

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

I.1.5.- VEGETACIÓN

I.1.6.- PAISAJE

CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES

I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

I.2.4.- VÍAS PECUARIAS

I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS

CAPÍTULO I.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE

CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

CAPÍTULO II.6.- SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

CAPÍTULO II.11.- OTROS

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- lindero sur: arroyo
- lindero este: arroyo
- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 14.748,085 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

La topografía de la zona queda grafiada en el plano de Información DI-PI-01.3.- "Topografía" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El ámbito de actuación cuenta con la siguiente estructura de propiedad:

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PA(01)	HERMANOS IGLESIAS	873,942 m ² s
PA(02)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.	12.874,143 m ² s
PA(03)	CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ SÁNCHEZ S.L.	1.000,000 m ² s

Esta superficie de caminos públicos y estructura de propiedad se refleja a título INFORMATIVO Y NO DEFINITIVO por aplicación de lo preceptuado en el artículo 25.- punto 2.- de la Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Las superficies definitivas de las parcelas aportadas integrantes del ámbito de actuación serán fijadas en el futuro Proyecto de Actuación.

La distribución de la propiedad queda reflejada en el plano de Información DI-PI-03.- "Estructura de Propiedad" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

Los materiales del terreno ámbito de nuestra actuación corresponden en su totalidad a depósitos continentales de edad terciaria de tipo arenoso y materiales cuaternarios de tipo granular.

La base de la secuencia detrítica comienza con depósitos de edad Paleoceno formados por una alternancia de arenas (en ocasiones gravas) que se intercalan en niveles de carácter limoso-arcilloso con abundante bioturbación. Estos materiales han sido interpretados como pertenecientes a un sistema fluvial de tipo trenzado correspondiendo los niveles arenosos a rellenos de canal y los materiales limosos y arenosos a la llanura aluvial, presentando ésta un gran desarrollo.

Estas areniscas se organizan en secuencias cíclicas que comienzan con arenas de grano grueso-medio y pasan progresivamente a términos más finos, generalmente arena fina o limos arenosos pero que en ocasiones llegan a presentar niveles arcillosos.

Sobre estos materiales y de forma discordante se disponen los depósitos del Mioceno inferior cuya granulometría está compuesta por una alternancia de conglomerados, arenas y fangos de coloración roja.

Por fin, se encuentran los materiales de edad Cuaternaria que corresponden a materiales de tipo coluvial que remueve los anteriores como de tipo aluvial con sedimentos granulares formados por cuarcitas, pizarras y esquistos.

I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

Como el resto de la provincia de Salamanca, presenta un clima continental típico de la Meseta, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos con amplios períodos 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 0,80 °C mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido con variaciones intermensuales de 2 °C siendo el descenso más brusco de agosto a septiembre (3 °C).

Por lo que respecta a las precipitaciones, éstas son escasas, no superando los 500 mm anuales y distribuidos a lo largo del año en dos máximos: uno principal en otoño y otro secundario en invierno con un descenso en el período estival aunque no seco pues las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

I.1.5.- VEGETACIÓN

Dado que la práctica totalidad del sector ha estado ocupado por edificaciones recientemente demolidas en octubre de 2.017, NO existe vegetación en el ámbito de actuación.

I.1.6.- PAISAJE

El paisaje es el propio de una parcela que ha estado ocupada por edificaciones agrícolas y ganaderas que han sido demolidas: suelos mixtos pavimentados con diferentes materiales...

Tanto la vegetación como el paisaje actual del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-01.5.- "Vegetación y Paisaje" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES

Las parcelas que forman el sector se encuentran en dos situaciones diferentes:

- la más grande y la del sistema general adscrito están libres de edificaciones
- la pequeña situada en la parte norte del sector cuenta con una edificaciones destinada uso residencial como primera vivienda de su propietario. Además cuenta con edificaciones anejas como una panera, un garaje y un pequeño almacén de aperos.

I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

En este epígrafe se recogerán los siguientes aspectos:

- *red de saneamiento:* no se dispone de esta infraestructura en el sector excepto la parcela que forma el sistema general adscrito que sí cuenta con ella a pié de parcela por estar localizada en el caso urbano
- *red de abastecimiento:* se realiza la misma consideración que para la red anterior.
- *suministro de energía eléctrica:* existen varias instalaciones dentro del ámbito de actuación para este tipo de servicio no municipal:
 - línea de media tensión: de 13.200 V y que cruza el ámbito de actuación de este a oeste la cual se soterrará (incluyendo el transformador dispuesto en poste aéreo actual)
 - línea de baja tensión: existentes actualmente para satisfacer las necesidades de potencia de las edificaciones actuales.
- *accesibilidad:* a través de accesos individuales desde la carretera autonómica CL-512

El viario e infraestructuras existentes del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-05.- "Dotaciones Urbanísticas Públicas" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

Según los datos proporcionados por la Infraestructuras de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL), el sector que nos ocupa está atravesado por la "CALZADA DE LA PLATA" con un régimen de protección propio de "BIEN DE INTERÉS CULTURAL" y una categoría de "Conjunto Histórico".

I.2.4.- VÍAS PECUARIAS

No consta la existencia de vías pecuarias en las proximidades del ámbito de actuación.

I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS

Dentro de la delimitación del sector NO existen parcelas de suelo público.

CAPÍTULO I.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

A pesar de un intento que realizó el propietario anterior de la parcela más grande del ámbito en el año 2.007, no se llegó a aprobar inicialmente. Por ello, NO existe ningún instrumento similar vigente para el ámbito de actuación.

TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El municipio de Aldeatejada (Salamanca) cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbana fue redactado por la empresa ATAURO S.L., aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 194 de 04 de octubre de 2.007.

En el plano de Información DI-PI-02.- “Planeamiento General Vigente” se adjunta dicha información.

Ahora bien, las determinaciones de ordenación general de este ámbito fueron cambiadas por la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 01 de diciembre de 2.016 y publicada en el BOCyL nº 18 de 27 de enero.

CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- lindero sur: arroyo
- lindero este: arroyo
- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 14.748,085 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU- NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL: Residencial

CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se definen como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL: Terciarios
 Dotacionales

Se definen como Usos Prohibidos los siguientes:

GLOBAL: Industrial
 Agrícola Ganadero

CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

$$7.500,000 \frac{m^2e}{ha}$$

CAPÍTULO II.6.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

- SS.GG. exteriores (SGE): 0,100 has equipamiento (parcela catastral 3335202)
- SS.GG. interiores (SGI): 0,000 m² s

CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MÁXIMA} = 50 \text{ viviendas/ha}$$

$$DENSIDAD_{MÍNIMA} = 20 \text{ viviendas/ha}$$

CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{INTEGRACIÓN-SOCIAL}}^{\text{MÍNIMO}} = 30,00\%$$

CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-USO}}^{\text{MÁXIMO}} = 30,00\% (\text{Edificabilidad}_{\text{TOTAL}})$$

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-USO}}^{\text{MÍNIMO}} = 10,00\% (\text{Edificabilidad}_{\text{TOTAL}})$$

CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-TIPOLOGICA}}^{\text{MÍNIMO}} = \text{NO} - \text{SE} - \text{ESTABLECE}$$

$$\text{ÍNDICE}_{\text{VARIEDAD-TIPOLOGICA}}^{\text{MÍNIMO}} = \text{NO} - \text{SE} - \text{ESTABLECE}$$

CAPÍTULO II.11.- OTROS

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) y son las siguientes:

- 1ª: la edificabilidad residencial alcanzara, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar
- 2ª: se le asigna la densidad del entorno “casco urbano antiguo consolidado residencial”

Salamanca, noviembre de 2.019
El Redactor de la Memoria Informativa:

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos