

SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PARA EL USO DE ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO EXISTENTE.

Avenida de Extremadura, nº4.

ALDEATEJADA

MEMORIA

Septiembre 2021

PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
ARQUITECTA MARIA TERESA ARMENTEROS BERNAL



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
MAITE ARMENTEROS BERNAL

Calle Riaño, 2-8-4ºB. Salamanca

Teléfono: 629 25 41 51

MEMORIA

INDICE

1. AGENTES

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

2. INFORMACION PREVIA

2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

2.2. ENTORNO FISICO

3. NORMATIVA ESTIMADA DE APLICACIÓN

3.1. MARCO NORMATIVO.

3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

4.1. DESCRIPCION DE LA PARCELA.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO EXISTENTE O CUBRICIÓN.
SUPERFICIES.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO

6. LISTADO DE PLANOS

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. AGENTES

1.1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente Propuesta de Autorización de Uso Provisional en Suelo Urbano No Consolidado para un uso de "Zona de Recreo anexa a colegio existente" en la parcela situada en la Avenida de Extremadura, número 4 de Aldeatejada, es redactada a requerimiento de Alcaldía de fecha 4 de Agosto de 2021.

1.2. AUTOR DEL PROYECTO

Es autora del presente documento Dña. María Teresa Armenteros Bernal, con DNI 07.992.530-F arquitecta colegiada en el C.O.A.L. con el número 3631 y domicilio en Calle Riaño 2-8, 4ºB, Salamanca.

El presente documento es copia de su original del que es autora la arquitecta Dña. María Teresa Armenteros Bernal. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autora, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. INFORMACION PREVIA

2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Memoria para la tramitación de Autorización de Uso Provisional en Suelo Urbano No Consolidado para un "Zona de Recreo anexa a colegio existente para Vivienda Unifamiliar", con el fin de obtener los permisos necesarios para su ejecución.

El objeto de la presente Memoria es la descripción y justificación de las características generales del uso que se pretende dar a parte de la parcela y de las superficies resultantes y ubicación de dicho uso, y que permitan la obtención de la correspondiente autorización, satisfagan el fin administrativo a que este documento se destina y demás fines para los cuales es preceptiva esta memoria.

2.2. ENTORNO FÍSICO

Dirección:	Avenida Extremadura, número 4
Localidad:	Aldeatejada
Ref. Catastral:	3335202TL7333N0001AY
Topografía:	Plana
Sup. Catastral:	976,00 m2

La parcela se ubica en Avenida Extremadura, nº4, situado en Aldeatejada, con Referencia Catastral **3335202TL7333N0001AY** y está adosada a la zona trasera del Ayuntamiento de Aldeatejada y a la zona de ampliación del colegio actualmente en uso.

Tiene una forma rectangular, una topografía prácticamente plana y se accede desde la vía pública y desde el camino que conecta con el colegio.

Superficie total según catastro es de 976,00 m2.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3335202TL7333N0001AY

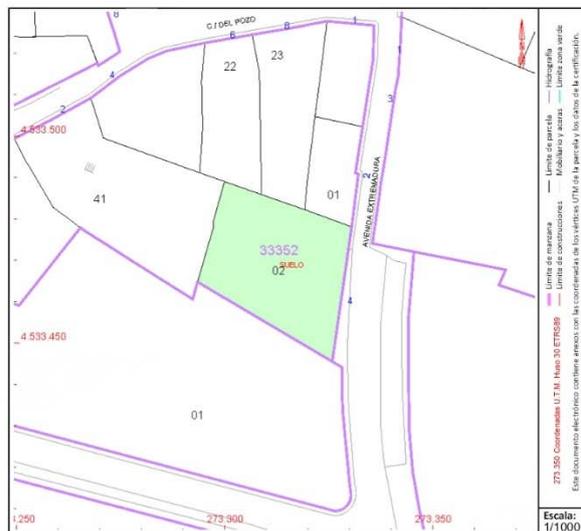
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV EXTREMADURA 4[D] Suelo
 37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 976 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 9 de Septiembre de 2021

Datos e información catastral.

3. NORMATIVA ESTIMADA DE APLICACIÓN

3.1. MARCO NORMATIVO

Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley de Urbanismo de Castilla y León- LUCyL- (Ley 5/1999 de 8 de abril, actualizada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y suelo, y modificada por la Ley 7/2014 de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León - RUCyL- (Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio; y por Decreto 6/2016 de 3 de marzo).

Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo.

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.

3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El término municipal en el que se sitúa la parcela, Aldeatejada, cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Aprobación Definitiva de CTU de 30 de marzo de 2007, publicado BOCyL 25 de mayo de 2007 y BOP el 5 de junio de 2007. PGOU aprobado definitivamente en su totalidad 31 de julio de 2007 y sus modificaciones.

Según la modificación puntual nº2 aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 21 de marzo de 2013, y se publicó en el BOCyL el 4 de julio de 2013, el suelo sobre el que se pretenden realizar dicho uso, está calificado como suelo urbano no consolidado: Sistema General de Equipamiento Asociado Sector 1.

El sistema General es colindante con la una parcela Municipal de Equipamiento en la que se ubican el edificio destinado a Ayuntamiento y Centro de día y el Colegio Público.

Por tanto el uso que se pretende dar a esta parcela, el de Zona de Recreo anexa a Colegio existente, es compatible según se indica en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) en la definición de "equipamiento": (Disposición adicional única, apartado f)5º y 7º.

[...] "5º. **Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración"
[...]

Según la ficha Modificada del SECTOR 1 SUNC en la Modificación nº2 del PGOU, la parcela de referencia catastral 3335202TL7333N0001AY se considera como Sistema General Exterior Adscrito. A continuación se adjunta la ficha y plano de ordenación detallada PO5-5

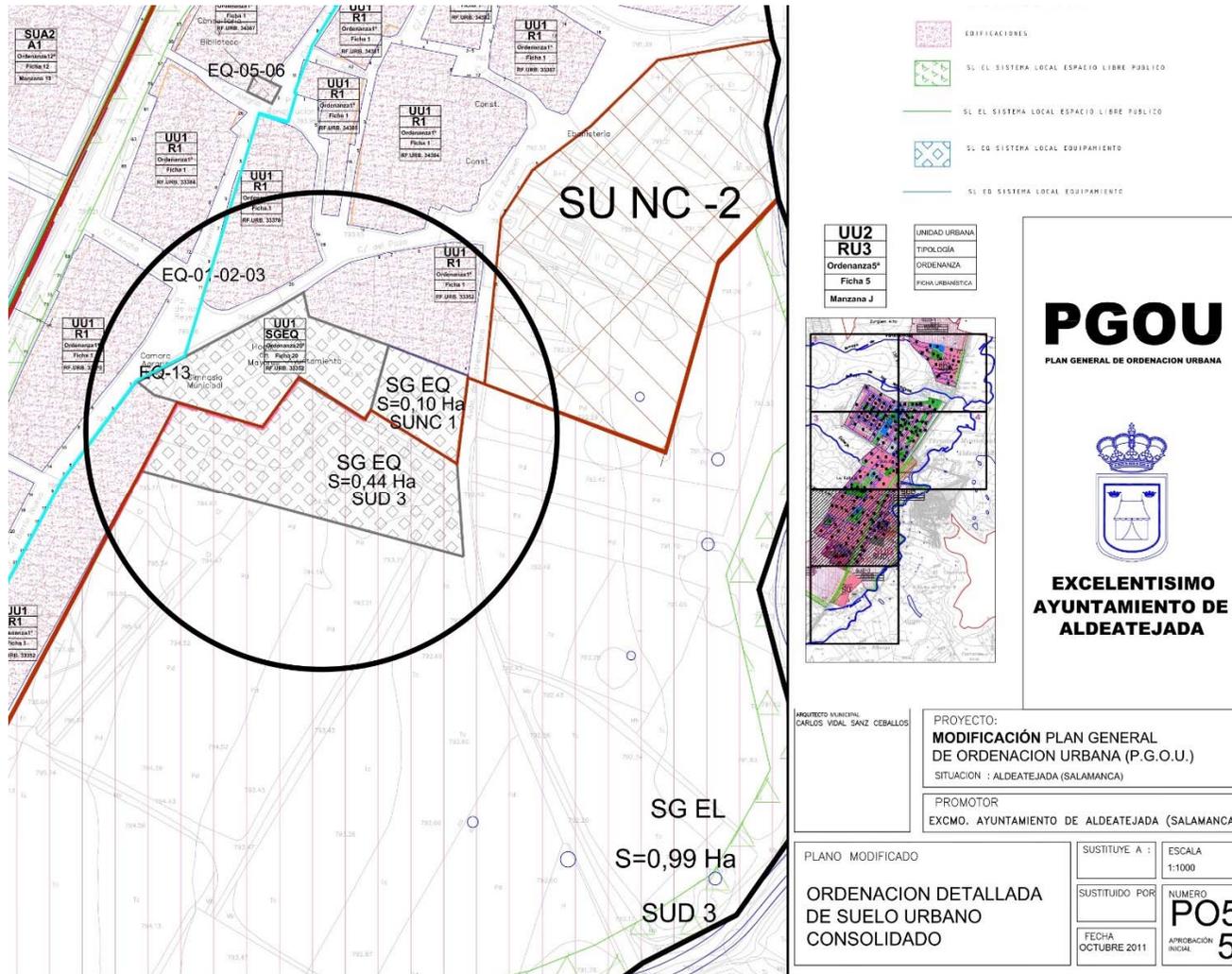
Plan General de Ordenación Urbana de **Aldeatejada** (Salamanca) .Adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Documento de Normativa texto refundido para **aprobación Definitiva AD**

MODIFICADA

SECTOR 1 SUNC NNSS 95 ENSANCHE MIXTO		superficie aproximada	1,51 Ha	
		superficie excluidos SSGG	1,41 Ha	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano No Consolidado		
	CALIFICACION URBANISTICA			
	USO PREDOMINANTE	Residencial		
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero		
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales		
	TIPOLOGIA	Libre		
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m		
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	7.500 m2/Ha		
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	50 viviendas/Ha		
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha		
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle o Plan Especial		
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación		
	INDICE DE VARIADAD DE USO	10%		
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	no se establece		
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	10%		
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del PGOU		
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	0,10 Ha Equipamiento parcela catastral 33352 02		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO			
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :			
	<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • Se le asigna la densidad del entorno casco urbano antiguo consolidado residencial. 			
CONDICIONES INDICATIVAS:				

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGÚN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

Ordenación detallada de suelo urbano consolidado. Plano PO5-5.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
Delegación de Salamanca

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del trabajo:	MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL
Emplazamiento:	Avenida de Extremadura, nº4-
Localidad:	Aldeatejada
Provincia:	Salamanca
Promotor/Propietario(s):	Ayuntamiento de Aldeatejada
Arquitecto(s):	María Teresa Armenteros Bernal

Datos Urbanísticos

Planeamiento:	Modificación puntual nº2 del PGOU .
Normativa vigente:	Plan General de Ordenación Urbana
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano No Consolidado adscrito al sector 1
Ordenanzas:	Ficha: sector 1 SUNC
Servicios urbanísticos:	Vinculados al colegio existente.

Concepto	Según Planeamiento	Según Proyecto	Artículo Normativa vigente
Uso(s) del suelo	EQUIPAMIENTO	Zona de recreo anexa a colegio existente	Artículo 47 del RUCyL. Es un uso permitido en la ordenación general del Sector 1.
Parcela mínima			
Ocupación máxima			
Edificabilidad			
Nº plantas s/r			
Altura máxima			
Bajo Cubierta			
Retranqueos			
Fondo edificable			
Otros	Se trata de una parcela calificada como suelo urbano no consolidado: Equipamiento.		

DECLARACION que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto (en cumplimiento del art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

En Aldeatejada, a 30 de Agosto de 2021

Mª Teresa Armenteros Bernal
Arquitecta

Al tratarse de un suelo urbano no consolidado, tiene derecho al uso provisional y se aplicará el Artículo 47 y el Artículo 313 del RUCyL para tramitar la licencia de uso provisional.

Según el **Artículo 47** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Derecho al uso provisional:

“En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

- a) En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.*
- b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.*
- c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.”*

Artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

“Para otorgar licencia de uso provisional en **suelo urbano no consolidado** y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los **artículos 306 y 307** y las siguientes reglas:

- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.
- c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.
- d) Asimismo, serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Según el **artículo 306** del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, “2. La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde:

- a) Al Ayuntamiento, en los Municipios con PGOU adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. “

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela sobre la que se pretende ubicar la Zona de Recreo anexa a colegio existente, está situada en la Calle Extremadura, número 4 de Aldeatejada, con Referencia Catastral **3335202TL7333N0001AY**.

Es colindante a la parte trasera de la parcela donde se ubica el edificio del Ayuntamiento en Calle Pozo s/n, dentro del término municipal de Aldeatejada.

Según los datos catastrales, la superficie total de la finca es de 976,00 m². Se limitará con malla de simple torsión en dos de sus límites. Los otros dos están limitados por construcciones existentes.

Se pretende ubicar una Zona de Recreo anexa a colegio existente.

Linda al norte con varias parcelas de Calle del Pozo calificadas como suelo urbano consolidado. Al sur con la Parcela UR (UR-5R) SUD-3 con referencia catastral 3234601TL7333S0000BD donde se ubican unas instalaciones provisionales para uso del colegio, al este con la Calle Extremadura y al oeste con la parcela donde se ubica el Ayuntamiento y el Centro de Día con referencia catastral 3335241TL7333N0001QY.

Acceso.- El acceso a la finca se realiza desde la propia Calle Extremadura y desde un camino que linda con las instalaciones provisionales destinadas al colegio.

Abastecimiento de agua.- No es necesario para el uso de recreo anexo a colegio. En caso de necesitarse se conectaría con la parcela del Ayuntamiento.

Saneamiento.- No es necesario para el uso de recreo anexo a colegio. La parcela tiene una ligera pendiente por lo que las aguas de lluvia se filtrarán a través del terreno ya que no está pavimentado ni hormigonado, el acabado final es el la tierra existente.

Suministro de energía eléctrica.- Las actividades de recreo se llevarán a cabo durante las horas de actividades de colegio, es decir en horario diurno de mañana.

4.2. DESCRIPCIÓN DEL ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO EXISTENTE. SUPERFICIES.

Una Zona de Recreo anexa a colegio existente, no requiere en este caso ninguna instalación específica, ya que se trata de disponer de un amplio espacio para desarrollo de juegos al aire libre. Dado el uso al que se va a destinar no requiere ninguna edificación. Se acondicionará la parcela para mejorar su estado. Se procederá a limpiar la vegetación y se acondicionará la parcela mediante explanación y regularización. Se vallará el recinto con malla de simple torsión y se colocarán un acceso por la zona colindante con el colegio.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	
-------------------------------	--

ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO EXISTENTE
--

976,00 m ²

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO

La zona de recreo anexa a colegio existente, al situarse en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, sólo podrá autorizarse este uso con carácter provisional, al que se le aplica el Art. 47.

Dentro de los derechos al uso provisional, del RUCyL, solo podrá autorizarse los usos que no estén prohibidos en la Ordenación del Sector 1, SUNC.

Se trata de un uso autorizable con carácter provisional, incluido en la ordenación general del sector del suelo urbano no consolidado como uso predominante "Equipamiento" y las condiciones indicadas en la ficha anexa Sector 1 SUNC.

El interés público de este uso es evidente ya que da servicio al colegio público existente. Se trata, por tanto, de un Sistema General de Equipamiento que amplía el equipamientos existente colindante: el Colegio.

6. LISTADO DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACION. FOTOGRAFÍA AÉREA
2. PLANO CLASIFICACIÓN PGOU
3. SITUACIÓN DE EDIFICACIONES

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotografía 1: Estado actual, 3 de Agosto de 2021.



Vista de la parcela desde la Avenida Extremadura. Al fondo el edificio con dependencias del Ayuntamiento.



En Aldeatejada, septiembre de 2021

La propiedad

La arquitecta

Ayuntamiento de Aldeatejada

María Teresa Armenteros Bernal



PLANO DE SITUACIÓN



01

PLANO DE SITUACIÓN. FOTOGRAFÍA AÉREA.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

MAITE ARMENTEROS BERNAL

AU PROVISIONAL_ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO

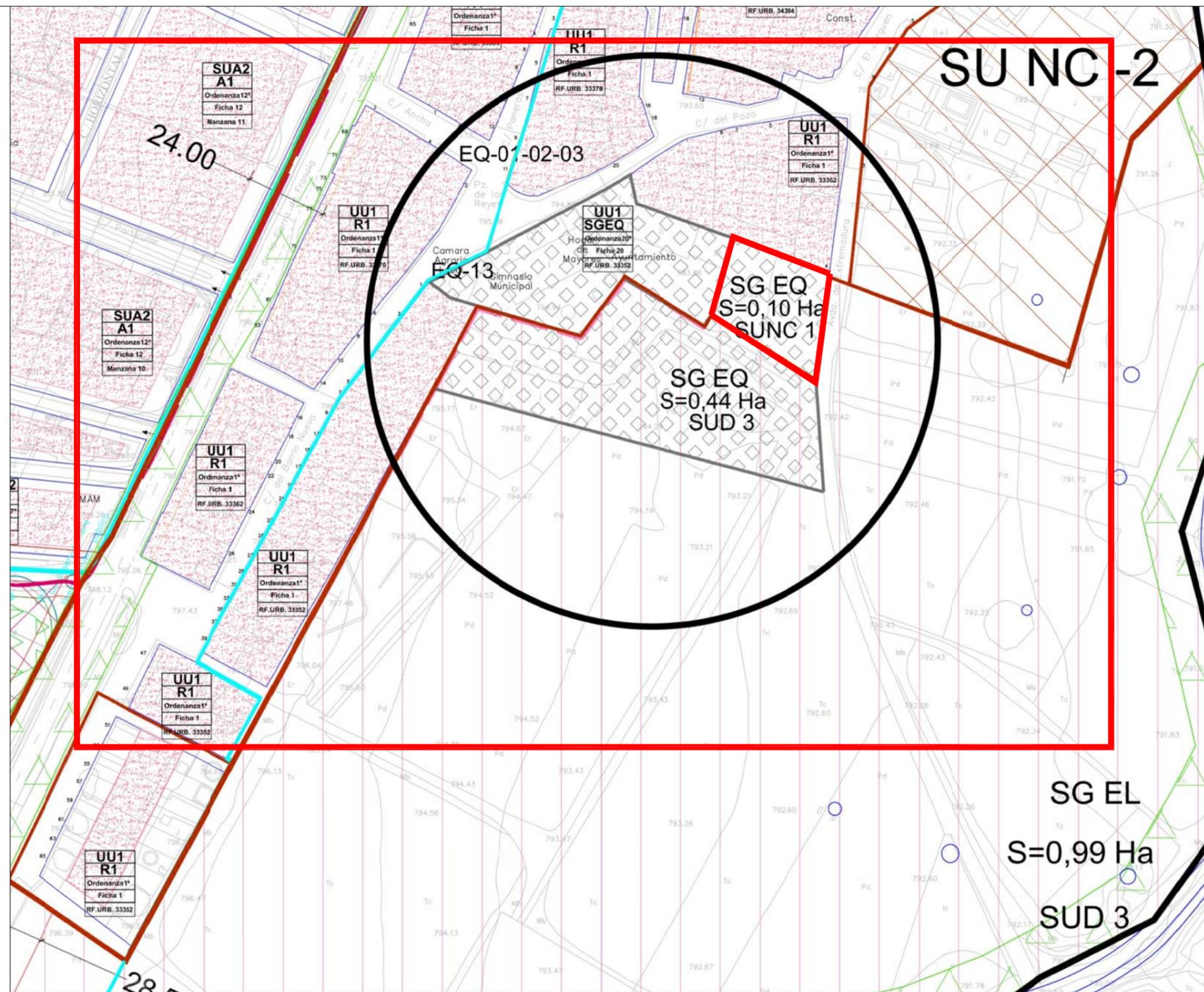
AVENIDA DE EXTREMADURA, 4. ALDEATEJADA(SALAMANCA).

MEMORIA TÉCNICA SEPTIEMBRE 2021

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

ARQUITECTA: M^º TERESA ARMENTEROS BERNAL

CALLE RIAÑO 2-8. SALAMANCA. 629 25 41 51



UU2 RU3 Ordenanza 5ª Ficha 5 Manzana J	UNIDAD URBANA TIPOLOGÍA ORDENANZA FICHA URBANÍSTICA
--	--

SL EQ SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO

PGOU
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**EXCELENTISIMO
AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

ARQUITECTO MUNICIPAL
CARLOS VIDAL SANZ CEBALLOS

PROYECTO:
**MODIFICACIÓN PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA (P.G.O.U.)**
SITUACION : ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PLANO MODIFICADO
**ORDENACION DETALLADA
DE SUELO URBANO
CONSOLIDADO**

SUSTITUYE A :	ESCALA 1:1000
SUSTITUIDO POR	NUMERO PO5
FECHA OCTUBRE 2011	APROBACIÓN INICIAL 5

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA. PGOU ALDEATEJADA



02

PLANO ORDENACIÓN DETALLADA PGOU

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

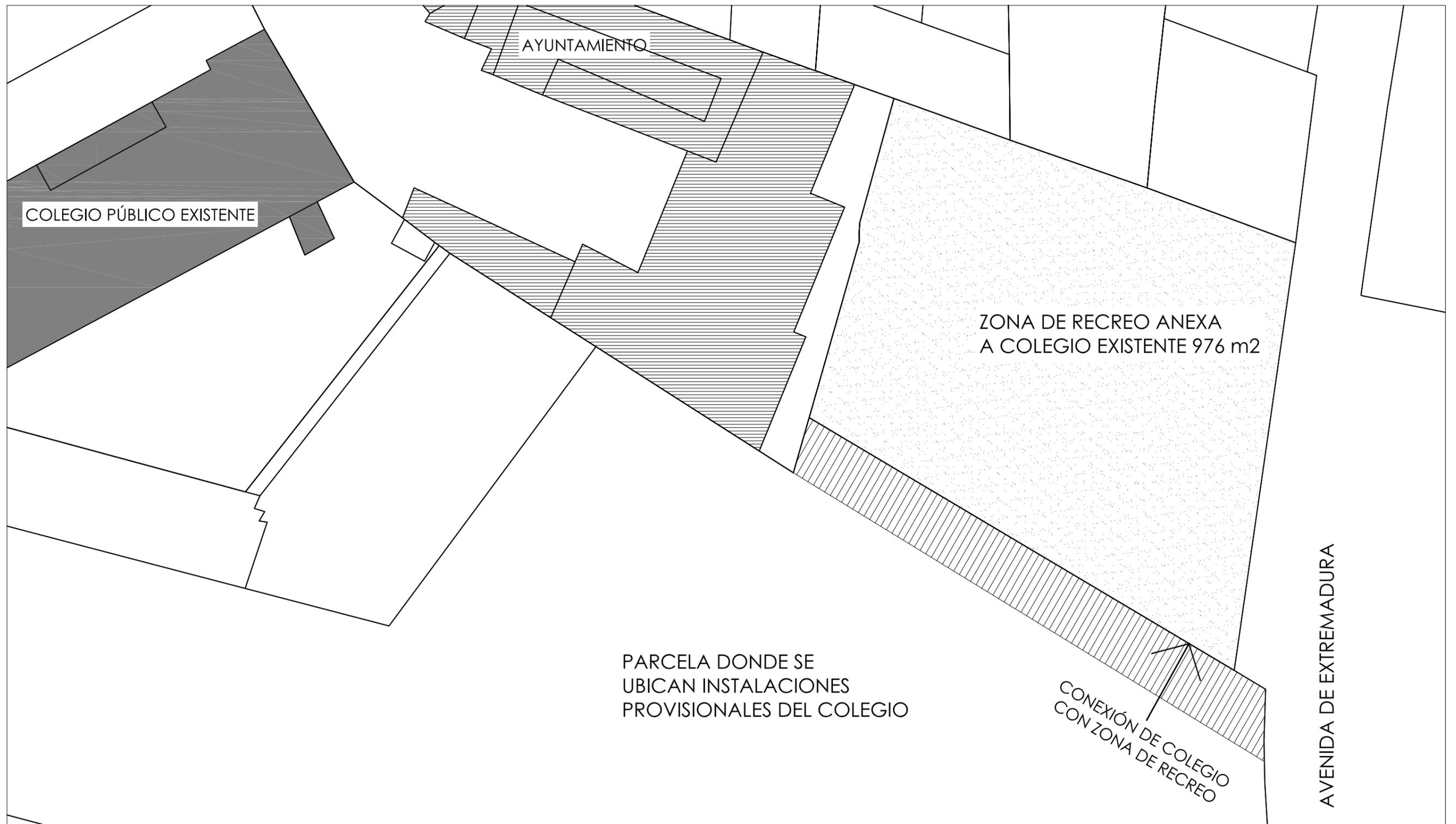
MAITE ARMENTEROS BERNAL

AU PROVISIONAL_ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO

AVENIDA DE EXTREMADURA, 4. ALDEATEJADA(SALAMANCA).

MEMORIA TÉCNICA SEPTIEMBRE 2021
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

ARQUITECTA: Mª TERESA ARMENTEROS BERNAL



PLANTA DE UBICACIÓN DEL PORCHE DENTRO DE LA PARCELA. CONEXIÓN CON VIVIENDA EXISTENTE



03 SITUACIÓN DE EDIFICACIONES

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

MAITE ARMENTEROS BERNAL

AU PROVISIONAL_ZONA DE RECREO ANEXA A COLEGIO

AVENIDA DE EXTREMADURA, 4. ALDEATEJADA(SALAMANCA).

MEMORIA TÉCNICA SEPTIEMBRE 2021
 PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

ARQUITECTA: M^º TERESA ARMENTEROS BERNAL