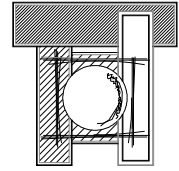


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 6 “LAS YUGADAS”  
PARA SU ADAPTACIÓN AL P.G.O.U. DE  
ALDEATEJADA, SALAMANCA**

**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR SUD 6-LAS YUGADAS**

**DICIEMBRE 2021**



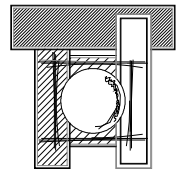
## ÍNDICE

### **A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. DOCUMENTACIÓN
4. DELIMITACIÓN DEL AMBITO
5. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

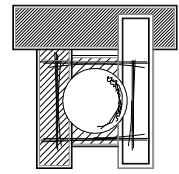
### **B) MEMORIA VINCULANTE**

1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA PROPUESTA
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL
5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.
8. PLANOS



#### **A) MEMORIA INFORMATIVA**

1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. DOCUMENTACIÓN
4. DELIMITACIÓN DEL AMBITO
5. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL



## 1. ANTECEDENTES E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

El PGOU de Aldeatejada, vigente en la actualidad, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 30 de marzo de 2007. El 31 de julio de 2007 se aprobó definitivamente para la totalidad del término municipal.

Se han tramitado y aprobado definitivamente 5 modificaciones puntuales del mismo, una de las cuales (la modificación Nª4) afecta al sector SUD 6. Actualmente se encuentra en tramitación otra modificación más del PGOU (la número 6) que no afecta a este sector.

El Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada aprobó definitivamente con fecha 20 de octubre de 2008 el Plan Parcial Sector SUD 6 Las Yugas.

El proyecto de Actuación y Urbanización, Texto refundido fue aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2009 firmando el Acta de Replanteo e inicio de obra el 2 de noviembre de 2009.

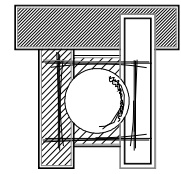
El 25 de mayo de 2012 se aprueba una modificación Nª1 del Plan Parcial del Sector SUD 6 Las Yugas, la cual fue anulada por sentencia judicial.

Con fecha 2 de marzo de 2015, D. José Santos Navarro, en representación de la Junta de Compensación del sector, presenta una solicitud de prórroga de 4 años para terminar las obras de urbanización. Dicha prórroga fue concedida en base al informe favorable elaborado por el arquitecto municipal D. Carlos-Vidal Sanz Ceballos, considerando que las causas argumentadas en la solicitud estaban justificadas y no eran imputables a los propietarios, por lo que haciendo referencia al artículo 50 del RUCyL se concedió una prórroga de 48 meses, fijándose el 2 de noviembre de 2017, como fecha límite para finalizar las obras de urbanización. El 18 de septiembre de 2018, D. José Santos Navarro, presidente de la Junta de Compensación, solicita una nueva prórroga de 4 años, la cual fue desestimada.

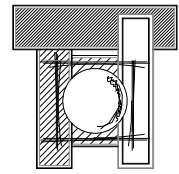
El presente documento es promovido por la Junta de Compensación del sector SUD 6 – Las Yugas.

Su redacción ha sido encargada a D. Miguel Angel Moreno de Vega Haro, arquitecto colegiado con el nº 3.000 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León a través del representante de la Junta de Compensación.

A continuación, se inserta la ficha vigente del sector contenida en el PGOU a partir de la aprobación definitiva de la M.P. nº 4 de dicho Plan General:



<b>SECTOR 6 SUD LAS YUGADAS</b>		<b>superficie aproximada</b>	<b>30,33 Ha</b>
		<b>superficie excluidos SSGG</b>	<b>27,38 Ha</b>
<b>CONDICIONES VINCULANTES</b>	<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	<b>Suelo Urbanizable Delimitado</b>	
	<b>CALIFICACION URBANISTICA</b>		
	<b>USO PREDOMINANTE</b>	<b>Residencial</b>	
	<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>Industrial y Agrícola Ganadero</b>	
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>Todos los terciarios y dotacionales</b>	
	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Residencial Unifamiliar y Colectiva</b>	
	<b>ALTURA MAXIMA</b>	<b>vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m</b>	
	<b>DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION</b>	<b>0,665 m2/m2 excluidos SSGG (0,60 m2/m2)</b>	
	<b>DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION</b>	<b>44 viviendas/Ha excluidos SSGG (40 viv/Ha)_</b>	
	<b>DENSIDAD MINIMA DE POBLACION</b>	<b>20 viviendas/Ha</b>	
	<b>INSTRUMENTO DE ORDENACION</b>	<b>Plan Parcial</b>	
	<b>INSTRUMENTO DE GESTION</b>	<b>Proyecto de Actuación</b>	
	<b>INDICE DE VARIEDAD DE USO</b>	<b>10%</b>	
	<b>INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA</b>	<b>40%</b>	
	<b>INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)</b>	<b>30%</b>	
	<b>PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA</b>	<b>4 años desde la aprobación definitiva del Plan General</b>	
	<b>SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO</b>		
	<b>SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO</b>	<b>Sistema General de Equipamiento 2,95 Ha</b>	
<b>DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutará según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha.</li> <li>• Se destinará a uso Comercial o terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector.</li> <li>• La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar.</li> <li>• Sistema Local Viario obligatorio en continuidad Vía extra municipal de Salamanca de mismo ancho, pudiendo convertirse en vía estructurante si se cumple con PGOU.</li> <li>• Todas las infraestructuras de abastecimiento saneamiento electricidad telefonía gas etc. deberá ejecutarlas en conexión a las redes de Salamanca según convenio urbanístico entre ambos municipios.</li> <li>• No se especifica % de participación refuerzo sistemas generales por tener que realizarlos con los de Salamanca.</li> </ul>			
<b>CONDICIONES INDICATIVAS:</b>			



## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La redacción de la presente modificación del Plan Parcial del Sector SUD 6 “Las Yugas” es iniciativa de la Junta de Compensación del sector SUD 6 “Las Yugas” del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, Salamanca.

Se plantea como una propuesta de planeamiento con el objeto de modificar la compatibilidad de uso pormenorizado, permitiendo la vivienda colectiva en tipología de bloque abierto en las parcelas residenciales destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar de la ordenación detallada del Plan Parcial, con el fin de adaptarla a las modificaciones efectuadas en la ficha de ordenación general del sector resultante de la M.P nº 4 del Plan General de Aldeatejada actualmente vigente, manteniéndose en todo caso el índice de variedad tipológica establecido en la ficha de ordenación general del PGOU.

## **3. DOCUMENTACIÓN.**

La modificación objeto de este documento consiste en la adecuación del parámetro de compatibilidad de tipología de vivienda en las parcelas que originalmente estaban destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar dentro de la ordenación a lo establecido en la ficha de ordenación general del sector vigente, tratándose de una modificación de índole menor, que no afecta a la ordenación estructural.

Respecto a la documentación, la presente modificación se ajusta a los documentos establecidos en el artículo 169 del RUCyL sobre modificaciones y documentación. Esto es un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios y que haga referencia a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y modificado.
- 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. DELIMITACIÓN DEL AMBITO**

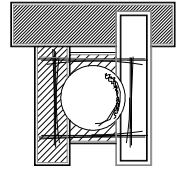
El ámbito territorial de la presente propuesta de modificación se limita a las manzanas M-11 a M-16 del sector delimitado en el PGOU de Aldeatejada como sector SUD 6- Las Yugas-

La modificación se propone como adaptación a la modificación N°4 del PGOU de Aldeatejada en el que se modifica la ficha del Sector SUD 6, permitiéndose la construcción de vivienda colectiva en todas las parcelas residenciales del sector, incluidas las nombradas anteriormente que originalmente se destinaban a la construcción de vivienda unifamiliar, manteniéndose el índice de variedad tipológica.

## **5. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL**

De acuerdo con el contenido de los arts. 52.bis.2 de la LUCyL y el 157.2 del RUCyL, consideramos que no es necesario el trámite ambiental ya que la modificación

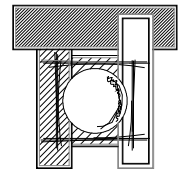
Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



propuesta, como puede comprobarse fácilmente en la Memoria Vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en los artículos citados. Además, la modificación planteada no afecta a la ordenación estructural del sector, sino que se trata exclusivamente de aspectos de compatibilidad de tipologías dentro del uso residencial en las parcelas de la ordenación ya establecida sin que suponga ningún cambio en los parámetros de edificación en cuanto a ocupación, número de viviendas o número de plantas.

Salamanca, diciembre de 2021

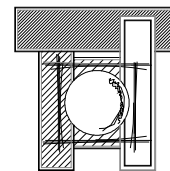
Fdo Miguel Angel Moreno de Vega Haro  
ARQUITECTO



## **B) MEMORIA VINCULANTE**

1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA PROPUESTA
2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL
5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO.
8. PLANOS





## 1. OBJETO Y FINALIDAD DE LA PROPUESTA

La presente Memoria Vinculante de la modificación del Plan Parcial del sector SUD 6- Las Yugasdas tiene como finalidad el objetivo descrito en el apartado 3 de la memoria informativa y que a continuación se reproduce:

- Adaptación del Plan Parcial del Sector SUD 6 a la Modificación nº 4 del PGOU de Aldeatejada en la que se modifica la ficha del sector SUD 6, permitiéndose la construcción de Vivienda Colectiva en todas las parcelas residenciales del sector, manteniéndose en todo caso el índice de variedad tipológica establecido en la ficha de ordenación general del PGOU. Para ello se trata de modificar la compatibilidad de uso pormenorizado, permitiendo la vivienda colectiva en tipología de bloque abierto en las parcelas residenciales destinadas a la construcción de vivienda unifamiliar de la ordenación detallada del Plan Parcial.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

En cuanto a su contenido, este documento de modificación es el idóneo y se ajusta perfectamente a las especificaciones legales, no teniendo influencia alguna sobre el modelo territorial vigente.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO

En concordancia con la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Aldeatejada, por la que se permite la edificación colectiva en todas las manzanas residenciales, la modificación propuesta se adapta a la misma y la aplica.

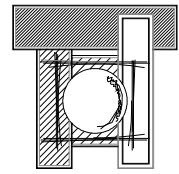
No hay alteración del uso global dominante, compatible e incompatible en la zona residencial, sino una compatibilidad de uso pormenorizado y tipológica amparada en la mencionada modificación del PGOU.

Asimismo, hay que señalar que la modificación no altera los estándares urbanísticos de las cesiones de suelo para dotaciones públicas.

La modificación responde a la necesidad de adaptar los instrumentos de planeamiento a las nuevas demandas sociales que concurren en cada momento, sin que ello incida sustancialmente en el Plan Parcial, sino en aspectos no esenciales, manteniendo la misma ordenación y respetando en todo caso las edificaciones consolidadas que ya han sido construidas en el ámbito del sector.

Con la nueva regulación se mejora la ordenación pormenorizada adecuándola a las necesidades reales del ámbito, respetando las directrices tanto del PGOU como del Plan Parcial original, favoreciendo la ordenación e impulsando el desarrollo del Plan Parcial.

Entendemos que el interés público está justificado en el mismo punto que lo estaba la modificación puntual nº 4 del PGOU de Aldeatejada, es decir, en que la actividad urbanística, en general, está orientada a que “el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad”, estableciendo una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible que favorezca el uso



racional de los recursos naturales, el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la cohesión social mediante la mezcla de usos, actividades y grupos sociales y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad (artículo 5.3 RUCyL). Este interés público se refuerza de manera significativa con la propuesta de modificación que se presenta en este Proyecto, ya que tal y como recogía la mencionada M.P. 4 del PGOU se suprime la obligatoriedad de destinar el 40% de la edificabilidad con uso residencial a la construcción de viviendas en tipología de unifamiliar, lo que puede suponer un estímulo para nuevas promociones con viviendas más asequibles para un segmento amplio de la población.

### **3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

De acuerdo con los objetivos descritos en el apartado 1 de la presente Memoria Vinculante, la formulación de la presente modificación del Plan Parcial del sector 6-Las Yugadas del PGOU de Aldeatejada se sustancia en el contenido que sigue:

#### **3.1 ADAPTACIÓN A LA MODIFICACIÓN Nº4 DEL PGOU DE ALDEATEJADA**

De acuerdo a los objetivos ya descritos, la modificación del Plan Parcial del sector SUD 6 Las Yugadas, se adapta a la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Aldeatejada por la cual las manzanas de uso residencial previstas para la construcción de vivienda unifamiliar pueden ahora acoger vivienda colectiva. Se determina que la tipología a utilizar para la construcción de vivienda colectiva en las mencionadas manzanas será la de vivienda en bloque abierto, de modo que se mantenga el índice de variedad tipológica recogido en la ficha del PGOU (40%).

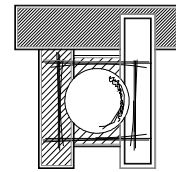
#### **3.2 ORDENACIÓN DETALLADA**

La modificación de la ordenación detallada viene precedida de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº4 del PGOU de Aldeatejada por la que se permite la construcción de edificación colectiva en las manzanas que inicialmente están contempladas para la construcción de vivienda unifamiliar.

En lo que se refiere al índice de variedad tipológica, también se sigue manteniendo por encima del 40% señalado en el Plan Parcial y en la ficha vigente de ordenación general contenida en el PGOU, ya que todas las manzanas que originalmente estaban destinadas a la construcción de viviendas unifamiliares, pueden seguir destinándose a lo mismo o bien a vivienda colectiva en tipología de bloque abierto, que en cualquier caso es diferente a la tipología de manzana con patio que es la predominante en el sector.

Por tanto, la modificación del Plan Parcial planteada en el presente documento consiste en establecer la posibilidad de destinar las manzanas de la M-11 a M-16, en las que originalmente solo se permitía la construcción de vivienda unifamiliar, a la construcción de vivienda colectiva en bloque abierto, manteniendo la edificabilidad y número de viviendas asignadas a cada parcela, y, por supuesto, el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar.

En la siguiente tabla se recoge la distribución por manzanas de la edificabilidad residencial y del número de viviendas por manzana, con indicación de la tipología edificatoria en cada una de ellas:



USO RESIDENCIAL	SUP. MANZANA -m2s-	SUP.EDIF. MÁXIMA -m2e-	Nº MÁX. VIV.	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
M-1	6.716,00	10.500,00	74	MANZANA CON PATIO
M-2	6.716,00	10.500,00	74	MANZANA CON PATIO
M-3	6.716,00	10.500,00	74	MANZANA CON PATIO
M-4	6.716,00	10.500,00	74	MANZANA CON PATIO
M-5	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-6	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-7	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-8	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-9	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-10	6.716,00	10.500,00	73	MANZANA CON PATIO
M-11	9.636,00	11.500,00	94	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
M-12	9.636,00	11.500,00	94	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
M-13	9.636,00	11.500,00	94	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
M-14	9.636,00	11.500,00	94	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
M-15	9.636,00	11.500,00	94	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
M-16	2.520,00	2.763,50	20	VIVIENDA UNIFAMILIAR / BLOQUE ABIERTO
<b>TOTALES</b>	<b>117.860,00</b>	<b>165.263,50</b>	<b>1.224</b>	

Si tomamos la tipología de manzana con patio como la predominante, tenemos una edificabilidad residencial en otras tipologías (vivienda unifamiliar o bloque abierto) de 60.263,50 m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta que la suma de la superficie edificable en uso terciario (6.000 m<sup>2</sup>) más la destinada a usos dotacionales privados lucrativos (12.362,61 m<sup>2</sup>) es de 18.362,61 m<sup>2</sup>, con lo que el índice de variedad tipológica (teniendo en cuenta que la edificabilidad lucrativa total del sector es de 183.62,11 m<sup>2</sup>) que resulta es de:

$78.626,11 \text{ m}^2 / 183.626,11 \text{ m}^2 = 0,4282$ , es decir del 42,82% > 40%, con lo que se cumple lo establecido en la ficha de ordenación general del sector.

La modificación planteada no afecta a las parcelas destinadas a dotaciones públicas resultantes de la ordenación del Plan Parcial vigente, ni al Proyecto de Urbanización del Sector 6-Las Yugasdas- aprobado definitivamente.

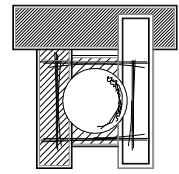
Teniendo en cuenta que la modificación planteada no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, no es necesario solicitar el informe al respecto del Ministerio de Energía, Industria y Energía.

Asimismo, tampoco será necesaria la solicitud de informes sectoriales ni al organismo de cuenca, Confederación Hidrográfica del Duero, ni a los organismos titulares de las Carreteras del Estado ni de la Comunidad Autónoma al no afectar a ningún elemento de su competencia.

#### 4. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación, se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar la adaptación del texto normativo aprobado a la modificación puntual nº 4 del PGOU.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en la presente Memoria Vinculante.



- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones de adaptación a ésta.

#### **5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL**

Dado el carácter de la modificación no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

#### **6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL**

Se considera que las actuaciones contempladas en la presente modificación, no producen incremento o variación en la situación existente en los aspectos contemplados por la legislación de protección civil, existiendo en consecuencia ausencia de riesgo para las personas, los bienes y el medio ambiente, no siendo necesario adoptar ninguna medida correctora.

#### **7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO**

La modificación propuesta en el presente documento no afecta a la normativa en materia de ruido ni a la zonificación acústica recogida en el PGOU vigente

#### **8. PLANOS**

La modificación del Plan Parcial propuesta en el presente documento no afecta a los planos de la ordenación detallada vigente por lo tanto se mantienen los mismos.

Salamanca diciembre de 2021

Fdo. Miguel Angel Moreno de Vega Haro  
ARQUITECTO