

INDICE

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

- 1.1. Introducción
- 1.2. Promotor
- 1.3. Equipo redactor
- 1.4. Normativa urbanística aplicable

CAPÍTULO 2. SECTORIZACIÓN

- 2.1. Análisis de la sectorización
- 2.2. Ámbito de actuación

CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1. Estructura de la propiedad
- 3.2. Características naturales del territorio
- 3.3. Infraestructuras existentes

CAPÍTULO 4.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- 4.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones fijadas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbanizable no delimitado (art.141)
- 4.2. Justificación de la adecuación a la normativa sectorial

CAPÍTULO 5.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

- 5.1 Objetivos
- 5.2. Desarrollo específico de las distintas estrategias

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES.

1.1. Introducción.

El Ayuntamiento de Aldeatejada tiene como instrumento de planeamiento general del municipio el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en fecha 31 de Julio de 2007, con fecha de publicación en el BOCYL el 4 de Octubre de 2007, aunque previamente hubo una aprobación definitiva parcial en la que se incluía entre otros el sector 12 que data del 30 de Marzo de 2007, con publicación en el BOCyL del 25 de mayo de 2007. Este Plan General delimita los sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-Las Pedregosas clasificándolos como suelo Urbanizable Delimitado.

El uso global asignado a los sectores sobre los que trata el presente documento es Residencial, y especifica la obligatoriedad de que los Planes Parciales que desarrollen el suelo adscriban una superficie de Sistemas Generales en cada uno de los casos.

Al ser colindantes y coincidir el propietario mayoritario en los tres sectores antes reseñados, se ha optado por hacer una ordenación global en conjunto, si bien, posteriormente se desarrolla cada una de las Ordenaciones Detalladas de cada sector de forma independiente.

El presente documento se refiere por tanto al ámbito conjunto de los tres sectores a desarrollar, según los parámetros de ordenación contenidos en el Plan General y en cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

Según lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, el objeto de los presentes Planes Parciales es el establecer las determinaciones de ordenación detallada en base a los criterios señalados en el P.G.O.U.

El objetivo final será el desarrollo urbanístico de los sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-Las Pedregosas, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y de la posterior aprobación de los correspondientes Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización, transformando el suelo inicial en suelo urbano y obteniendo solares para ser edificados.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el Plan Parcial contiene los documentos señalados en el Reglamento de Urbanismo y en el articulado de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. Promotor.

La iniciativa que promueve el desarrollo de los sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-las Pedregosas parte de la empresa DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALMANTINOS, S.L., Esta mercantil tiene su domicilio social en La avenida Juan Carlos I, nº 13 8ªA, Torregarena C.P. 28806 en el municipio de Alcalá de Henares en Madrid.

Sus objetivos están orientados a realizar desarrollos urbanos bajo unas premisas básicas de calidad de vida para sus futuros habitantes, basadas en parámetros de sostenibilidad, calidad de urbanización, integración de la trama con el medio que la rodea, utilización de energías renovables y reutilización de los recursos naturales.

1.3. Equipo redactor.

Para la elaboración del presente documento, y de todos los trabajos previos que han sido necesarios, o que al menos la empresa promotora ha considerado conveniente realizar para poder analizar, evaluar y que sirvan de base para proponer la ordenación más adecuada para la zona, se ha contado con la intervención de distintos equipos multidisciplinares que han abarcado el mayor espectro posible en materia de ordenación del territorio, medio ambiente y urbanismo, coordinados por D. Miguel Angel Moreno de Vega Haro y D. Lorenzo Muñoz Vicente, que ha elaborado todo el contenido conceptual y el diseño básico de la propuesta, con el asesoramiento de consultoría de ingeniería de obra civil e instalaciones.

1.4. Normativa urbanística aplicable.

El presente documento se ajusta a la normativa urbanística vigente en todos y cada uno de sus aspectos, tal y como a continuación se procede a justificar pormenorizadamente.

En los siguientes apartados se analizará cada una de las legislaciones que se han tenido en cuenta para su elaboración:

- La Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto que aprueba el reglamento que la desarrolla. En este apartado concreto, se hará referencia a los artículos del Reglamento, entendido éste como “...texto omnicompreensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la Ley.”
- El Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, adaptado a la ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 2. SECTORIZACIÓN.

2.1. Análisis de la sectorización.

El Plan General de Ordenación Urbana, clasifica los terrenos del término municipal en los que se inscribe el ámbito de la actuación como Suelo Urbanizable Delimitado. Estos terrenos están organizados en Sectores que deben desarrollarse mediante la elaboración y tramitación de Planes Parciales.

El PGOU permite, en lo que se refiere a las infraestructuras del agua compartir depósitos reguladores entre sectores, igualmente hay que resolver el saneamiento y el riego de los tres sectores de una forma coordinada para intentar abaratar costes de implantación y posteriormente de explotación.

Además, al tratarse de sectores colindantes entre sí, la ordenación en conjunto permite establecer un viario de rango supra-sectorial que da coherencia a la ordenación de los tres sectores y permite ser más ambiciosos en el diseño del trozo de ciudad sobre el que trabajamos, además de conseguir una mejor conexión con lo existente en la actualidad.

Entendemos, por tanto, que por compartir parte de las infraestructuras necesarias para su desarrollo como son las redes primarias de abastecimiento y saneamiento, así como la conexión a las redes de suministro de otros servicios urbanísticos básicos, es preciso presentar un plan conjunto en el que se entienda la interconexión de los diferentes ámbitos así como el cumplimiento de unas determinadas condiciones que garanticen un correcto desarrollo, no solo del ámbito afectado por el Plan Parcial en cuestión, sino de la totalidad del Área de intervención.

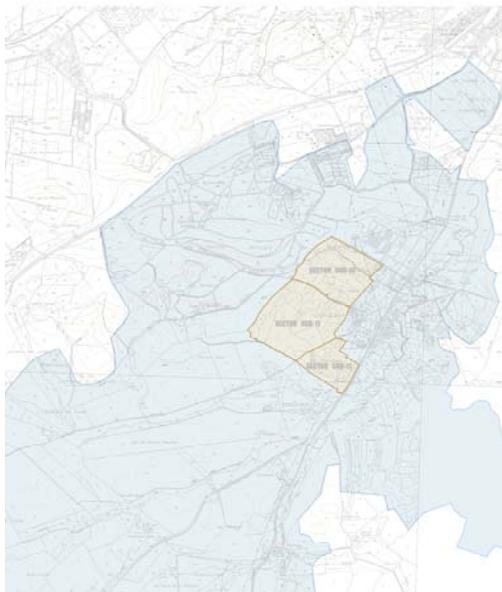
El desarrollo conjunto de los Sectores se establece al objeto de implantar una serie de infraestructuras generales mediante la intervención en uno o varios sectores; concretando además las condiciones particulares de cada sector para establecer la ordenación detallada y adscripción de sistemas generales, así como otras condiciones de ejecución de las infraestructuras necesarias para su correcto desarrollo urbanístico dentro del conjunto urbano de Aldeatejada.

2.2. Ámbito de actuación.

El Área en el que se ubican los sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-Las Pedregosas del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada está situada al suroeste del casco urbano, lindando con el casco tradicional teniendo conexiones viarias con el mismo a lo largo de los Sectores, estando atravesados por varios caminos radiales que se prolongan más allá del ámbito de los Sectores.

La delimitación de los diferentes sectores se adapta, como no podía ser de otro modo, a las condiciones marcadas en el PGOU con ligeras alteraciones provocadas por la adaptación a la realidad física de los terrenos y las condiciones del sistema general que bordea el suelo urbanizable por el Norte.

Estas ligeras modificaciones se explican a continuación, justificando que en ningún caso se sobrepasa porcentualmente el 5% de variación de superficie entre los tres sectores, lo cual pudiera suponer modificación del PGOU.



Plano de situación

Dentro del Ambito de los sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-Las Pedregosas no existen elementos que estén clasificados como suelo con algún tipo de protección, y que por lo tanto no podrían ser objeto de intervención dentro del desarrollo urbanístico previsto. Unicamente hay que considerar los Regatos de Sanchoviejo, que bordea el sector 11 y el 12, y el de La Calleja que atraviesa el sector 10. Además dentro del ámbito de trabajo tenemos dos caminos publicos, uno que separa el sector 10 del 11 y que se denomina Camino de Aldeatejada a Doñinos y el otro que separa el sector 11 del 12 y que se denomina Camino de Aldeatejada a Barbadillo. Ambos caminos se incorporan a la ordenación en las condiciones que señala el Plan General.

Con carácter previo al inicio de los trabajos y una vez llevado a cabo el levantamiento topográfico se comprobó que había una parte de la parcela propiedad del Ministerio de Defensa (Campo de Tiro de Los Montalvos), que por error había quedado dentro de la delimitación del sector 10. Comentado el asunto con el técnico municipal, nos indica la necesidad de suprimirlo y dejarlo como el resto de la parcela, clasificado como suelo rústico.

Al eliminar la franja propiedad del Ministerio de Defensa, el Sistema General que bordea el suelo urbanizable delimitado por el noroeste, en la zona donde se encuentran los sectores 10 y 11 se desplaza hacia el sur ligeramente, lo cual hace que, para poder recuperar la dirección que lleva dicho sistema general, en previsión de que la futura vía de ronda no afecte a ninguna de las construcciones de la explotación agropecuaria de la finca de Sanchoviejo y siga manteniendo su dirección hacia la curva existente en la carretera CL 512, tengamos que incluir en el sector una porción de la parcela nº 36 del polígono del parcelario de rústica, así como la parcela nº 74 de dicho parcelario, ambas clasificadas como suelo urbanizable, con lo al replantear sobre el terreno los límites de los sectores, la superficie del sector 11 se incrementa mientras que la del 10 disminuye ligeramente.

De acuerdo con los criterios mantenidos por el Ayuntamiento, el incremento antes señalado, referido al conjunto de los tres sectores ordenados no podría exceder del 5% de la superficie

inicialmente prevista en el Plan General, ya que en caso contrario se debería plantear una Modificación de dicho Plan.

Ajustando los límites marcados en los planos del Plan General a la realidad del terreno y aplicando los criterios consensuados con el Ayuntamiento antes expuestos, así como los derivados del levantamiento topográfico realizado, el ámbito total de esta actuación, sectores SUD 10-La Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-Las Pedregosas, tiene una superficie total de 1.132.540,79 m² incluidos los sistemas Generales adcritos a cada uno de los sectores.

Si partimos de la superficie aproximada de cada sector recogida en las fichas del PGOU de Aldeatejada, tendríamos una superficie de 1.078.700,00 m², lo cual supone un incremento total inferior al 5% señalado como límite máximo.

Una vez hechos los ajustes necesarios, las superficies definitivas de cada uno de los sectores con la que se va a establecer la Ordenación Detallada de los mismos, es la siguiente:

SECTOR	PGOU	ADAPTADO	% DIFERENCIA
SUD-10	399.300,00	398.642,66	-1,65%
SUD-11	479.400,00	532.218,03	11,02%
SUD-12	200.000,00	201.770,10	0,88%
total	1.078.700,00	1.132.540,79	4,99%

CAPÍTULO 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Estructura de la propiedad

3.1.1. Análisis de la propiedad.

El conjunto del ámbito de los sectores SUD 10-la Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-las Pedregosas del planeamiento de Aldeatejada incluye numerosas fincas. La mayoría de ellas mantienen el original uso agrícola, si bien alguna alberga un uso de almacén, existen instalaciones de electricidad de media tensión y de telefonía, tanto fija como móvil, sin existir edificaciones de carácter residencial en el ámbito a desarrollar.

Resulta normal que una superficie tan extensa esté muy fragmentada en cuanto a la titularidad del suelo, al menos en su origen, si bien hay que hacer notar que en los últimos tiempos la empresa promotora DESARROLLOS INMOBILIARIOS SALMANTINOS S.L. ha adquirido una gran cantidad de fincas, por lo que esta división es ahora menor.

Aunque se esté redactando una figura de planeamiento y no de gestión, se acompaña en cada caso un listado de fincas catastrales, con su titular conocido y las superficies provenientes, tanto de catastro, como del levantamiento topográfico realizado.

3.1.2. Relación de fincas y propietarios conocidos.

Esta relación de fincas y propietarios tiene un carácter meramente informativo. Siguiendo los procedimientos reglados, será el correspondiente Proyecto de Actuación el que deba contener una relación definitiva y totalmente exacta, amparándose en los títulos de propiedad de cada finca.

SECTOR 10 – “LA CALLEJA”

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
96 a 100- 104 a 110- 112-113	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 238.495,26 m ²
103	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 22.596,04 m ²
119-120	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 18.998,05 m ²
94	ANTONIO ELICES LOPEZ	S= 19.665,91 m ²

95	EMETERIO BLANCO HERNANDEZ Y HERMANOS	S= 8.308,77 m ²
114-115	JOSE MANUEL AMARO HERNANDEZ	S= 9.348,11 m ²
111	MANUEL JOSE GARCIA SANCHEZ	S= 5.273,25 m ²
118	ELEUTERIO MARCOS GARCIA	S= 10.368,14 m ²
121	FELICIANA GARCIA ROLLAN	S= 6.987,14 m ²
122	CARMEN GARCIA SANCHEZ	S= 8.471,10 m ²
123	BEATRIZ GARCIA MARTIN	S= 7.188,97 m ²
124	JOSE GARCIA SANCHEZ	S= 4.438,65 m ²
125-126	REGIONAL DE OBRAS 5 S.L.	S= 21.457,15 m ²
117-127-128	REGIONAL DE OBRAS 5 S.L. REGATO Y CAMINO	S= 9.859,00 m ² S= 7.187,12 m ²

TOTAL **S= 398.642,66 m²**

SECTOR 11 – “EL MONTALVO”

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
69-71-78 a 83 85 a 88-90- 92-93	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 331.849,21 m ²
74-75	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 42.497,97 m ²
70	TOMAS VELASCO JIMENEZ	S= 37.657,22 m ²
73	TOMAS VELASCO JIMENEZ	S= 8.727,63 m ²
91	TOMAS VELASCO JIMENEZ	S= 18.780,74 m ²
36 m	EXPLOTACION AGROPECUARIA LOS ESCUDOS S.L.	S= 22.281,04 m ²
76	JESUS TAPIA SANCHEZ Y HERMANOS	S= 21.734,80 m ²
72	EXPLOTACION AGROPECUARIA SANCHOVIEJO S.L.	S= 17.760,69 m ²
77	IGNACIO AGRE RODRIGUEZ	S= 10.212,23 m ²
84	JESUS LOPEZ BLANCO REGATO Y CAMINO	S= 15.701,25 m ² S= 5.015,25 m ²

TOTAL **S= 532.218,03 m²**

SECTOR 12 – “LAS PEDREGOSAS”

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE
51 a 58	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 101.991,19 m ²
62-64-66-67	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 20.987,51 m ²
50	EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS SANCHOVIEJO S.L.	S= 38.280,44 m ²
59	NUEVA CARBAJOSA S.L.	S= 13.295,70 m ²
60	JOSE GARCIA SANCHEZ	S= 11.893,15 m ²
61	BEATRIZ GARCIA MARTIN	S= 9.526,18 m ²
65	JESUS M ^a BOYERO GARCIA	S= 2.996,40 m ²
X	ELOY GARCIA REGATO Y CAMINO	S= 1.696,54 m ² S= 1.102,99 m ²

TOTAL **S= 201.770,10 m²**

Con lo anteriormente visto, resultado de la medición real llevada a cabo, tendremos en principio los siguientes porcentajes de propiedad de cada uno de los titulares:

SECTOR 10 – “LA CALLEJA”

PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 280.089,35 m ²	71,5508
REGIONAL DE OBRAS 5 S.L.	S= 31.316,15 m ²	7,9999
JOSE MANUEL AMARO HERNANDEZ.	S= 9.348,11 m ²	2,3880
MANUEL JOSE GARCIA SANCHEZ.	S= 5.273,25 m ²	1,3471
ANTONIO ELICES LOPEZ	S= 19.665,91 m ²	5,0238
EMETERIO BLANCO HERNANDEZ Y HERMANOS	S= 8.308,77 m ²	2,1225
ELEUTERIO MARCOS GARCIA	S= 10.368,14 m ²	2,6486
FELICIANA GARCIA ROLLAN	S= 6.987,14 m ²	1,7849
JOSE GARCIA SANCHEZ.	S= 4.438,65 m ²	1,1339
CARMEN GARCIA SANCHEZ	S= 8.471,10 m ²	2,1640
BEATRIZ GARCIA MARTIN	S= 7.188,97 m ²	1,8365
TOTAL	S= 391.455,54 m²	100,0000

SECTOR 11 – “EL MONTALVO”

PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 374.347,18 m ²	71,0063
TOMAS VELASCO JIMENEZ	S= 65.165,59 m ²	12,3606
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS LOS ESCUDOS S.L.	S= 22.281,04 m ²	4,2263
JESUS TAPIA SANCHEZ Y HERMANOS	S= 21.734,80 m ²	4,1227
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS SANCHOVIEJO S.L.	S= 17.760,69 m ²	3,3689
IGNACIO AGRE RODRIGUEZ	S= 10.212,23 m ²	1,9370
JESUS LOPEZ BLANCO	S= 15.701,25 m ²	2,9782
TOTAL	S= 527.202,78 m²	100,0000

SECTOR 12 – “LAS PEDREGOSAS”

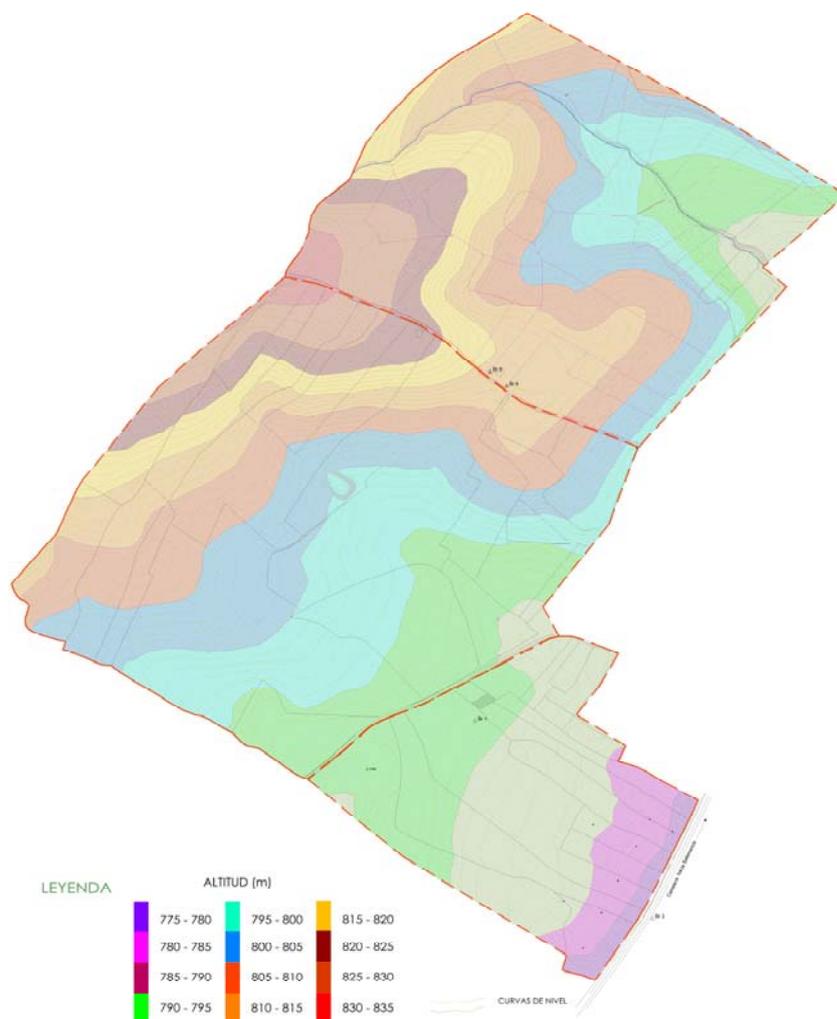
PROPIETARIO	SUPERFICIE	%
DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE SALAMANCA S.L.	S= 122.978,70 m ²	61,2849
EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS SANCHOVIEJO S.L.	S= 38.280,44 m ²	19,0766
NUEVA CARBAJOSA S.L.	S= 13.295,70 m ²	6,6257
JOSE GARCIA SANCHEZ	S= 11.893,15 m ²	5,9268
BEATRIZ GARCIA MARTIN	S= 9.526,18 m ²	4,7473
JESUS M ^a BOYERO GARCIA	S= 2.996,40 m ²	1,4932
ELOY GARCIA	S= 1.696,54 m ²	0,8455
TOTAL	S= 200.667,11 m²	100,0000

3.2. Características naturales del territorio.

3.2.1. Caracterización topográfica.

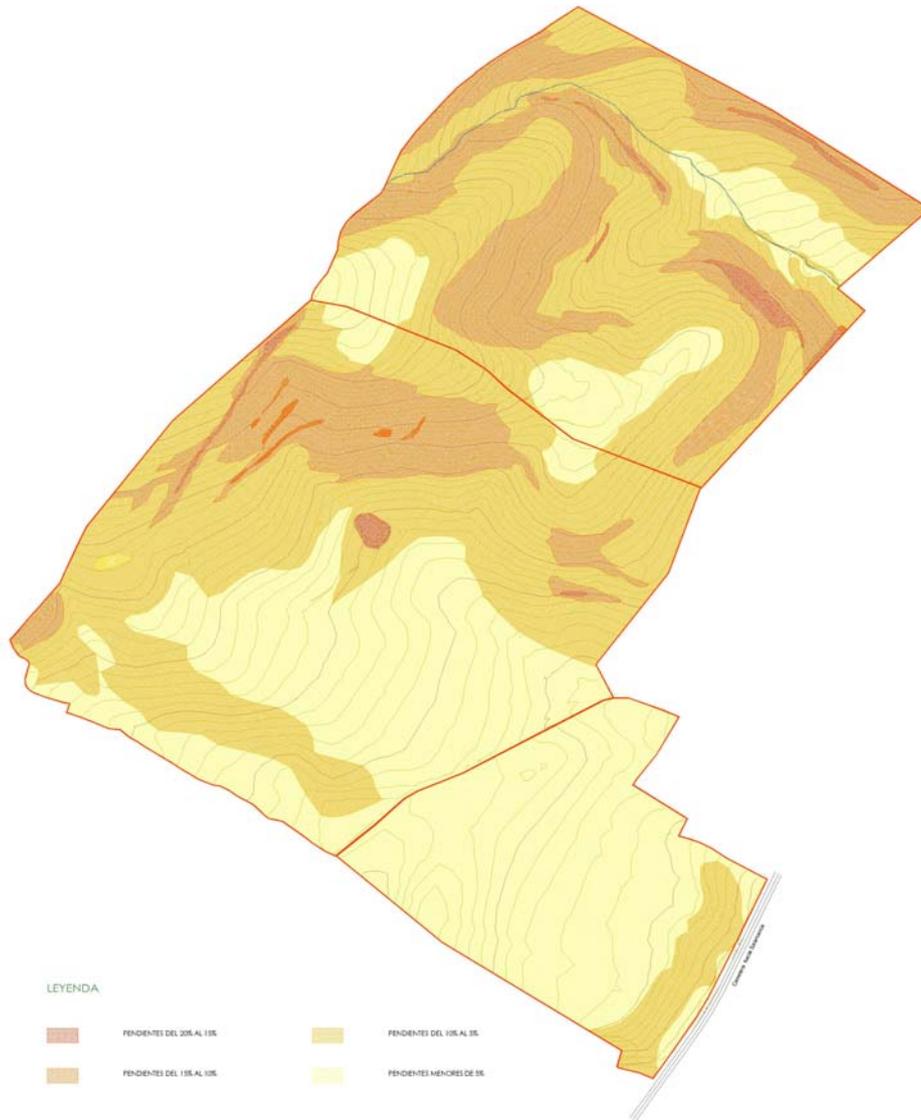
En general, el relieve del área estudiada es suave, con cotas que oscilan entre la 778 m junto a la Carretera CL 512 y la 833 m, en el punto más alto en el Camino de Doñinos, donde se encuentran el sector 10, el 11, el suelo urbanizable no delimitado y el suelo rústico con protección especial por el Campo de Tiro propiedad del Ministerio de Defensa. La distancia entre los puntos extremos topográficamente hablando, es de 1300 m resultando una pendiente media de 4,23 por ciento.

A continuación se reproducen los planos hipsométrico y clinométrico del conjunto de los sectores donde se aprecia con mayor claridad la topografía del terreno natural, así como los gradientes de pendiente existentes en los sectores.



PLANO HIPSOMETRICO

El terreno va subiendo desde el este hacia el oeste, de forma suave, con pendientes medias inferiores al 5%; si bien existen una serie de puntos concretos donde estas pendientes superan el 20%, no existiendo pendientes superiores a estas en el ámbito de desarrollo.



PLANO CLINOMETRICO

3.2.2. Caracterización de la geología y geotécnica.

3.2.2.1. Estratigrafía y litología

En general, y de una forma preliminar, se estima que las condiciones de cimentación de los materiales son aceptables por cuanto las presiones admisibles de los mismos son superiores a los 1,5-2,5 Kg/cm².

3.2.3. El clima en la zona y su entorno.

La Meseta del Duero presenta acusados contrastes entre el sector central, en la cuenca interior donde nos encontramos, y las orlas montañosas periféricas.

Esto tiene como consecuencia unas precipitaciones mínimas de 350 a 400 mm anuales en el área Zamora-Salamanca-Valladolid ; mientras que la precipitación sube a 700 y 1.000 mm en las laderas

montañosas que miran hacia el río Duero, pertenecientes a Montes de León, Sierra de Demanda y Montes de Ayllón, Guadarrama y Gredos.

En el campo de las temperaturas, el clima de la meseta superior es típicamente continental, con marcadas oscilaciones de hasta 20° entre el mes más cálido y el mes más frío. La temperatura media anual es de 11° y 12° por el interior de la cuenca, y de unos 8° a 10° en los bordes montañosos. Los inviernos resultan muy largos y fríos (duran de noviembre hasta abril) y las mínimas temperaturas registran bastantes grados bajo cero.

Los veranos no son extremadamente calurosos y las máximas absolutas no pasan de 38° o 39°. Las nieblas son muy frecuentes en la cuenca del Duero con valores medios anuales del orden de 30 a 45 días.

En cuanto a los vientos, en las zonas de Zamora y Salamanca predominan los rumbos W-SW y NE.

Las variables climáticas, tanto en forma aislada como en su distribución espacial, acusan un clima fuertemente continental con una rigurosa y dilatada duración del invierno y una destacada brevedad y moderación de los veranos.

Concretamente en Aldeatejada, el invierno es riguroso, sobre todo en el trimestre diciembre-febrero. Dura algo más de cinco meses, ya que el final del otoño y el principio de la primavera tienen más caracterización de invierno que de esa estación en sí. Por lo que respecta a las precipitaciones, y sin olvidar la escasez general de las mismas, el invierno en Aldeatejada es relativamente lluvioso, y sobre todo, con un régimen relativamente regular. Los cinco meses invernales reúnen más de la mitad de las precipitaciones de todo el año, aunque cabe destacar la irregularidad interanual.

Los veranos son moderadamente cálidos y extremadamente secos. Aldeatejada apenas cuenta con cuatro meses de verano (de junio a septiembre). Una característica de esta estación es la fuerte oscilación térmica, lo que hace reducir los valores de las temperaturas medias. Por último, las estaciones intermedias son cortas e irregulares. El otoño es la estación más corta, y se puede considerar que sólo comprende el mes de octubre. Este periodo está marcado por la bajada de la temperatura y por el aumento de las precipitaciones. En los meses centrales del verano (julio-agosto), las temperaturas máximas llegan a ser muy altas.

Por lo general, podría hablarse de una relativa abundancia de lluvias en invierno y primavera, y la escasez en verano.

Aldeatejada cuenta con gran número de horas de sol a lo largo del año, las cuales dependen del número total de días despejados con los que cuenta sería suficiente para la instalación de energías renovables como por ejemplo la solar térmica.

3.2.4. Caracterización de la hidrología.

El presente apartado tiene por objeto el proporcionar una primera información de los cursos de agua que interfieren en sectores SUD 10-la Calleja, SUD 11-Montalvo y SUD 12-las Pedregosas, desde el punto de vista legal –restricciones al uso- y desde el punto de vista hidrológico, su comportamiento ante precipitaciones de importancia-, que pudiesen condicionar la solución de planeamiento.

NORMATIVA.

La Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establecen restricciones al uso de las tierras aledañas a los cauces naturales.
particular:

En el ámbito en el que nos encontramos únicamente existen dos arroyos que recogen la escorrentía superficial y que desembocan en el del Zurguen podemos distinguir las siguientes superficies de aportación:

- Por un lado tenemos el área de aportación 1 la cual vertería sus aguas de forma natural hacia el arroyo de la Calleja y que desemboca en la actualidad en el Casco urbano en el que se ha

procedido a realizar las obras de fábrica necesarias para su canalización al regato del Zurguen.. Esta área tiene una superficie incluso las áreas exteriores a los Sectores de unas 121 hectáreas.

- Por otro lado está el área de aportación 2 la cual se dirige hacia los arroyos de Valdáliga y Sanchoviejo colindantes con la delimitación del Sector y que van igualmente a desaguar en el regato del Zurguen. Esta área tiene una superficie incluso las áreas exteriores a los Sectores de 186 hectáreas aproximadamente.

De forma general se proponen las siguientes consideraciones con respecto a los arroyos que discurren tanto por el interior de los sectores e incluso las áreas exteriores a los Sectores y que se han tenido en cuenta a la hora de diseñar la ordenación propuesta:

Hemos priorizado las medidas no estructurales frente a las estructurales. En los pasos que es necesario implantar medidas estructurales se tratará de modificar lo menos posible las condiciones morfológicas del cauce del arroyo y menores efectos de discontinuidad longitudinal y transversal. El Tratamiento de las márgenes se realizará con técnicas y materiales blandos.

Diseño de infraestructuras que interfieran lo mínimo posible en las dinámicas fluviales. Consiste en evitar limitar el desplazamiento lateral del cauce, tanto en casos puntuales, como son los pasos transversales de un espacio fluvial que convierta en rígidos y permanentes los bordes del cauce en dicho cruce, como en situaciones lineales donde una de las dos márgenes del río se convierte en un territorio consolidado por una infraestructura.

3.2.5. Vegetación existente.

La vegetación más representativa en el ámbito es aquella que forma parte de los cultivos de secano está ocupada predominantemente por cultivos de herbáceas en secano, como la cebada (*Hordeum vulgare*), el trigo (*Triticum aestivum*) o los girasoles (*Helianthus annuus*). Entre estos campos de cultivo aparecen ocasionalmente eriales y baldíos, que presentan una gran abundancia de vegetación de tipo ruderal (vegetación que se instala en bordes o cunetas de caminos y que se encuentra degradada por el paso continuado del hombre) y plantas oportunistas (que invaden todos aquellos terrenos que han dejado de ser aprovechados por la agricultura) como la malva (*Malva sylvestris*), el hinojo (*Foeniculum vulgare*), las amapolas (*Papaver sp.*), el cardo vulgar (*Cirsium vulgare*), la manzanilla silvestre (*Anthemis arvensis*), el gordolobo (*Verbascum thapsus*), el estramonio (*Datura stramonium*), el diente de león (*Taraxacum officinale*) o el abrojo (*Tibulus terrestris*).

Presenta gran escasez de vegetación arbolada que se concentra en los bordes de los sectores, no existiendo ni siquiera en el entorno de los arroyos arbolado reseñable.

El área donde existe arbolado se presenta fuera del límite del ámbito de los sectores y el mismo consiste en una chopera sobre gravas y arenas, no muy extenso y con ausencia total de sotobosque.

3.2.6. Usos del suelo

En el ámbito de los tres sectores predomina el aprovechamiento agrícola de los suelos en secano.

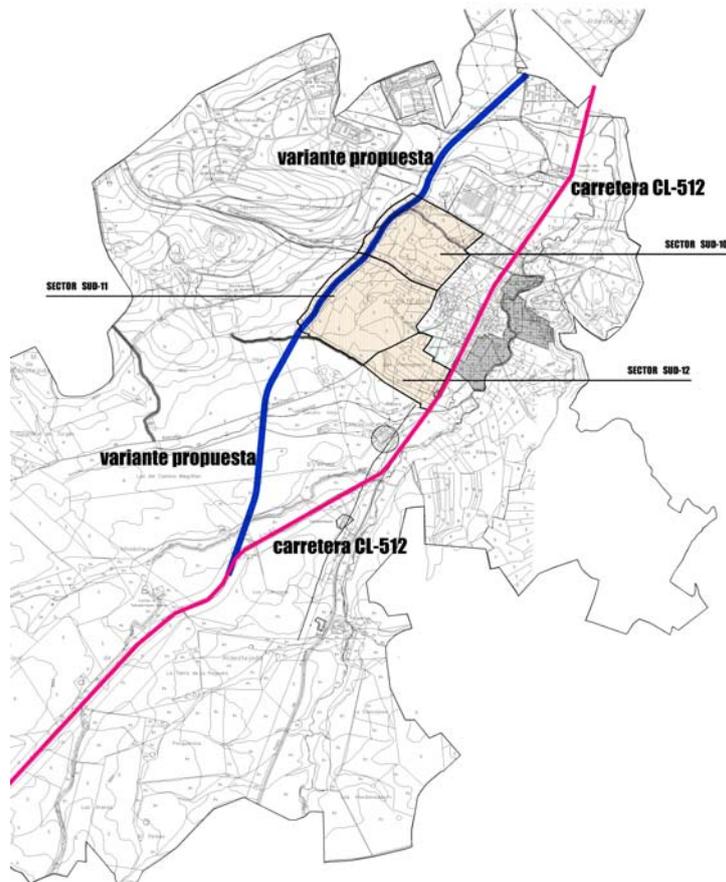
Ligados a estos usos agrícolas se levanta en el sector 12 una nave para almacenar maquinaria y materiales agrícolas, siendo la única edificación existente en la actualidad.

En los bordes del ámbito existen explotaciones agropecuarias de cierta envergadura, Explotación Agropecuaria Sanchoviejo y Los Escudos. Por último, en el norte del ámbito, se localiza una gran parcela destinada a usos militares que forma parte del Campo de Tiro del Montalvo.

3.3. Infraestructuras existentes.

3.3.1. Red Viaria

La red viaria de Aldeatejada básicamente está compuesta por la carretera C-512 que atraviesa la población y la previsión de una ronda una ronda de circunvalación por el área oeste, parte de la cual se inscribe dentro de los Sectores que desarrollan el presente proyecto.



Las conexiones de los Sectores se realizan como prolongaciones de los viarios existentes del Casco Urbano salvo en el caso de la conexión del Sector 12 las Pedregosas a la carretera CL-512 que se realiza mediante una rotonda que sirva para acceso a los Sectores y organice el tráfico.

3.3.2. Abastecimiento de Aguas.

Existe en el municipio una conexión a la red del municipio de Salamanca, concretamente al depósito de la Pinilla, aunque al día de hoy Aldeatejada presenta problemas de regulación. En función de esto, se proyecta un punto de conexión al casco urbano entre los Sectores 10 y 11 (Camino de Doñinos) de la presente actuación ubicando en el ámbito del Sector 11 un depósito regulador que pueda abastecer las necesidades previstas para el ámbito general de la intervención de forma que desde el depósito ubicado en la altura máxima de la intervención se distribuirá mediante una red mallada que de servicio a todos los Sectores.

En caso de no ejecutarse de forma simultánea el desarrollo de los sectores aquel por el que se comience siempre tendrá que ejecutar las obras necesarias de conexión así como el depósito para su abastecimiento.

3.3.3. Saneamiento y desagües.

La Junta de Castilla y León está ejecutando un colector que discurre por Aldeatejada junto al Arroyo del Zurguen proyectándose su conexión a la EDAR del ámbito de Salamanca, estando el colector dimensionado para alojar las necesidades del PGOU de Aldeatejada por lo que se conectarán las redes de los Sectores a esta infraestructura.

Por si acaso cuando se iniciara el desarrollo de los sectores todavía no se hubiera ejecutado el colector, se prevé como alterbnativa la ubicación de una estación depuradora de aguas residuales para

los sectores 10, 11 y 12 a costear por ellos y que se ubicaría en el punto más bajo de la actuación en el sector 12 junto a la chopera y la CL 512.

3.3.4. Energía eléctrica

Dentro del área objeto de actuación discurren una red de 13.2 KV. Desde el punto de conexión que indique la compañía suministradora partirá una línea de alimentación que dará suministro a los diferentes centros de transformación dispuestos dentro del desarrollo.

La citada red de media tensión, durante el desarrollo del proyecto, será soterrada, discurriendo estos soterramientos por espacios de dominio público que no afectan al desarrollo del proyecto.

Todo el soterramiento de las líneas existente, se llevará a cabo, según las indicaciones de la compañía suministradora Iberdrola S.A.

3.3.5. Gas Natural

La concesión administrativa de la distribución de gas natural por el término de Aldeatejada ha sido concedida a la empresa suministradora Distribuidora Regional del Gas, puestos en contacto con sus técnicos nos han hecho llegar lo que sería la primera aproximación a la red de distribución en el sector, pendiente de un estudio más pormenorizado por su parte urante la redacción del Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO 4.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones fijadas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para el suelo urbanizable delimitado.

En este sentido, Los sectores delimitados se ajustan a la normativa aplicable (Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada)

4.1.1. Determinaciones de ordenación general

Índice de variedad de uso: Tomamos como uso predominante el residencial en vivienda libre y dentro de éste tomamos el de vivienda unifamiliar como predominante y el de vivienda colectiva como permitido. Además, se establecen tres usos compatibles con el predominante: equipamientos privados, terciario y vivienda protegida. En el Sector 10- La Calleja los usos compatibles suponen un 35% del aprovechamiento del sector, mientras en el Sector 11-El Montalvo suponen un 29% del aprovechamiento del sector y en el Sector 12-Las Pedregosas supone un 33% del aprovechamiento del sector, porcentaje superior al exigido como mínimo por el artículo 89.2.b).

Densidad de población: Los Presentes planes parciales suponen una intervención de un total de 3.398 viviendas, lo que supone una densidad de 30,00 viviendas por hectárea; por lo que no se supera el máximo permitido. Estando estas establecidas de la forma siguiente SUD-10 1.189 viviendas, SUD-11, 1.607 viviendas y SUD-12, 602 viviendas.

Índice de variedad tipológica: La tipología edificatoria predominante es la residencial en vivienda unifamiliar, respetando lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada de ubicar un 40% de la edificabilidad en este uso. Existen otras tipologías edificatorias, tales como edificios de equipamiento, ya sean comerciales, de ocio, de oficinas, etc.; y edificios residenciales de vivienda colectiva en tipología de bloque abierto o manzana compacta dentro de las parcelas. El Plan da una cierta libertad de ordenación y de elección de tipologías fijando claramente los parámetros de edificabilidad y número de viviendas dejando libertad para el desarrollo al proyectista.

Índice de integración social: El porcentaje para viviendas de protección pública viene establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada que fija un 20% de la edificabilidad que este equipo redactor ha considerado como en el caso precedente ampliarlo a la densidad.

El Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León, modifica el artículo 86.4. del Reglamento de Urbanismo, de forma que se permite computar como una vivienda, dos de superficie útil de entre 50 y 70 metros cuadrados y calificadas como “vivienda joven” por la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre y cuando el número de las viviendas jóvenes no supere el límite del 40% del total de las viviendas resultantes del sector, ni el 25% de la reserva para vivienda protegida, permitiendo el presente desarrollo la transformación a vivienda joven.

Criterios sobre sistemas generales: El Reglamento establece criterios que abarcan tres aspectos diferentes:

- Asunción de las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales precisos. De igual manera que en el caso anterior, el presente documento ha imputado al desarrollo de los Sectores todas las cargas derivadas de los refuerzos, ampliaciones e implantaciones de los sistemas generales precisos para el desarrollo del nuevo ámbito urbano. Todo ello está computado en el Estudio Económico y Financiero de esta Propuesta.

4.1.2. Cumplimiento de las determinaciones de ordenación detallada

Los presentes planes parciales establecen todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos 101 a 108 del RUCYL para el suelo urbanizable delimitado, tal como se justifica en los apartados siguientes.

4.1.2.1. Justificación de los coeficientes de ponderación propuestos.

a.- Antecedentes.

El artículo 39 de la Ley 5/99 y el 102 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece la obligación de que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada asigne de forma justificada los distintos coeficientes de ponderación para cada uso compatible con el mayoritario. Concretamente el apartado b) señala:

“ En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.”

b.- Relación entre vivienda libre y vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Según lo estipulado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se ha procedido a estimar, en primer lugar, el precio de venta de las viviendas libres del sector, puesto que estas constituyen el uso mayoritario al que hay que asignar el coeficiente unidad y que servirá de referencia para los demás usos.

Para establecer unos valores de venta que nos sirvan de referencia se han considerado distintas ofertas inmobiliarias que en estos momentos existen en Aldeatejada en zonas que podríamos considerar de similares características a la que nos ocupa, y otras que, aún no siendo totalmente similares, también pueden darnos unas cifras que ayuden a establecer unos precios de referencia.

Para fijar los coeficientes de ponderación partimos de un precio de 240.000 € para una vivienda unifamiliar de una superficie construida de unos 170 m², lo cual nos da un valor unitario medio de 1.411,76 €/m² construido. Si consideramos que un piso de 65 m² útiles tiene un precio aproximado de 110.000 €, incluyendo la plaza de garaje y el trastero, llegamos a la conclusión de que el precio unitario es de 1.692 €/m², lo cual representa un precio de 1.343,10 €/m² construido.

Tomando como 1 el coeficiente de ponderación de la vivienda unifamiliar obtenemos que el de la vivienda colectiva libre es de $1.343,10 / 1.411,76 = 0,9513$, y cogiendo sólo los dos primeros decimales nos da un coeficiente de 0,95.

Una vez estimado el precio de venta de las viviendas libre se procede a calcular el precio medio de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección. Para ello se debe considerar que este Plan Parcial no fija ningún régimen específico sobre este tipo de parcelas, permitiendo cualquiera

de los que, actualmente o en un futuro, contemple la legislación en materia de viviendas de protección.

El precio de venta de la vivienda de Protección Oficial en Aldeatejada está en torno a los 1.200 €/m² por metro útil, lo cual nos lleva con el mismo razonamiento hecho anteriormente a que el valor del precio construido es de 1.000 €/m². Ahora bien si tenemos en cuenta que el precio de venta de los anejos a la vivienda es del 60% del precio de ésta y las superficies máximas de venta, llegamos a la conclusión que para una vivienda de 70 m² útiles con garaje y trastero, el valor unitario es de 1.200 €/m², lo que nos lleva por aproximación y para trabajar solo con dos decimales, a fijar el coeficiente de 0,85 para viviendas sujetas a algún régimen de protección.

c.- Relación entre vivienda libre y resto de usos.

Para establecer los coeficientes de ponderación entre el uso residencial libre, mayoritario en el Sector y el resto de usos no residenciales se aplicará lo señalado por el artículo 102 a) del Reglamento:

“Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2, correspondiendo al uso predominante la unidad.”

Se entiende que este coeficiente de ponderación, establecido entre el uso predominante y los demás usos, debe responder a la diferencia existente entre el beneficio –lucro- que se obtiene materializando cualquier otro uso permitido y la que se obtendría materializando dicho uso predominante.

Si bien es cierto que hay que tener en cuenta el valor de venta del producto final en cada uso, no es menos cierto que también hay que tener en cuenta el coste de dicho producto, y todo ello referido a metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo.

Este Plan Parcial ha agrupado todos los usos que se proponen en ocho tipos diferenciados:

- Residencial en vivienda libre.
- Residencial en vivienda sujeta a algún régimen de protección (cuyo coeficiente ya ha sido fijado)
- Uso terciario: superficies comerciales y edificios de oficinas y/o usos compatibles.
- Equipamiento privado en general.
- Equipamiento privado deportivo y espacios libres privados.
- Servicios urbanos privados.

Partiendo de esta consideración se determinan los costes que supone construir un metro cuadrado de edificabilidad de cada uso y los precios de venta de dicho metro cuadrado; la diferencia entre ambos es el beneficio y la comparación entre los diferentes beneficios nos dará los distintos coeficientes de ponderación que deben existir entre el uso predominante y los demás.

El coste final de cada metro cuadrado de aprovechamiento se compone, simplificando, de tres factores: el coste del terreno inicial, los gastos de urbanización y los gastos de las obras.

- Coste del terreno.
- Coste de la urbanización.
El coste de la urbanización es directamente proporcional a la edificabilidad, teniendo en cuenta el 10% de cesión al Ayuntamiento.
- Coste de las obras.
Estos costes son diferentes en función de los distintos usos y tipologías edificatorias.

Establecidas las relaciones entre el coste y la venta de cada metro cuadrado construido, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uso, comparando el beneficio que generan los distintos usos con el predominante, el residencial libre, al que se asigna de forma genérica el coeficiente 1.

DIFERENCIAS COSTE DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR DE VENTA

Usos pormenorizados	Diferencia	Relación	Coefficiente ponderación
Residencial en bloque vivienda libre	677	1	1,0000
Uso terciario(comercial, oficinas)	512	0,7562397	0,8000
Equipamiento privado general	522	0,7715269	0,8000

Los coeficientes de ponderación varían, como podemos ver, entre los valores 1 para el uso predominante y 0,80

Para el resto de los usos, los coeficientes (0,80 para usos comerciales ligados al residencial, y 0,80 para usos terciarios y de equipamientos privados en general) dependen de unos valores de venta medios estimados en función de unos usos que, por su singularidad, son ciertamente variables. No obstante los valores se han fijado en función de las previsiones de posible desarrollo funcional de los mismos dentro del sector y de los precios actuales de usos similares en áreas en desarrollo de Aldeatejada y su entorno.

4.1.4.2. Reserva de Suelo para aparcamientos

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece, en su Art. 104, la obligatoriedad de reservar dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público.

En cumplimiento de este artículo se ha previsto un número de plazas superior al mínimo establecido por el Reglamento, con un mínimo de una de ellas destinada al uso público y al menos el 25% en la vía pública (terrenos de dominio y uso público), tal como se justifica en cada uno de los sectores.

La distribución de las plazas de aparcamiento adscritas al viario se muestra en la siguiente tabla resumen, así como en el plano de ordenación PO-5.01. Viario. Aparcamiento:

	Plazas Normales	Plazas Minusvalidos	TOTAL SECTOR
Sector 10	1.082	45	1.127
Sector 11	1.284	74	1.358
Sector 12	493	27	520
PLAZAS TOTAL DEL APARCAMIENTO	2.859	146	3.005

4.1.4.3. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos (Art. 105 RUCYL)

Todos los sectores disponen, en cumplimiento del Art. 105 del Reglamento de Urbanismo, una reserva de suelo para espacios libres públicos de más de 20 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante, tal y como se justifica en cada uno de ellos.

En la ordenación de los espacios libres se ha tenido en cuenta su distinto carácter y funcionalidad a la hora de reservar un área adecuada para cada uno de ellos, siempre superior a los 500 m² que fija el Reglamento. Por su parte, los crecientes perimetrales tienen una superficie considerablemente más importante, para poder cumplir debidamente con su carácter de espacios verdes de transición entre el medio urbano y el medio natural.

En la Normativa de este Plan Parcial se establecen condiciones de uso, urbanización y equipamiento de los distintos espacios libres según sus características, así como un índice mínimo de permeabilidad del 50%.

4.1.4.4. Reserva de suelo para el sistema local de equipamientos (Art. 106 RUCYL)

En cumplimiento del Art. 105 del Reglamento de Urbanismo, se establece una reserva de suelo para equipamientos de más de 20 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante, según se justifica en cada caso.

4.2. Medidas para la integración del sector en su entorno

Durante la elaboración del presente Documento se han analizado exhaustivamente las condiciones topográficas, climatológicas e hidrológicas, además de la biodiversidad, el carácter del paisaje, las visuales y las restricciones del Planeamiento Vigente.

La integración en el entorno requiere la minimización de los movimientos de tierra, la unión potencial de los diferentes espacios con la trama urban y la creación de nuevos hábitats. Para reducir el impacto de los nuevos desarrollos urbanos en el entorno que los rodea es fundamental tener presente la idea de sostenibilidad. El urbanismo sostenible pasa por una conveniente mezcla de usos, una estrategia global de movilidad que racionaliza los desplazamientos y un ahorro energético y la reducción de emisiones contaminantes.

En este sentido se ha tenido en cuenta lo señalado por la Consejería de Medio Ambiente en su Dictamen Ambiental publicado en el BOCyL de 21 de Septiembre de 2006, evitándose modelos territoriales disarmónicos con la cercanía de Salamanca y minimizando los movimientos de tierras. Además y en este aspecto hay que tener en cuenta que la capa de tierra vegetal que se retire se almacenará para su reutilización en las zonas verdes y si hubiera sobrante para restaurar espacios colindantes degradados, aunque en nuestro caso no existen.

Se ha planteado un viario que conecta los tres sectores además de a éstos con el casco urbano existente, buscando la posibilidad de recorridos alternativos a la CL 512 para el transporte público con la posibilidad de llegar por la conexión a la CL 512 en el sector 12 y recorrer los sectores 12, 11 y 10 por ese orden para llegar al 9 o a la Urbanización el Soto para volver a salir a la CL 512.

Buscando el menor impacto en el entorno, las líneas generadoras de la ordenación responden a la topografía minimizando los movimientos de tierra. El vial perimetral previsto redibuja el desnivel natural y configura el límite entre lo construido y el paisaje. El resultado es una urbanización compacta que libera grandes zonas verdes que enmarcan a su vez los tres sectores desarrollados.

Cada uno de estos tiene una estrategia específica otorgándole un carácter diferenciado a cada zona urbanizada.

Para la integración se produce un proceso como el siguiente En primer lugar se siguen las áreas marcadas en el planeamiento general en el que se prevé la implantación de los espacios libres que concetan y bordean el espacio urbano diferenciándolo del entorno. El segundo gradiente se conforma por las relaciones transversales de comunicación entre los Sectores mediante viarios de comunicación.

4.3. Justificación de la adecuación a la normativa sectorial

En este apartado se justifica la adecuación de la transformación urbanística de los terrenos incluidos a la normativa sectorial que le es de aplicación.

Aguas

Los cauces de agua que discurren por el ámbito objeto del presente Plan Parcial son el arroyo de la Calleja, marcada una protección en el PGOU esta normativa establece unas condiciones de clasificación de las tierras aledañas al cauce.

En el presente planteamiento se ha respetado en su totalidad quedando contemplada como Sistema General de Ribera, Se prevé el tratamiento de las zonas limítrofes no sólo evitando su degradación y abandono, sino potenciando sus valores naturales e integrándolos en la red de espacios libres, permitiendo así su uso y disfrute por parte de la población.

Carreteras de Castilla y León

En cuanto a la red de carreteras, la normativa sectorial aplicable es la Ley 2/90 de 16 de marzo de Carreteras de Castilla y León.

En la ordenación propuesta se respeta la línea límite de edificación y se propone la conexión de los Sectores mediante una Rotonda.

Itinerarios peatonales

Los itinerarios peatonales tienen en todos los casos una anchura igual o mayor que 1,50 m, lo que garantiza el espacio de paso libre mínimo de 1,20 m que fija el Reglamento de Accesibilidad en su Art. 16 y permite asimismo la colocación de alcorques y la instalación del mobiliario urbano necesario.

Los viales, tal como se puede observar en los correspondientes planos de ordenación, no superan el 6% de pendiente establecido por el Reglamento de Accesibilidad en su Art. 18.4, excepto en varios tramos puntuales, a los que se puede acceder por recorridos alternativos.

Saneamiento

Se implanta una red de saneamiento separativa que envía las aguas residuales al emisario que las llevará a la EDAR de Salamanca .

Se propone una red de recogida de aguas pluviales y de drenaje simplificada en superficie, minimizando las longitudes de recorrido del agua por tubería. El agua de lluvia será acumulada en aljibes para su empleo en el riego de los espacios verdes que favorecerán la creación de nuevos hábitats para especies autóctonas y servirán para la laminación de caudales de tormenta.

Criterios de Protección ambiental y ordenación de los espacios libres

En todo caso en el desarrollo del presente ámbito se tienen en cuenta las siguientes prescripciones ambientales:

Creación de un amplio espacio destinado a sistema General de Espacio Libre público. En la ordenación detallada se ha proyectado una gran superficie calificada como Espacios Libres colindante con los Sistemas Generales Exigidos que conforman un gran parque urbano

- Circuito de bici y paseo con el suelo urbano y urbanizable.
Se plantea un sistema de itinerarios peatonales y ciclistas, los recorridos internos se estructuran a lo largo de la conexión entre los Sectores, conectando áreas de actividad.
- Apantallamiento vegetal de las transformaciones urbanizables previsibles.
La ordenación detallada que plantea el presente documento prevé la reserva de unos Espacios Libres Públicos, situados en la zona perimetral, que desempeñan una función de apantallamiento vegetal de las zonas residenciales, a la vez que facilitan la transición hacia el suelo rústico.

CAPÍTULO 5.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Objetivos:

- Cumplir con la exigencia legal de redactar para su aprobación el instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, para establecer las determinaciones de ordenación detallada en el sector de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada que nos ocupa.
- Se pretende distribuir la edificación de manera coherente con las expectativas de los usuarios de un sector de predominantemente residencial, respetando los valores de los terrenos naturales que conforman la zona. Se fomenta la densidad y la mezcla de usos posibilitando la convivencia de barrio.
- Favorecer la integración social mediante la ubicación adecuada de viviendas protegidas uniformemente distribuidas en la trama urbana residencial. Además de la ubicación de las viviendas reglamentariamente establecidas con protección pública se prevé la posibilidad de que en cada una de las manzanas destinadas a uso residencial en vivienda colectiva, parte de las viviendas libres se conviertan en viviendas protegidas del tipo "Vivienda Joven".
- Dar continuidad al suelo residencial actual en su parte norte y oeste mediante una transición ordenada así como generar una transición ordenada de lo urbano a lo rústico.
- Creación de nuevos tipos de edificación residencial en la zona, incorporando y organizando las zonas de equipamientos, dotaciones y espacios libres y racionalizando y reduciendo los desplazamientos interiores.

- Fomentar los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- Incentivar el ahorro energético y de los recursos naturales mediante la reutilización del agua de riego.
- Integración de la trama urbana del casco urbano existente con la propuesta en el presente Plan y en los contiguos.

Con el fin de conseguir los objetivos mencionados, la ordenación se plantea bajo los siguientes **criterios**:

- Se plantea un nuevo acceso desde la CL 512 mediante la implantación de una rotonda que sirva igualmente para reducir la velocidad de los coches que circulan por la travesía de Aldeatejada, además el acceso más directo desde el casco urbano existente de Aldeatejada se realiza por el Camino de Doñinos a Aldeatejada y por la Urb El Soto.
- El trazado de las vías rodadas del sector, se basa necesariamente en diseñar una trama continua y con funcionamiento en anillo que facilita un acceso fluido a las distintas parcelas y usos que se establecen en el sector.
- Respeto a la distribución señalada en el Plan General de las zonas del sistema local de espacios libre públicos, así como la ubicación de las reservas de suelo para los equipamientos de titularidad pública.
- Se pretende integrar la morfología urbana proyectada en el entorno, ajustando las líneas generadoras de la ordenación a la topografía existente en el terreno, minimizando los movimientos de tierras y consiguiendo un menor impacto en el entorno.
- Sostenibilidad del ciclo del agua mediante la reutilización del agua de lluvia para labores de limpieza y baldeo de calles, así como para la red de riego y mediante el establecimiento de redes separativas en abastecimiento (agua potable y riego) y en saneamiento (aguas negras y aguas pluviales).
- Creación de zonas de equipamientos en la zona central del sector de manera que se integren adecuadamente con el uso predominante residencial del sector y sirvan como focos de centralidad frente a las zonas privadas perimetrales.
- Aunque por las características de la ordenación, la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, se establecen parcelas para vivienda colectivas y equipamientos tanto públicos como privados, de manera que se produzca un desarrollo urbano integrador y sostenible, produciendo una mezcla social de los distintos usuarios tipo de las viviendas.

El presente Plan Parcial gira entorno a cinco grandes estrategias, con el objeto de materializar los objetivos señalados anteriormente:

Estrategia de jerarquía y tratamiento del espacio público:

Todo el desarrollo de la zona gira en torno al espacio público como elemento articulador de la vida urbana. Se plantea una estructura espacial con centros residenciales, diferenciados entre sí y con un paseo verde como cordón umbilical que les une.

Estrategia de paisajismo y biodiversidad:

El paisaje debe ser un elemento integrado totalmente en el desarrollo urbano.

Estrategia de movilidad:

Se plantea una gran arteria de comunicación rodado que discurre perimetralmente en torno al desarrollo planteado, y de la cual parten una serie de circuitos internos

Estrategia de integración de los elementos del ciclo del agua:

En los últimos años, y mucho más en un futuro, el ciclo del agua se ha convertido en un aspecto fundamental en cualquier desarrollo urbanístico. La escasez de agua y, por tanto, su valor intrínseco cada vez son más acuciantes. Por ello resulta imprescindible que seamos especialmente cuidadosos con su integración en el desarrollo.

En cuanto al agua de lluvia, se propone una red de recogida de las pluviales y de drenaje simplificada en superficie, minimizando las longitudes de recorrido del agua por tubería y aumentando los volúmenes infiltrados en el terreno natural.

La reutilización de aguas pluviales colabora en dotar a la propuesta de su carácter sostenible. Algunos de los usos serán:

- Riego en las parcelas de la zona más urbana y los parques empleando los caudales de aguas residuales depuradas.
- Limpieza de calles: de las instalaciones se obtiene el agua para el baldeo de calles.

Estrategia de integración en el entorno.

La morfología urbana proyectada se integra en el entorno a través de sus líneas generadoras de la ordenación, que responden y se ajustan a la topografía actualmente existente, minimizando así los movimientos de tierras y consiguiendo el menor impacto en el entorno.

La red de espacios públicos y plazas proyectada busca que quien habita o visite este nuevo desarrollo se relacione gradualmente con el espacio público consiguiendo que las diferentes escalas conformen el barrio desde la escala de ciudad hasta la de cada vivienda.

El Plan Parcial propone recorridos peatonales/ciclistas que se conectan entre sí.

Elemento fundamental en cualquier desarrollo urbanístico que no pretenda convertirse en una mera ciudad dormitorio es el conjunto constituido por la red de equipamientos, tanto públicos como privados, que den vida interna y cotidiana a la ciudad.

En aplicación de la legislación urbanística vigente es preciso reservar un mínimo del 20% de la edificabilidad residencial con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Siguiendo los principios básicos que rigen la ordenación las viviendas protegidas se han distribuido de forma equilibrada a lo largo de todo el desarrollo, estudiando su ubicación relativa, con respecto al conjunto ordenado de manera tal que siempre siguiendo unas pautas concretas basadas en la variedad de usos se haga más patente, enriqueciendo la vida urbana.

En ningún momento se pretende generar guetos ni asentamientos marginales. La estrategia de ubicación de estas viviendas consiste en su integración en el resto del conjunto sin hacer distinciones, de esta manera se fomenta la integración de diferentes grupos sociales generando comunidades más ricas y diversas.

Dentro de las pautas de ordenación establecidas en las Ordenanzas y en las condiciones que figuran en las fichas de cada parcela se pretende otorgar un carácter específico a cada uno de los tipos de viales y de recorridos, moldeando el espacio público.

Con carácter general, se establecen una libertad para la implantación de las edificaciones dentro de las manzanas, evitando de esta forma la aparición de elementos que confieran una falsa contigüidad.

Salamanca, noviembre de 2008

LOS ARQUITECTOS REDACTORES

Fdo. Miguel Angel Moreno de Vega Haro

Fdo: Lorenzo Muñoz Vicente