



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALDEATEJADA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

Modificación puntual referida a determinaciones de ordenación general de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Texto Refundido
Diciembre 2016

REDACTOR: MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO (Arquitecto)

EQUIPO REDACTOR:

Miguel Angel Moreno de Vega Haro, arquitecto colegiado nº 3.000 COAL.

C/ Pollo Martín nº 27, 3º dcha.

37005 Salamanca

miguelangel.morenodevega@coal.es

Tfnos: 923 232 740 y 608 007 024

INDICE DE DOCUMENTOS:

- Documento nº 1: Memoria Informativa.

0. ANTECEDENTES DE TRAMITACIÓN
1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. NORMATIVA DE APLICACIÓN
3. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL. DETERMINACIONES DEL PGOU.
4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
5. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

- Documento nº 2: Memoria Vinculante.

1. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACION
2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
3. JUSTIFICACIÓN E INTERES PÚBLICO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES
5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACION GENERAL.
6. ADAPTACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA URBANISTICA.
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL
8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO
9. AFECCIONES AL CATALOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
10. INNECESARIEDAD DE DETERMINADOS INFORMES SECTORIALES
11. PLANOS



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALDEATEJADA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

Modificación puntual referida a determinaciones de ordenación general de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Texto Refundido
Diciembre 2016

DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACION
2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
3. JUSTIFICACIÓN E INTERES PÚBLICO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES
5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACION GENERAL.
6. ADAPTACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA URBANISTICA.
7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL
8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO
9. AFECCIONES AL CATALOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
10. INNECESARIEDAD DE DETERMINADOS INFORMES SECTORIALES
11. PLANOS

1. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 4 del PGOU de Aldeatejada, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

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.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Informativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial afectando ligeramente a las determinaciones vigentes de ordenación general.

El ámbito de la modificación puntual nº 4 está definido por todos los sectores incluidos en el PGOU y clasificados como suelo urbano no consolidado (UNC 1, 2 y 3), suelo urbanizable delimitado (SUD 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 y 12) y suelo urbanizable no delimitado (AH 01 y 02 SUND).

El objeto concreto de la modificación se definió anteriormente, tratándose de adaptar las determinaciones de ordenación general de los sectores afectados a los cambios legislativos habidos en cuanto a los índices de variedad de uso y de integración social, suprimiendo la obligatoriedad, en los sectores que tenía esa condición para la ordenación detallada, de disponer un mínimo del 40% de la edificabilidad en la tipología de vivienda unifamiliar.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En la presente modificación puntual nº 4 del PGOU de Aldeatejada, con carácter general para todos los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, se establece el índice de variedad de uso en el 10%, aplicándose tal y como indica en el art. 86.1.d del RUCyL en su texto vigente, es decir como el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. En los sectores cuya ordenación detallada ya está aprobada se modifica también el índice de variedad de uso en previsión de que en alguno de ellos se quiera adaptar a la normativa actual por la vía de la modificación puntual de la ordenación detallada, en cuyo caso ya no sería computable a efectos del índice de variedad de uso la superficie edificable destinada a viviendas con protección pública.

Por otro lado, se establece en todos los sectores un índice de integración social de el 30% mínimo que establece el art. 87.1 del vigente RUCyL para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Para los sectores de suelo urbanizable delimitado en los que se estableció la ordenación detallada con anterioridad al 17 de agosto de 2009, se especifica en la ficha que sólo será de aplicación si se modifica dicho parámetro en la ordenación detallada o se establece una nueva ordenación detallada.

En el sector SUNC 3, se adapta la cesión para sistema local de equipamientos al contenido del vigente RUCyL, siendo obligatorio que esos equipamientos sean públicos y reservando para ello 10 m² de suelo por cada 100 m² construibles (art. 106.1.a).

Por último, se suprime con carácter general la directriz de ordenación de disponer el 40% de la edificabilidad del sector en la tipología de vivienda unifamiliar en todos los sectores en los que existía. Para los sectores en los que aún no se ha establecido la ordenación detallada no habrá más que no tenerla en cuenta a la hora de establecerla y para los que ya contarán con dicha ordenación detallada y quisieran adaptarse a la nueva ficha en este extremo, reduciendo la superficie edificable destinada a vivienda unifamiliar, deberán llevar a cabo una modificación puntual de la misma.

Para concluir hay que significar que aprovechando la presente modificación puntual se han corregido errores materiales en las fichas, especialmente de carácter ortográfico.

3. JUSTIFICACIÓN E INTERES PÚBLICO DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

Justificación de la Propuesta

- A partir del 17 de agosto de 2009 entró en vigor el Decreto 45/2009 de 9 de julio, publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009. Dicho decreto contiene una modificación del RUCyL que estaba vigente hasta ese momento. Uno de los aspectos que modifica es el porcentaje de vivienda con algún tipo de protección pública en los sectores de nuevo desarrollo, como consecuencia de la aplicación de la Ley estatal.

De este modo el artículo 87 del RUCyL pasó a tener la siguiente redacción:

“1. El Plan General de Ordenación Urbana debe reservar para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.

2. No obstante, de forma excepcional y justificada, el Plan General podrá:

a) En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.

b) En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 20 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.

c) La aplicación de lo previsto en este apartado exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.”

En el caso de Aldeatejada se ha optado por la prescripción genérica, de modo que, en todos los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable se establece un índice de integración social, definido como porcentaje de la edificabilidad destinada a uso residencial en cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública, del 30%. Los sectores que ya cuentan con ordenación detallada aprobada definitivamente o iniciada su tramitación antes del 17 de agosto de 2009 se seguirán ejecutando conforme a sus propias determinaciones, siendo de aplicación este parámetro sólo si proceden a la modificación puntual del Plan Parcial en lo que hace referencia al índice de integración social o se establece una nueva ordenación detallada.

- En el mismo Decreto 45/2009, se modificaba el índice mínimo de variedad de uso a considerar en la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como su forma de aplicarlo. Dicha definición quedaba recogida en el art. 86.1.d, cuya redacción una vez modificado es:

“d) Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10 por ciento.”

El Ayuntamiento de Aldeatejada ha decidido modificar los parámetros de ordenación general de los sectores de suelo urbanizable en cuanto al índice de variedad de uso puesto que en todos ellos estaba establecido el 20% que era el mínimo indicado en el anterior texto reglamentario si bien, al poder computarse en ese índice las viviendas con algún régimen de protección (que era también del 20%), salvo en los sectores en los que se fijaba la directriz de ordenación de destinar un 6% de la edificabilidad para usos terciarios, se podía llegar a que no hubiera más usos que los residenciales, lo cual parecía contradecir el espíritu de la norma.

Así se fija como índice de variedad de uso el 10% aplicándose de acuerdo con el artículo antes señalado, es decir excluyendo en el cómputo las viviendas con protección. De este modo también se compatibiliza la directriz de ordenación de destinar un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos residenciales que en algunos casos se cifraba en el 80%.

- En lo que se refiere a la obligatoriedad en determinados sectores de destinar un mínimo del 40% de la edificabilidad a uso residencial en tipología de vivienda unifamiliar, ésta se suprime, sin que ello suponga ni incremento de la edificabilidad ni del número máximo de viviendas por sector, teniendo en cuenta que esa tipología “consume” una mayor cantidad de suelo para el mismo número de viviendas dado el carácter extensivo de la tipología, incrementando los costes de urbanización debido a la mayor longitud de las redes de los servicios urbanísticos y el número de acometidas a los mismos, lo cual repercute en el precio final del producto inmobiliario. Y dada la situación económica general y del sector de la construcción en particular, se entiende que va a suponer un aliciente para retomar la actividad inversora.
- En cuanto al sector UNC 3, se adapta a la normativa autonómica la previsión de reserva de suelo para equipamientos que pasan a ser de carácter público con una superficie mínima de 10 m² por cada 100 m² construibles de acuerdo con el art. 106.1.a del RUCyL.
- Como se expone en la Memoria Informativa, la figura de planeamiento elegida para la materialización de la propuesta, “Modificación Puntual del Plan General”, es la adecuada conforme establece el artículo 169 del RUCyL, ya que afecta a determinaciones que o bien son propias de “ordenación general”, o constan como “de ordenación general potestativas”, por lo que cualquier cambio en las mismas obliga a la modificación del Plan General.
- Respecto de las modificaciones propias del Plan General, éstas se concretan en una nueva ficha para cada Sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Se mantienen todos los parámetros de ordenación general salvo los índices de variedad de uso y de integración social en los casos anteriormente señalados.
- Por su parte, la nueva propuesta de ordenación general, además de adaptarse a los cambios legislativos habidos en el transcurso del tiempo, flexibiliza las condiciones de desarrollo de cada sector al suprimir la obligatoriedad de destinar el 40% de la edificabilidad al uso residencial en la tipología de vivienda unifamiliar, lo cual dadas las condiciones del mercado va a representar un estímulo para que se puedan llevar a cabo nuevas promociones, ya que la vivienda colectiva de por sí misma tiene un tamaño más contenido como regla general y es más barata de construir, además del

posible abaratamiento de las obras de urbanización y por tanto de la repercusión de éstas sobre el precio final.

Interés público

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.

4. ESTUDIO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES

(Se adjuntan las fichas urbanísticas de los diferentes Sectores del P.G.O.U afectados y la propuesta hecha en la presente Modificación Puntual para facilitar el análisis comparativo de las mismas).

Determinaciones de ordenación general

- Se mantienen vigentes todas las determinaciones de ordenación general con excepción de los índices de variedad de uso e índice de integración social que se adaptan a la legislación vigente.

Determinaciones de ordenación general potestativas

- Se mantienen vigentes todas las determinaciones de ordenación general potestativas incluidas en las fichas de cada sector, si bien se suprime la que determina la obligatoriedad de que el 40% de la edificabilidad se haya de disponer en la tipología de vivienda unifamiliar en los sectores SUD 1, 3, 6, 7, 9, 10, 11 y 12 y en el AH 01 SUND.

VIGENTE

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 vía o espacio público 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 GESTIÓN	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:		

EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGUN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

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 vía o espacio público 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 GESTIÓN	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	no se establece
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	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:		

EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGUN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

VIGENTE

SECTOR 2 SUNC ZONA ZURGUEN JUNTO PUENTE		superficie aproximada 1,04 Ha
		superficie excluidos SSGG 0,97 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 vía o espacio publico 2 plantas y bajo cubierta 7,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	7.500 m2/Ha máximo 1,50 m2/m2 sobre parcela neta
	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	
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 0,07Ha	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema Local de Espacio Libre Público • Dada la escasez de terreno y que existe construido más del 50%, el 10% del aprovechamiento medio se podrá monetarizar para dotaciones públicas. • Hasta que no se alcance la condición de solar las edificaciones permanecerán como disconformes con el planeamiento. • Se le asigna la misma densidad de población que su entorno Casco Antiguo Consolidado. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGUN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

MODIFICADA

SECTOR 2 SUNC ZONA ZURGUEN JUNTO PUENTE		superficie aproximada 1,04 Ha superficie excluidos SSGG 0,97 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 vía o espacio publico 2 plantas y bajo cubierta 7,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	7.500 m2/Ha máximo 1,50 m2/m2 sobre parcela neta
	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 VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	no se establece
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL % de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del PGOU
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 0,07Ha	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema Local de Espacio Libre Público • Dada la escasez de terreno y que existe construido más del 50%, el 10% del aprovechamiento medio se podrá monetarizar para dotaciones públicas. • Hasta que no se alcance la condición de solar las edificaciones permanecerán como disconformes con el planeamiento. • Se le asigna la misma densidad de población que su entorno Casco Antiguo Consolidado. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 90% DEL SECTOR SEGUN EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

VIGENTE

SECTOR 3 SUNC		AREA ESPECIAL	superficie aproximada	12,50 Ha
VISTAHERMOSA		TRANSFORMACION	superficie excluidos SSGG	12,50 Ha (125.000.m2)
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 vía o espacio publico 3 plantas v bajo cubierta 10.50 m		
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	5.500 m2/Ha máximo		
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/ Ha excluido SSGG		
	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	4años desde la aprobación definitiva del PGOU		
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	cesión 15 m2/m2 de edificabilidad según RUCyL		
	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	cesión 15 m2/m2 de edificabilidad según RUCvL		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :				
<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • Porcentaje asignado al sector de refuerzo de sistemas generales compartidos 0,34 %. • Cuando acometa la ejecución del sector, deberá afrontar los gastos necesarios para abastecer sus infraestructuras a su costa desde las redes generales municipales con los refuerzos necesarios, ya que este enclave se encuentra separado del núcleo urbano más de 2.000 m 				
CONDICIONES INDICATIVAS:				

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

MODIFICADA

SECTOR 3 SUNC		AREA ESPECIAL	superficie aproximada	12,50 Ha
VISTAHERMOSA		TRANSFORMACION	superficie excluidos SSGG	12,50 Ha (125.000.m2)
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 vía o espacio publico 3 plantas v bajo cubierta 10.50 m		
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	5.500 m2/Ha máximo		
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/ Ha excluido SSGG		
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha		
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Estudio de Detalle o Plan Especial		
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación		
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%		
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	no se establece		
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%		
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4años desde la aprobación definitiva del PGOU		
	SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	cesión 15 m2/100m2 de edificabilidad según RUCyL		
	SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO PUBLICO	cesión 10 m2/100m2 de edificabilidad según RUCvL		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :				
<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • Porcentaje asignado al sector de refuerzo de sistemas generales compartidos 0,34 %. • Cuando acometa la ejecución del sector, deberá afrontar los gastos necesarios para abastecer sus infraestructuras a su costa desde las redes generales municipales con los refuerzos necesarios, ya que este enclave se encuentra separado del núcleo urbano más de 2.000 m 				
CONDICIONES INDICATIVAS:				

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

VIGENTE

SECTOR 1 SUD EL PEÑASCAL		superficie aproximada	11,53 Ha
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG	11,53 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	25 viviendas/Ha	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del PGOU	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO			
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Al menos el 40 % de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Camino de Vistahermosa calle limítrofe de borde de sector, al menos ancho de 9,00 m con calzada de un carril. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador. 			
CONDICIONES INDICATIVAS:			

MODIFICADA

SECTOR 1 SUD EL PEÑASCAL		superficie aproximada 11,53 Ha
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG 11,53 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	25 viviendas/Ha
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del PGOU
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar Camino de Vistahermosa calle limítrofe de borde de sector, al menos ancho de 9,00 m con calzada de un carril. Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del deposito existente no necesita realizar depósito regulador. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

VIGENTE

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

MODIFICADA

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

VIGENTE

SECTOR 4 SUD ZURGUEN ABAJO		superficie aproximada 3,03 Ha
		superficie excluidos SSGG 2,43 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,623 m2/m2 excluidos los SSGG (0,50 m2/m2)
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	31 viviendas/Ha excluidos los SSGG (25 viv/Ha)
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 0,60 Ha
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General de Espacios Libres Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde el borde del dominio público del cauce de 15 m. • Sistema General Viario a ejecutar el frente que da en continuidad a la calle del Río hasta el camino que atraviesa el sector • Suelo nueva clasificación deberá participar del porcentaje sistemas generales. Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 1,60 %. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

MODIFICADA

SECTOR 4 SUD ZURGUEN ABAJO		superficie aproximada 3,03 Ha
		superficie excluidos SSGG 2,43 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,623 m2/m2 excluidos los SSGG (0,50 m2/m2)
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	31 viviendas/Ha excluidos los SSGG (25 viv/Ha)
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 0,60 Ha
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General de Espacios Libres Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde el borde del dominio público del cauce de 15 m. • Sistema General Viario a ejecutar el frente que da en continuidad a la calle del Río hasta el camino que atraviesa el sector • Suelo nueva clasificación deberá participar del porcentaje sistemas generales. Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 1,60 %. 		
CONDICIONES INDICATIVAS:		

VIGENTE

SECTOR 5 SUD EL PINAR		superficie aproximada	8,30 Ha
		superficie excluidos SSGG	7,21 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2 excluidos SSGG	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	23 viviendas/Ha excluidos SSGG (20 viv/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General de Equipamiento 1,09 Ha	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General de Espacios Libres Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde el borde del dominio publico del cauce y en franja de 15 m. en todo el borde sur, con tratamiento rural bosque o ribera para proteger la nueva implantación urbanística en el tránsito con lo rural. • Suelo nueva clasificación deberá participar del porcentaje sistemas generales. Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 4,30%. 			
CONDICIONES INDICATIVAS:			

MODIFICADA

SECTOR 5 SUD EL PINAR		superficie aproximada	8,30 Ha
		superficie excluidos SSGG	7,21 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2 excluidos SSGG	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	23 viviendas/Ha excluidos SSGG (20 viv/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	2 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General de Equipamiento 1,09 Ha	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 70 % de edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General de Espacios Libres Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde el borde del dominio publico del cauce y en franja de 15 m. en todo el borde sur, con tratamiento rural bosque o ribera para proteger la nueva implantación urbanística en el tránsito con lo rural. • Suelo nueva clasificación deberá participar del porcentaje sistemas generales. Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 4,30%. 			
CONDICIONES INDICATIVAS:			

VIGENTE

SECTOR 6 SUD LAS YUGADAS		superficie aproximada	30,33 Ha
		superficie excluidos SSGG	27,38 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,665 m2/m2 excluidos SSGG (0,60 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	44 viviendas/Ha excluidos SSGG (40 viv/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	40%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General de Equipamiento 2,95 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • Sistema Local Viario obligatorio en continuidad Vía extra municipal de Salamanca de mismo ancho, pudiendo convertirse en vía estructurante si se cumple con PGOU. • 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. • No se especifica % de participación refuerzo sistemas generales por tener que realizarlos con los de Salamanca. 			
CONDICIONES INDICATIVAS:			

MODIFICADA

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

VIGENTE

SECTOR 7 SUD TEJARES		superficie aproximada	40,17 Ha
		superficie excluidos SSGG	30,74 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la via estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,719 m2/m2 excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	39 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General		
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento 4,63 Ha		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 4,80 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de la vía estructurante se podrán situar equipamiento o edificaciones residenciales en tipología edificación abierta y torre con una altura máxima de 8 plantas y 25 m de altura siempre que estén separados del SUC actual más de 150 m. • Línea alta tensión de 132 Kva que atraviesa el sector deberá ser soterrada aproximadamente 1.200 m. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 23,30 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con SSGG EL franja de 100 m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL a lo largo del SG del arroyo los Montalvos y regato de Vistahermosa. 			

MODIFICADA

SECTOR 7 SUD TEJARES		superficie aproximada superficie excluidos SSGG	40,17 Ha 30,74 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la via estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,719 m2/m2 excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	39 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento 4,63 Ha	
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 4,80 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de la vía estructurante se podrán situar equipamiento o edificaciones residenciales en tipología edificación abierta y torre con una altura máxima de 8 plantas y 25 m de altura siempre que estén separados del SUC actual más de 150 m. • Línea alta tensión de 132 Kva que atraviesa el sector deberá ser soterrada aproximadamente 1.200 m. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 23,30 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con SSGG EL franja de 100 m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL a lo largo del SG del arroyo los Montalvos y regato de Vistahermosa. 			

VIGENTE

SECTOR 9 SUD EL SOTO II		superficie aproximada	13,55 Ha
		superficie excluidos SSGG	11,36 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,656 m2/m2 excluidos los SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	36 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre 2,19 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • SG EL 2,19 Ha franja 100 m ancho desde limite de propiedad de la parcela militar de los Montalvos. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 7,80 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando franja con los SSGG de 100 m ancho y 4 carriles. 			

MODIFICADA

SECTOR 9 SUD EL SOTO II		superficie aproximada	13,55 Ha
		superficie excluidos SSGG	11,36 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,656 m2/m2 excluidos los SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	36 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre 2,19 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • SG EL 2,19 Ha franja 100 m ancho desde limite de propiedad de la parcela militar de los Montalvos. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 7,80 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando franja con los SSGG de 100 m ancho y 4 carriles. 			

SECTOR 10 SUD CALLEJA		superficie aproximada	39,93 Ha
		superficie excluidos SSGG	36,64 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,599 m2/m2 del sector excluidos SSGG_(0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	33 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre 3,29 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de Impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • SG EL 3,29 Ha en franja de ancho para conformar via estructurante 100m colindante propiedad militar • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 23,20 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con los SSGG EL los franja de 100m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL Publico a todo lo largo del arroyo de la Calleja. 			

MODIFICADA

SECTOR 10 SUD CALLEJA		superficie aproximada	39,93 Ha
		superficie excluidos SSGG	36,64 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,599 m2/m2 del sector excluidos SSGG_(0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	33 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre 3,29 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutara según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de Impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • SG EL 3,29 Ha en franja de ancho para conformar vía estructurante 100m colindante propiedad militar • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 23,20 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con los SSGG EL los franja de 100m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL Publico a todo lo largo del arroyo de la Calleja. 			

VIGENTE

SECTOR 11 SUD MONTALVO		superficie aproximada	47,94 Ha
		superficie excluidos SSGG	42,61 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,619 m2/m2 del sector excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	34 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SG Espacio Libre 4,95Ha SG Equipamiento 0,38Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 27,80 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con los SSGG EL los franja de 100m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL Publico a todo lo largo del regato de Sanchoviejo y las Charcas. • Camino de Barbadillo calle limítrofe borde de sector, al menos ancho 9,00 m con calzada de un carril. 			

MODIFICADA

SECTOR 11 SUD MONTALVO		superficie aproximada	47,94 Ha
		superficie excluidos SSGG	42,61 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante *	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,619 m2/m2 del sector excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	34 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SG Espacio Libre 4,95Ha SG Equipamiento 0,38Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutara según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 27,80 %. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL y EQ se situaran junto vías estructurantes formando con los SSGG EL los franja de 100m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de un SL de EL Publico a todo lo largo del regato de Sanchoviejo y las Charcas. • Camino de Barbadillo calle limítrofe borde de sector, al menos ancho 9,00 m con calzada de un carril. 			

SECTOR 12 SUD LAS PEDREGOSAS		superficie aproximada	20,00 Ha
		superficie excluidos SSGG	18,01 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	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	0,591 m2/m2excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	32 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 1,99 Ha	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40% de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • SG EL 1,99 Ha en el borde del sector colindante con el SUND. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 11,60 %. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL se situaran entorno al Camino de Barbadillo. • Se dispondrá de un SL EL Publico junto al SG EL Público situado sobre el arroyo de Sanchoviejo. • Camino de Barbadillo calle limítrofe borde de sector, al menos ancho 9,00 m con calzada de un carril. 			

MODIFICADA

SECTOR 12 SUD LAS PEDREGOSAS		superficie aproximada	20,00 Ha
		superficie excluidos SSGG	18,01 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	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	0,591 m2/m2excluidos SSGG (0,55 m2/m2)	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	32 viviendas/Ha excluidos SSGG (30 viviendas/Ha)	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Espacio Libre Público 1,99 Ha		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutara según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6% de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70% edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • SG EL 1,99 Ha en el borde del sector colindante con el SUND. • Deberá realizar su depósito regulador de abastecimiento de agua o de acuerdo con otros sectores compartir uno. • Porcentaje asignado al sector de coste refuerzo sistemas generales compartidos 11,60%. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL de EL se situaran entorno al Camino de Barbadillo. • Se dispondrá de un SL EL Publico junto al SG EL Público situado sobre el arroyo de Sanchoviejo. • Camino de Barbadillo calle limítrofe borde de sector, al menos ancho 9,00 m con calzada de un carril. 			

VIGENTE

AH 01 SUND	MONTALVO CERRO ALTO	superficie aproximada	136,02 Ha
	RESIDENCIAL Y ZONA DE VISTAHERMOSA	superficie excluidos SSGG	124,56 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable No Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA	Área Homogénea	
	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 vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante*	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha	
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	10 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SGEL 10% densidad máxima edificatoria sectorizada SGEQ 10% densidad máxima edificatoria sectorizada		
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
<ul style="list-style-type: none"> • El 40 % de la edificabilidad se dispondrá en tipología de viviendas unifamiliares. • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • La mínima superficie para sectorizar será de 10,00 Ha y para unidades de actuación independientes también será de 10,00 Ha. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SS LL Viario para la ejecución de la vía estructurante se realizará en continuidad a la de SUD y según la indicación de los planos de ordenación. • EL y EQ se situaran junto vías estructurante formando franja de 100m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de SL EL Publico a lo largo de arroyos con tratamiento rustico de bosque y ribera. 			

MODIFICADA

AH 01 SUND	MONTALVO CERRO ALTO	superficie aproximada	136,02 Ha
RESIDENCIAL	Y ZONA DE VISTAHERMOSA	superficie excluidos SSGG	124,56 Ha

CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable No Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	Área Homogénea
	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 vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante*
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	10 años desde la aprobación definitiva del Plan General
SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SGEL 10% densidad máxima edificatoria sectorizada SGEQ 10% densidad máxima edificatoria sectorizada	
<p>DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se destinará a uso Comercial o Terciario mínimo el 6 % de la edificabilidad total lucrativa del Sector. • La edificabilidad Residencial alcanzará mínimo el 70 % edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • La mínima superficie para sectorizar será de 10,00 Ha y para unidades de actuación independientes también será de 10,00 Ha. 		
<p>CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SS LL Viario para la ejecución de la vía estructurante se realizará en continuidad a la de SUD y según la indicación de los planos de ordenación. • EL y EQ se situaran junto vías estructurante formando franja de 100 m ancho y 4 carriles. • Se dispondrá de SL EL Publico a lo largo de arroyos con tratamiento rustico de bosque y ribera. 		

VIGENTE

AH 02 SUND		MATILLA	superficie aproximada	82,15 Ha
INDUSTRIAL			superficie excluidos SSGG	73,93 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable No Delimitado		
	CALIFICACION URBANISTICA	Área Homogénea		
	USO PREDOMINANTE	Industrial		
	USOS PROHIBIDOS	Residencial y comercial superficie de venta > 50%		
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales		
	TIPOLOGIA	Libre		
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante*		
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2		
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION			
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION			
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial		
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación		
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%		
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%		
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)			
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	10 años desde la aprobación definitiva del Plan General		
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SGEL 10% densidad máxima edificatoria sectorizada SGEQ 10% densidad máxima edificatoria sectorizada			
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :				
<ul style="list-style-type: none"> • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • La mínima superficie para sectorizar será de 10,00 Ha y para unidades de actuación independientes también será de 10,00 Ha. 				
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:				
<ul style="list-style-type: none"> • SLL Viario para la ejecución de la vía estructurante se realizará en continuidad a la de SUD y según la indicación de los planos de ordenación de 65,00 m de ancho colindante terreno Militar de 4 carriles • EL y EQ se situarán junto vías estructurantes. • Se dispondrá de SL EL Publico junto a las ZIP de SG con tratamiento rustico de bosque y ribera. 				

MODIFICADA

AH 02 SUND INDUSTRIAL	MATILLA	superficie aproximada	82,15 Ha
		superficie excluidos SSGG	73,93 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable No Delimitado	
	CALIFICACION URBANISTICA	Área Homogénea	
	USO PREDOMINANTE	Industrial	
	USOS PROHIBIDOS	Residencial y comercial superficie de venta > 50%	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGIA	Libre	
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m excepcionalmente junto a la vía estructurante*	
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2	
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION		
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION		
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación	
	INDICE DE VARIADAD DE USO	10%	
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)		
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	10 años desde la aprobación definitiva del Plan General	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	SGEL 10% densidad máxima edificatoria sectorizada SGEQ 10% densidad máxima edificatoria sectorizada	
DIRECTRICES DE ORDENACIÓN :			
<ul style="list-style-type: none"> • (*) En la franja de 50 primeros m de vía estructurante podrán situar equipamiento o edificios residenciales en tipología edificación abierta y torre altura máxima 8 plantas y 25 m comisa siempre que separados del SUC actual más de 150 m. • Al ser colindante a SRPE Militar deberá costear en la urbanización del sector las protecciones físicas necesarias para impedir riesgo de impactos para personas y bienes externos a dicha finca actividad militar de campo de tiro y maniobras. • La mínima superficie para sectorizar será de 10,00 Ha y para unidades de actuación independientes también será de 10,00 Ha. 			
CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA:			
<ul style="list-style-type: none"> • SSSL Viario para la ejecución de la vía estructurante se realizará en continuidad a la de SUD y según la indicación de los planos de ordenación de 65,00 m de ancho colindante terreno Militar de 4 carriles • EL y EQ se situaran junto vías estructurantes. • Se dispondrá de SL EL Publico junto a las ZIP de SG con tratamiento rustico de bosque y ribera. 			

5. INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

Resulta evidente la nula incidencia que tendrá sobre la ordenación general la modificación propuesta, como se comprueba al pasar revista a las distintas determinaciones con rango de ordenación general señaladas en la Memoria Vinculante del P.G.O.U.

- La modificación no afecta a la clasificación de suelo (se mantiene la clasificación de suelo en todos los sectores afectados por la modificación).
- La modificación no afecta a ninguno de los sistemas generales establecidos en el Plan General de Aldeatejada: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos o espacios protegidos.
- La modificación no afecta a ningún elemento incluido en el Catálogo de elementos protegidos del Plan General.
- La modificación no altera el uso predominante de los Sectores.
- La modificación no tiene incidencia alguna sobre el cumplimiento de plazos para establecer la ordenación detallada del Sector.
- La modificación no genera cambio alguno sobre el resto de parámetros urbanísticos del Sector: edificabilidad máxima, uso predominante, tipologías edificatorias, criterios sobre parcelación o alturas, con excepción de la supresión de la obligatoriedad de disponer un porcentaje de la edificabilidad en una determinada tipología.

Además, como se pone de manifiesto a lo largo de la presente Memoria, la Modificación propuesta no solamente supone una correcta adaptación de las determinaciones urbanísticas al marco legal, sino que entendemos que con ella se mejora la propuesta inicialmente planteada por el Plan General.

6. ADAPTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Carácter de la modificación

Los cambios que se proponen de algunas de las determinaciones que el P.G.O.U. establece para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, no forman parte de ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y que habrían supuesto la revisión del P.G.O.U.: ni se aumenta la superficie de suelo urbano o urbanizable; ni se aumenta el número de viviendas en su ámbito; ni, en definitiva, se plantea la reconsideración de la ordenación general establecida en el P.G.O.U.

De esta manera, conforme al artículo 169 del mismo Reglamento, los cambios que se proponen sobre las determinaciones de carácter general que afectan a los diferentes sectores

de suelo urbano no consolidado y urbanizable, deben considerarse como **Modificación del Plan General**, cuyo contenido documental queda perfectamente establecido en el mismo artículo, siendo destacable la de “limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad”, para lo que el Reglamento señala la obligación de incluir una Memoria Vinculante en la que se expresen y justifiquen los cambios.

Por otro lado, al ser el Plan General de Aldeatejada anterior a la entrada en vigor de la última modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto de 9 de julio de 2009), las modificaciones que del mismo se realicen están afectadas por la Disposición Transitoria Primera del Reglamento por lo que todas las modificaciones deben cumplir el Reglamento “si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación”.

La presente Modificación Puntual se adapta rigurosamente a la normativa urbanística de aplicación, y particularmente al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así:

Cumplimiento del artículo 169 RUCyL

- Los cambios propuestos tienen la consideración de modificación del Plan General y en ningún caso pueden ser entendidos como revisión del mismo, pues no responden a ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 168 sobre revisión: en modo alguno se reconsidera el modelo territorial ni la ordenación general, tampoco se aumenta la superficie de los suelos urbanos o urbanizables, ni se modifica el número de viviendas.
- Documentalmente la Modificación Puntual satisface los requisitos del apartado 3 del artículo 169, para lo cual en esta Memoria Vinculante se da cumplimiento a los aspectos señalados en el mismo (justificación de la conveniencia e interés público, identificación y justificación de las modificaciones, influencia sobre el modelo territorial).

Cumplimiento del artículo 172 RUCyL

- La presente Modificación Puntual no afecta a los espacios libres ni existentes ni previstos en el PGOU por lo que no hay que hacer previsión de otros nuevos.

Cumplimiento del artículo 173 RUCyL

- La Modificación Puntual no aumenta el volumen total edificable de los Sectores, ni tampoco cambia el uso del suelo del mismo, por lo que no precisa de incrementos de suelo para mayores dotaciones públicas.

Trámite ambiental

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL: *“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:*

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas”.

De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En el presente caso, se considera que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la Modificación Puntual propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación reflejada en los apartados anteriores como en el resto del presente documento, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del texto del RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable (los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual poseen en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada una clasificación de suelo que no se ve modificada), y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No afecta, al no localizarse en su ámbito, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los

mismos respecto a la ordenación vigente.

Aplicación de la Disposición Transitoria Primera

Por otra parte, se considera oportuna la referencia al punto 3 de la D.T. 1ª del RUCyL, según la cual las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben adaptarse al Reglamento “si bien tan solo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación”. Esta limitación legal en grado de desarrollo exigible a las modificaciones de los instrumentos de planeamiento, justifica plenamente el contenido documental de la presente Modificación Puntual:

- **Memoria Informativa**
Expositivos de los antecedentes y de la situación de partida.
- **Planos de información (no incluidos)**
En la que se exponen y justifican los cambios que se proponen, se analiza la nula influencia de los mismos sobre el modelo territorial, y se detalla el cumplimiento de las diferentes normativas Sectoriales afectadas.
- **Memoria Vinculante**
En la que se exponen y justifican los cambios que se proponen, se analiza la nula influencia de los mismos sobre el modelo territorial, y se detalla el cumplimiento de las diferentes normativas Sectoriales afectadas.
- **Normativa Urbanística**
Reducida a unas nuevas fichas de los Sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, en la que se detallan todas las determinaciones urbanísticas de cada uno de ellos. Se mantiene la vigencia del resto de la Normativa Urbanística del P.G.O.U.
- **No se incluyen ni Planos Informativos ni de Ordenación, ni Estudio Económico al no ser necesario para definir las modificaciones propuestas, siendo vigentes los del PGOU actual.**

7. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y en la posterior modificación del apartado 1, por medio de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCYL no 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Por parte de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León se ha informado en otras ocasiones de las afecciones por riesgos/peligrosidades que presenta el municipio de Aldeatejada una vez consultada la base de datos cartográfica disponible a nivel de municipio, tanto a nivel de inundaciones, como de incendios forestales o transporte por carretera o ferrocarril de mercancías peligrosas.

En el caso que nos ocupa la presente Modificación Puntual no conlleva aumento o variaciones de ningún tipo de riesgo de los señalados anteriormente. Por lo tanto, se considera que nos encontramos en el caso contemplado en el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de ausencia de afección, al tratarse de una modificación puntual del vigente P.G.O.U. de Aldeatejada, en la que los ámbitos afectados ya están clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable.

El proyecto de la Norma Sismorresistente que define la peligrosidad sísmica del territorio nacional, analiza que en el territorio municipal de Aldeatejada los valores de aceleración sísmica son inferiores a 0,04 g. por lo que, no es necesario establecer medidas preventivas.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, el municipio se localiza alejado de centrales nucleares. Asimismo, no existe almacenamiento de sustancias peligrosas por lo que, es claro que no se aumenta ni varían las condiciones existentes sobre los riesgos mencionados.

En conclusión, se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual, 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, por las propuestas que formula la presente Modificación Puntual, adoptar ninguna medida correctora.

8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN MATERIA DE RUIDO

Con las modificaciones propuestas no se altera ninguna de las determinaciones contenidas en el PGOU en relación con el ruido. Los sectores cuya ordenación detallada aún no ha sido establecida justificarán el cumplimiento de la normativa en materia de ruido en el instrumento que la establezca.

9. AFECCIONES AL CATALOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Como puede observarse por los apartados anteriores, ni el objeto ni el contenido de la modificación propuesta tiene repercusión alguna sobre el Catálogo y normativa de protección

del patrimonio arqueológico.

10. INNECESARIEDAD DE DETERMINADOS INFORMES SECTORIALES

Se deja constancia expresa que la Modificación Puntual nº 4 del PGOU de Aldeatejda, objeto del presente documento no afecta a ninguno de los siguientes aspectos que a continuación se relacionan:

- Despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, por lo que no es necesario el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- Zonas de servidumbre y policía de dominio público hidráulico, por lo que no es necesario el informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros elementos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas, o que no produzcan servidumbres acústicas, por lo que no es necesario el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

11. PLANOS

Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación, los planos del PGOU vigente no sufren alteración alguna y por tanto no es necesario reproducirlos aquí de nuevo.

Salamanca, 15 de Diciembre de 2016

EL ARQUITECTO

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.