

MODIFICACIÓN N° 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 “ZURGUÉN ARRIBA” ALDEATEJADA (SALAMANCA)



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS

Julio 2018

ÍNDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA.....	1
T.I. PRELIMINARES	1
Cap.1 Antecedentes urbanísticos	1
Cap.2 Objeto del Plan Parcial, emplazamiento y promotor	4
T.II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	5
Cap.1 Características físicas y territoriales	5
Sección 1. Situación	5
Sección 2. Delimitación	6
Sección 3. Relación con el casco urbano	6
Cap.2 Usos y edificaciones existentes	7
Cap.3 Infraestructuras existentes	9
Cap.4 Características naturales	9
Sección 1. Topografía	9
Sección 2. Edafología	10
Sección 3. Vegetación	10
Sección 4. Climatología	10
Sección 5. Hidrografía	10
Cap.5 Estructura de la propiedad del suelo	13
Sección 1. Información catastral	13
Sección 2. Información registral	15
Cap.6 Análisis del Ruido	18
Sección 1. Mapa Estratégico del Ruido de Aldeatejada	18
Sección 2. Normativa autonómica: Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León	19
T.III. DETERMINACIONES VIGENTES	21
Cap.1 Legislación con incidencia urbanística	21
Sección 1. Legislación del Estado	21
Sección 2. Legislación de la Comunidad de Castilla y León	21
Cap.2 Planeamiento urbanístico y territorial	22
Sección 1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana	22
Sección 2. Determinaciones del Modificado del Plan Parcial de 2012	27
DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN	35
DN-MV. MEMORIA VINCULANTE	37
T.I. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONDICIONANTES DE LA TRAMITACIÓN ANTERIOR	37
Cap.1 Convenios con el Ayuntamiento	38
Cap.2 Tramitación del MPP 2012. Informes sectoriales	40
Sección 1. Aspectos relativos al informe sobre la afección al arroyo del Zurguén del Sector SUD-3	40
Sección 2. Aspectos relativos a la afección a la red autonómica de carreteras	42
Sección 3. Accesos al sector. Justificación de su capacidad	43
Sección 4. Aspectos relativos al informe sobre la disponibilidad hídrica para el suministro al sector SUD-3 y diseño de las redes de alcantarillado	44
Sección 5. Aspectos relativos al informe de la comisión territorial de patrimonio cultural sobre el sector SUD-3	46
Cap.3 Tramitación de la presente Modificación nº2 del Plan Parcial	46
Sección 1. Informes preceptivos en todos los casos (conforme al artículo 3.a)	47

Sección 2. Informes preceptivos en función de las circunstancias concretas del desarrollo	49
Sección 3. Justificación de la no necesidad de solicitud de otros informes	49
Sección 4. Otros informes	50
Sección 5. Modificaciones de la MPP derivadas de los informes recibidos	50
T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	51
Cap.1 Justificación de la procedencia de la formulación de la Modificación del Plan Parcial	51
Cap.2 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la Modificación nº 2 del Plan Parcial	51
T.III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	53
T.IV. ORDENACIÓN GENERAL	55
Cap.1 Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General	55
T.V. ORDENACIÓN DETALLADA	57
Cap.1 Evaluación de alternativas	58
Sección 1. Alternativa 0	58
Sección 2. Alternativa 1	58
Sección 3. Alternativa 2	61
Cap.2 Descripción de la propuesta de ordenación	61
Sección 1. Estructura General	61
Sección 2. Distribución de usos	64
Sección 3. Dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres	66
Cap.3 Justificación numérica	68
Sección 1. Edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas	68
Sección 2. Dotaciones públicas	72
Sección 3. Delimitación de unidades de actuación	74
Cap.4 Conclusiones de la Modificación nº 2	74
T.VI. INFRAESTRUCTURAS	74
Cap.1 Abastecimiento de agua y riego	75
Cap.2 Saneamiento	76
Cap.3 Canalizaciones eléctricas	76
Cap.4 Alumbrado público	76
Cap.5 Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones	77
Cap.6 Red de gas	78
T.VII. CUADROS SÍNTESIS	78
DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS	85
T.I. DISPOSICIONES GENERALES	85
T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	87
Cap.1 Condiciones específicas de los usos. Tabla síntesis de usos	87
Cap.2 Condiciones específicas de la edificación	88
Cap.3 Regulación de las tipologías edificatorias	92
Cap.4 Cálculo del aprovechamiento medio	92
T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	93
Cap.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	93
Cap.2 RED VIARIA	94
Cap.3 ESPACIOS LIBRES	95
Cap.4 SERVICIOS URBANOS	96
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN	98
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN	101

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	103
T.I. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	103
T.II. RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	103
T.III. GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	104
T.IV. CARGAS CONVENIOS SOBRE PLAN PARCIAL	104
T.V. RESUMEN DE REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN	104
ANEXOS	105
A.1. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL	105
A.2. FICHAS DE ORDENACIÓN.....	107
A.3. FICHAS DE CATASTRO	115
A.4. INFORME DE LA CHD SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3, DE 3/11/2015	135
A.5. INFORME ARQUEOLÓGICO DEL MPP 2012	137
A.6. MAPAS DE NIVELES SONOROS.....	139
A.7. INFORMES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN.....	140

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T.I. PRELIMINARES

Cap.1 Antecedentes urbanísticos

Se realiza a continuación un breve recorrido por los antecedentes urbanísticos en relación con el **Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"** del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (en adelante PGOU 2007) al objeto de comprender la situación actual de planeamiento, que constituye el marco en el que deberá plantearse la presente Modificación de Plan Parcial.

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

Se han tramitado 3 modificaciones puntuales del mismo, dos de las cuales (nº 2 y nº 4) afectan al SUD-3, como se detallará más adelante, en el presente Capítulo y en el T.III. Determinaciones vigentes de la presente Memoria Informativa.

En el año 2007 se aprueba inicialmente el Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba". La Confederación Hidrográfica del Duero (en adelante CHD), en el informe que habían realizado en el 2006 para el PGOU, proponía una serie de actuaciones sobre el cauce encaminadas a minimizar la afección del desarrollo urbano sobre la zona de policía. Así, tomando como referente el **Proyecto LINDE**, la CHD emitió un escrito con fecha **30 de junio de 2008**, en el que prescribía la eliminación de dichas actuaciones.

En febrero de 2010 se presentó en el Ayuntamiento el Plan Parcial corregido, ajustando las parcelas residenciales a la **línea de máxima crecida ordinaria (MCO)**, sometiendo de nuevo el documento a la CHD. Con la consideración del segundo informe (documento con fecha 10 de mayo de 2010 y nº de registro de salida 23376 de fecha 2 junio 2010), así como el resto de informes sectoriales obrantes en el expediente, alegaciones y demás correcciones asumidas, mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada, **el 28 de diciembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial**, publicándose en el BOCYL nº 14 de 21 de enero de 2011. En febrero de 2011 se publicó en el BOCYL nº 32 una corrección de errores.

El **17 de junio de 2010** se había dictado **Sentencia que declaraba nulo el PGOU** por clasificar la parcela catastral 33350 02 (situada en la Avenida de Extremadura nº 4), como suelo urbanizable y no como suelo urbano. Esta parcela, categorizada como Sistema General de Equipamiento Público, se incluía en el ámbito original del sector SUD-3, y, por lo tanto, para dar cumplimiento a la Sentencia, y dado que el Plan Parcial estaba en tramitación, **se modificó el ámbito del Sector de suelo urbanizable para excluir esta parcela**.

Se acompaña a continuación el plano de calificación del Plan Parcial 2010 con el límite del ámbito modificado.

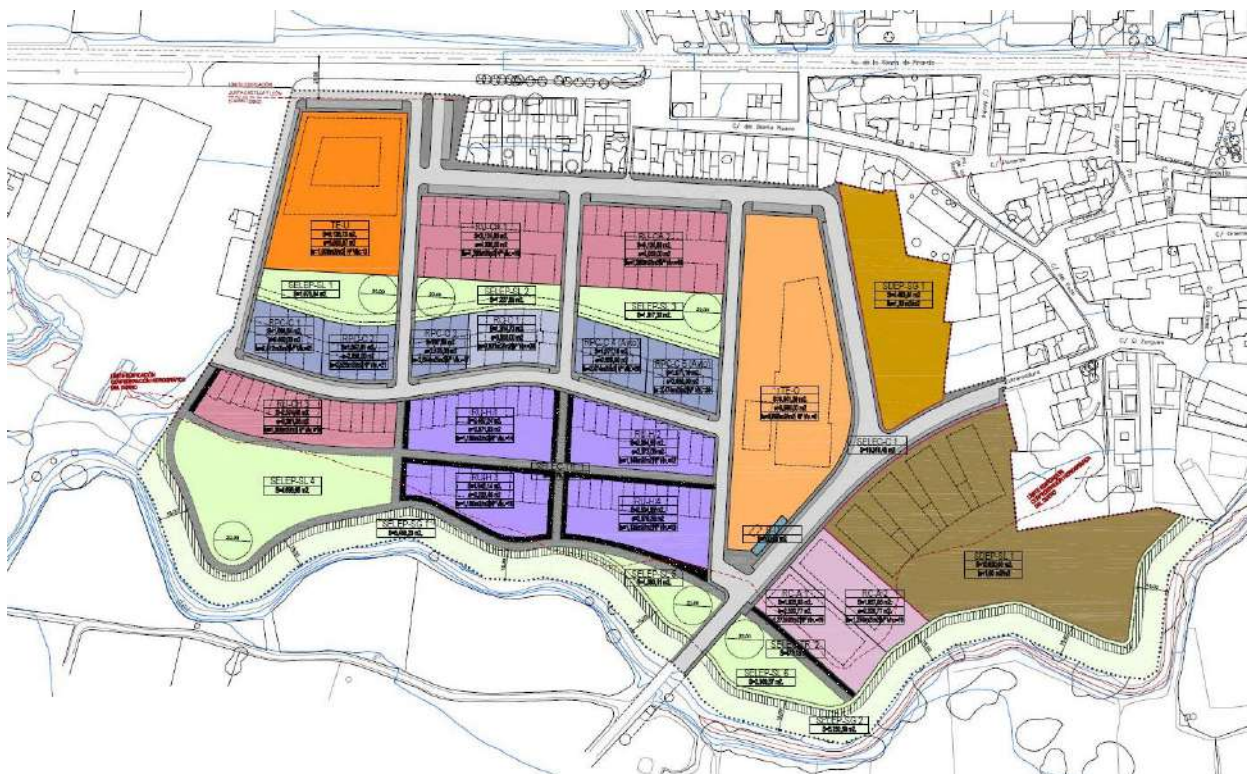


Ilustración 1. Plano de ordenación, calificación y usos. Plan Parcial 2010

En el **año 2011** se interpone un recurso Contencioso-Administrativo (Procedimiento Ordinario 0001149 /2011) solicitando la declaración de nulidad del acuerdo de **28 de diciembre de 2010** por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" por los siguientes motivos:

- Se encuentra en zona parcialmente inundable, y así lo ha señalado la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) en su informe de 10 de mayo de 2010.
- El PP no tiene potestad para modificar la delimitación del ámbito y excluir la parcela del SG de Equipamiento: es una determinación de ordenación general que debe modificarse mediante modificación del PGOU.

El **27 de mayo de 2014**, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León dicta Sentencia estimando este recurso y **declarando nulo el Plan Parcial** del SUD-3 por los motivos alegados.

Asimismo, en 2011, el grupo de propietarios que formaba la **Comisión Gestora del sector impulsó una Modificación del Plan Parcial** para, entre otros motivos, adecuar la ordenación detallada a las nuevas condiciones socioeconómicas del municipio y resolver los defectos detectados por el recurso interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia. El objetivo era adaptar las tipologías de vivienda a las nuevas demandas derivadas tanto de las circunstancias económicas como de un modelo de ciudad más compacta, menos consumidora de suelo, más sostenible y mejor integradora de viviendas de diferentes regímenes de financiación, por lo que se eliminó la tipología de vivienda unifamiliar.

Además, se buscaba preservar el entorno del arroyo Zurguén para la construcción de un espacio libre público de gran recorrido a lo largo de la margen izquierda del mismo, así como para la protección de las edificaciones frente a la avenida de 500 años.

Este nuevo planeamiento de desarrollo, denominado **"Modificación nº 1 del Plan Parcial" (en adelante MPP 2012)**, mantenía la delimitación del Plan Parcial de 2010 que había modificado el límite del Sector, lo que debía hacerse mediante Modificación del Plan General.

Se tramitó, según se recoge en la Memoria del mismo, como si de un nuevo instrumento de planeamiento se tratara. Se aprobó inicialmente por Resolución de Alcaldía de 8 de febrero de 2012 y, tras el preceptivo periodo de exposición pública, análisis de alegaciones y recepción de informes sectoriales, **se aprobó definitivamente el 28 de septiembre de 2012**, y en enero de 2013 se presentó un **Texto Refundido** del mismo.

El 4 de julio de 2013 se aprueba definitivamente la **Modificación nº2 del PGOU** en ejecución de la mencionada sentencia de 2010, al objeto de incorporar al suelo urbano no consolidado una parcela que formaba parte del Sistema General de Equipamiento Público del SUD-3, modificando el ámbito del Sector y la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Público reduce su superficie, que pasa de tener **0,54 Has a 0,44 Has**.

Por tanto, en el momento de dictarse la sentencia de 2014, ya se había procedido a resolver estos defectos, mediante la Modificación del PP aprobada en 2012 y la Modificación nº 2 del PGOU, aprobada en 2013.

El TR del Modificado del PP de 2012 fue remitido nuevamente en 2015 a la CHD, que lo informó favorablemente, tal y como se detalla en el Cap.3 del T.I de la Memoria Vinculante.

Una vez aprobado definitivamente el Modificado del Plan Parcial de 2012, se tramitó Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y con determinaciones básicas de Urbanización, que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de marzo de 2014 (publicación en el BOCyL de 21 de abril de 2014).

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de agosto de 2014.

Sin embargo, la ejecución de una Sentencia que afectaba al PGOU (sentencia anulatoria del SUD-6) aconsejó la redacción de un **Proyecto de Actuación que sustituyera al ya aprobado definitivamente** y aún no inscrito, para dotarle de mayor seguridad jurídica.

Su redacción se inició en 2015, y se aprobó inicialmente el 18 de enero de 2016, pero se paralizó al iniciarse la tramitación de la Modificación nº 4 del PGOU, que afectaba, entre otros, al sector SUD-3.

El **1 de diciembre de 2016** se aprueba definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de la Delegación Territorial de Salamanca la **Modificación Puntual nº4 del PGOU**, cuyo objeto era la adaptación de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable a los cambios legislativos habidos en relación con los índices de variedad de uso y de integración social, y suprimiendo la directriz de ordenación para algunos de los sectores (entre ellos el SUD-3) de destinar el 40% de la edificabilidad a la tipología de vivienda unifamiliar.

Tras la aprobación de esta última Modificación del PGOU, se plantea la necesidad de redactar y tramitar una nueva modificación del Plan Parcial para adecuar sus determinaciones a las definitivamente vigentes del PGOU.

Además, el **31 de mayo de 2017** se dicta sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Salamanca por el que se estima el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 6/2015, en el que se impugna la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 18 de agosto de 2014 del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Aldeatejada por la que se aprueba el proyecto de urbanización del sector SUD-3 "Zurguén Arriba".

El demandante alegaba defecto en la tramitación del MPP 2012 por la falta de informe de la CHD, y solicita se dicte sentencia que declare:

- La nulidad del Proyecto de Urbanización del Sector SUD-3.
- La nulidad del Modificado nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-3, o en su caso que se plantee la cuestión de ilegalidad ante el TSJ.

El fallo de la Sentencia establece que: “...la resolución no es conforme a derecho y procede anular y dejar sin efecto la resolución recurrida directamente en este procedimiento, proyecto de urbanización del sector Sud-3 “Zurguén Arriba”, toda vez que es un acto de aplicación de la disposición de carácter general, un Plan Parcial, aprobado sin el previo y vinculante informe de la CHD.

Por lo tanto, una vez firme esta sentencia, **procede plantear la cuestión de ilegalidad** ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, conforme lo dispuesto en el art. 27 de la LJCA a fin de declarar la nulidad: **del Modificado nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-3 “Zurguén Arriba” de Aldeatejada por haber sido aprobado sin el previo y vinculante informe de la CHD”**.

A raíz de esta Sentencia se considera conveniente la redacción y tramitación de un **Plan Parcial completo** para el Sector SUD-3, y no de una Modificación del MPP 2012, tal y como se estaba planteando. En cualquier caso, por estar aún vigente el MPP 2012, este nuevo Plan Parcial debe configurarse como una nueva “Modificación de Plan Parcial”.

Por otro lado, hay que señalar que el MPP 2012 sugería el sistema de **compensación** para su desarrollo. Sin embargo, posteriormente, y en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013, se estableció el sistema de cooperación para la gestión y desarrollo del Sector, dado el incumplimiento de constitución de la Junta de Compensación por los propietarios. El sistema de gestión, en cualquier caso, será efectivo en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación.

Cap.2 Objeto del Plan Parcial, emplazamiento y promotor

El presente documento se redacta, por tanto, al objeto de adaptar el denominado “Modificación nº 1 (o Modificado) del Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurguén Arriba”, aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012, al planeamiento general, y ajustarse a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada vigente en la actualidad tras la Modificación Puntual nº 4 aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2016, así como a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de desarrollo.

Esta Modificación nº 2 tiene el alcance documental de un nuevo Plan Parcial, y se tramitará asimismo como si de un nuevo Plan Parcial se tratara, debiendo someterse a todos los informes preceptivos conforme a la legislación vigente, incluido un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El presente documento propone, en cumplimiento de la Ficha modificada del PGOU, la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3. No afecta ni modifica los elementos básicos establecidos en el Modificado nº 1 del Plan Parcial de dicho sector.

Se redacta por iniciativa municipal y el equipo redactor que se ha reunido para desarrollar estos trabajos está formado por los profesionales de la Arquitectura y el Urbanismo de E. BARDAJÍ Y ASOCIADOS S.L., con la asistencia en materia de medio ambiente de PLUS, Planificación Urbana Sostenible.

T.II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Sección 1. Situación

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba" se sitúa al sur del municipio de Aldeatejada y presenta los siguientes linderos:

- NORTE: Línea trasera de las viviendas de las calles Barrio Nuevo, Pozo y la Avda. de Extremadura
- SUR: Ladrillera Sector 4-Área Especial de Transformación
- ESTE: Arroyo del Zurguén
- OESTE: Carretera CL-512 y línea trasera de las viviendas de la calle Barrio Nuevo

En la siguiente imagen se recoge sobre fotografía aérea la situación del Sector en relación con el núcleo urbano y el término municipal de Aldeatejada:



Ilustración 2. Localización del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en el municipio de Aldeatejada

Sección 2. Delimitación

El PGOU de Aldeatejada, en su Modificación nº 2, delimita el sector del SUD-3 "Zurguén Arriba" en los planos de ordenación PO4. Clasificación, categorización y sectorización como se muestra en la imagen siguiente.

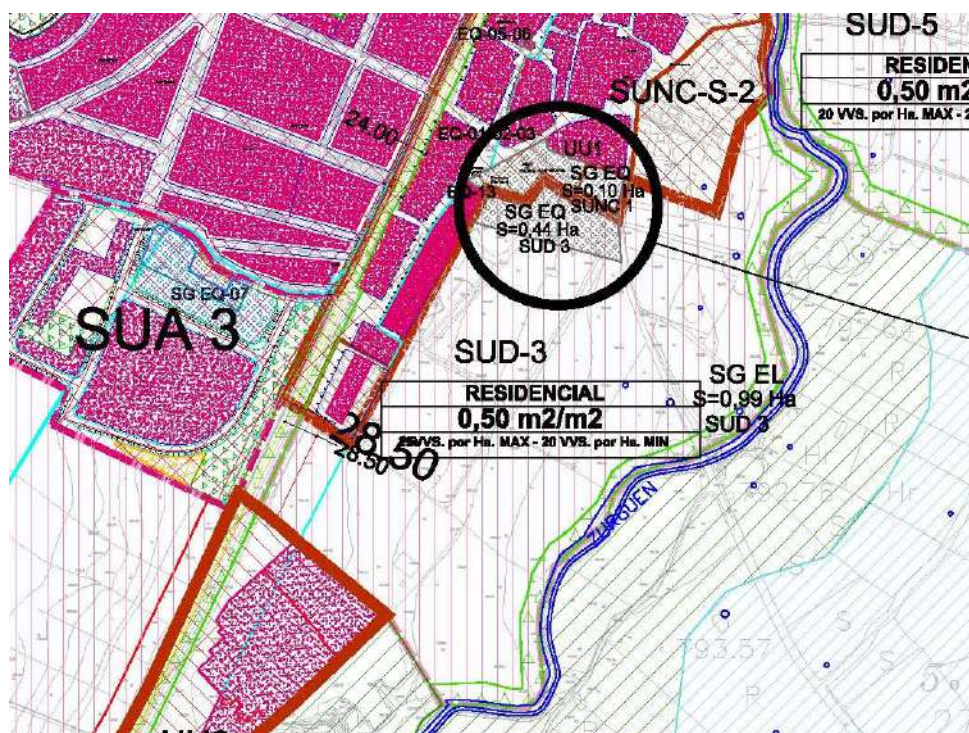


Ilustración 3. Detalle del plano PO 4-5 modificado del PGOU 2007 de Aldeatejada (Modificación nº 2)

La ficha modificada del Plan General de Ordenación Urbana refleja una superficie total aproximada de 10,30 Ha. que al excluir los Sistemas Generales resulta de 8,88 Ha.

Ahora bien, una vez que a ese ámbito se le detrae la parcela en ejecución de la sentencia del Contencioso-Administrativo (interpuesta en su día por D. Ángel Sánchez) y se pasa a realizar el oportuno levantamiento topográfico, queda comprobado que **la superficie total del ámbito es de 103.002,42 m²**, incluyendo los SSGG que el PGOU le adscribe. Así pues, se dispone de una **superficie neta de 87.980,96 m²** y de **15.021,46 m² de Sistemas Generales**.

Sección 3. Relación con el casco urbano

El desarrollo del municipio de Aldeatejada ha estado condicionado tradicionalmente por la carretera comarcal CL-512, denominada Av. Sierra de Francia, y por el cauce del arroyo Zurguén. En la zona oeste de esta carretera se ha producido a lo largo de los años un crecimiento irregular y heterogéneo, por lo que el nuevo desarrollo del sector SUD-3 supone una ocasión para definir la identidad del núcleo urbano.

El Plan General trata de hacer frente a esta situación definiendo un paseo ajardinado en el Zurguén, que habrá de encauzarse para obtener una vía amable que relacione todo el núcleo urbano por el Este. Para reforzar esta idea también se incluyen en esta área una serie de Sistemas Locales de equipamientos que pretenden posibilitar la articulación de los espacios comunes con nuevos edificios públicos, situación deseable para definir un centro cívico que en la actualidad se encuentra ciertamente disperso y falto de espacios libres que lo potencien.

El sector SUD-3 “Zurguén Arriba”, objeto de la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, se sitúa entre el casco urbano de Aldeatejada y una vieja ladrillera que ocupa el borde sur del núcleo. Este Sector ya se recogía en las anteriores NNSS municipales de 1995 como suelo urbanizable, Ur-5R, pues es un sector clave para llevar a cabo la estrategia urbanística antes citada, que pretende aprovechar el crecimiento del tejido residencial para dotar de identidad e imagen al pueblo.

Cap.2 Usos y edificaciones existentes

En la actualidad, en los terrenos al norte del ámbito se localiza una edificación que alberga la factoría de software propiedad de IBERDROLA y construida antes de la tramitación urbanística del sector, conforme a la normativa urbanística vigente en Castilla y León.

Se ha ejecutado la Fase 1 de la urbanización que permite el acceso a dicha factoría desde la carretera CL-512, como se puede apreciar en la siguiente imagen aérea:



Ilustración 4. Imagen aérea del ámbito del SUD-3 “Zurguén Arriba”. Situación actual del suelo

El resto de los terrenos siguen pendientes de desarrollo.

Elementos arqueológicos

En el año 2012, Castellum Sociedad Cooperativa elaboró una Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial del Sector SUD-3 “Zurguén Arriba”. En la valoración del espacio prospectado se hace referencia a materiales cerámicos encontrados, encuadrados cronológicamente en época contemporánea y actual, algunos elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor reutilizada para construir cercados divisorios entre parcelas y la

presencia de una parte del trazado de la Vía de la Plata en el extremo oeste del ámbito, sin haber detectado ningún elemento perteneciente a ella.

En la imagen siguiente se muestra un detalle del plano PI-07. *Valoración arqueológica del sector* en el que se ubican estos elementos.

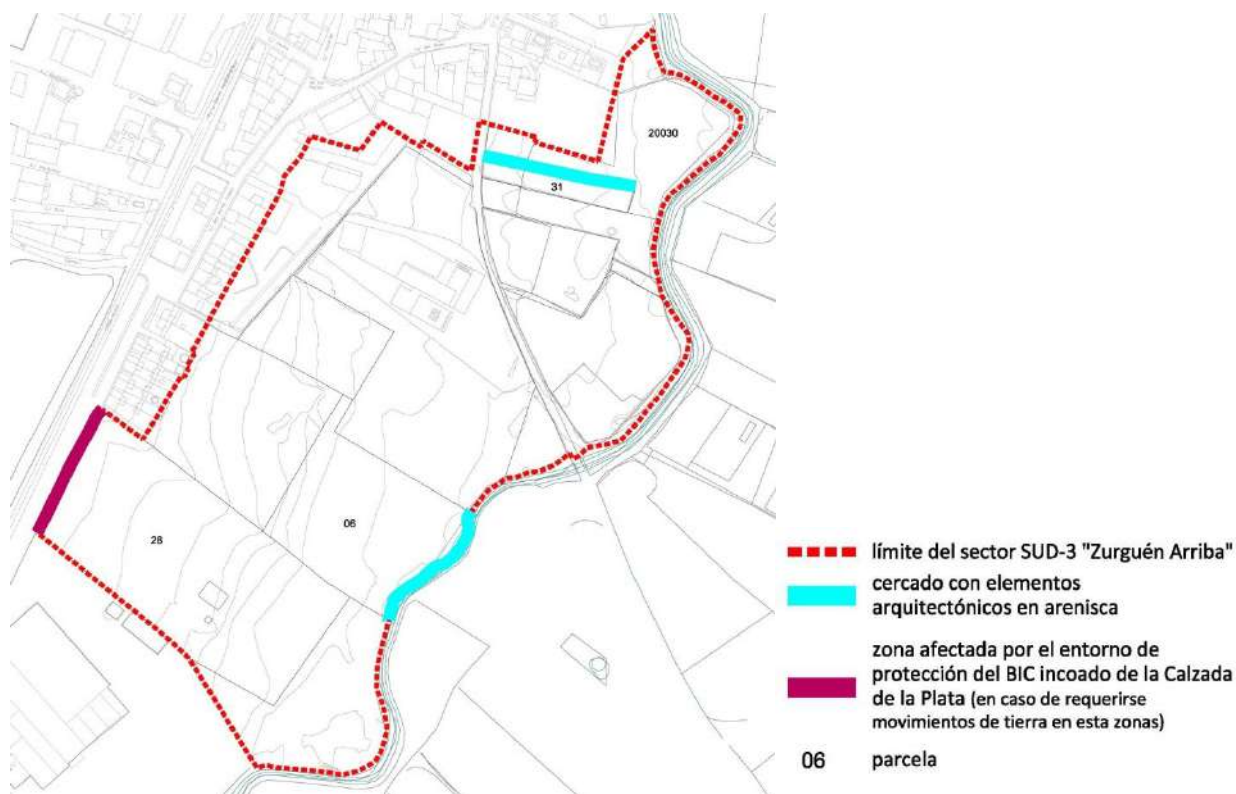


Ilustración 5. Detalle del plano PI-07. *Valoración arqueológica del sector*

Con respecto a la existencia de materiales cerámicos, el informe arqueológico no indica ninguna medida preventiva a tener en cuenta, pues no se observan indicios más allá de que el origen de estos sea escombros de reformas de inmuebles o aportes de ajuares domésticos.

Los elementos arquitectónicos se documentan en dos cercados. Se trata de piezas de arenisca de Villamayor productos de la dismantelación de un edificio renacentista, reutilizadas para la construcción de cercas divisorias entre parcelas. El informe indica que "en el supuesto que se requiera el desmontaje de los cercados para la ejecución del proyecto de urbanización, se debería contemplar la recuperación y catalogación de este nutrido conjunto de elementos arquitectónicos".

Por último, la ubicación de una parte del trazado de la Vía de la Plata en el extremo oeste del ámbito, aun no habiendo detectado ningún elemento que pudiera relacionarse con esta vía romana, será tenida en cuenta en el caso de que fuera necesario realizar movimientos de tierras y estos se harán bajo supervisión arqueológica.

Cap.3 Infraestructuras existentes

Abastecimiento de agua y riego

Existe una tubería de fundición de 300 mm, realizada en el año 2004 gracias a un Proyecto para la Renovación de la Tubería de Abastecimiento a Aldeatejada. Esta tubería respondía a la necesidad de incrementar la capacidad de suministro al municipio por la mayor clasificación de suelo urbanizable propuesta por el Plan General y ha producido un notable incremento en la presión disponible en la actualidad en el casco urbano.

Saneamiento

En el proyecto del alcantarillado del Sector SUD-3 se parte de dos condicionantes:

- Existe un emisario general de aguas residuales que discurre a lo largo de la margen izquierda del Zurguén, en el borde oriental del Sector, lo que posibilita la conexión de la red de aguas residuales al mismo.
- Por otro lado, el límite este del sector es el arroyo del Zurguén, lo que posibilita que todo el caudal de aguas pluviales se desagüe directamente al arroyo, evitando la necesidad de aumentar innecesariamente la longitud y diámetro de la red de alcantarillado.

Estas dos circunstancias condicionan el diseño de la red de alcantarillado, aconsejando la ejecución de una red separativa, que evite sobrecargar el colector de aguas negras, que por otro lado no tendría capacidad, con aguas procedentes de lluvia.

Otros servicios

En la parcela de la factoría de software de Iberdrola se encuentra instalado un centro de maniobra. Además, ya está ejecutado, sobre la parcela de Espacio Libre SLEL-O 1, uno de los centros de los centro de transformación que preveía el Proyecto de Urbanización del MPP 2012.

Existen diversos tendidos aéreos de electricidad y una conducción de fibra óptica de gran importancia, para las canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones, situada paralela a la carretera CL-512.

En el Proyecto de Urbanización que deberá redactarse tras la aprobación del planeamiento será preciso comprobar las instalaciones existentes, la capacidad de las mismas y su adaptación, si fuera necesario, para el desarrollo y funcionamiento correctos de este Sector.

Cap.4 Características naturales

En el Documento Ambiental Estratégico (DAE) que acompaña al presente Plan Parcial, se realiza en el Capítulo 5 un análisis pormenorizado de la caracterización actual del medio ambiente en el ámbito de actuación.

Realizamos a continuación un breve resumen de las características principales del mismo, y remitimos para más detalle a dicho Documento.

Sección 1. Topografía

El sector SUD-3 está ubicado en la ladera Oeste del valle del Zurguén con caída de oeste a este muy suave hacia el arroyo. El nivel superior del sector se sitúa a lo largo de la carretera

comarcal C-512 con la que colinda sin que exista prácticamente diferencia alguna de cotas a lo largo de dicha carretera. El punto más alto de la misma se sitúa en el extremo Suroeste del sector, cota 798,30 y el más bajo en su diagonal en el extremo Noreste, cota 791,00. Hay, por tanto, una diferencia de cotas de 7,30 m a lo largo de 550 m. de diagonal, lo que supone una pendiente del 1,32%. La topografía es llana, con un leve declive hacia el arroyo del Zurguén. Este regato es atravesado en el sector por un camino vecinal.

Por tanto, desde el punto de vista topográfico, el terreno es perfectamente apto para soportar los usos residenciales y terciarios que se plantean, no sobrepasándose la pendiente recomendada en el reglamento de accesibilidad en un 6%.

Sección 2. Edafología

El terreno del sector tiene un horizonte C conformado por rocas de tipo arenisco muy compactas y unos horizontes A y B de un espesor medio de 40 cm de tierra vegetal.

Por las catas realizadas y la experiencia en edificios colindantes estimamos que la capacidad portante del terreno se sitúa en torno a los 3 Kg/cm²., lo que la hace idónea para soportar las cargas de edificación previstas en el Plan. No obstante, en los proyectos específicos han de realizarse estudios y análisis pormenorizados con el fin de calcular exactamente los costes del movimiento de tierras preciso para la realización de las obras de urbanización.

Sección 3. Vegetación

No existe vegetación alguna digna de ser reseñada, apenas una ligera vegetación de ribera que podrá ser integrada en el SG del borde del arroyo. Los terrenos libres de edificación son explotaciones agropecuarias y antiguos terrenos de secano, hoy convertidos en eriales.

Sección 4. Climatología

Clima meseteño, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos y un amplio periodo de heladas. Las temperaturas mínimas se registran en enero y las máximas en julio.

De enero a julio las temperaturas aumentan muy lentamente, con un incremento medio intermensual de 0,8°C, mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido, con una variación intermensual de 2°C, siendo el descenso de temperatura más brusco de agosto a septiembre, 3°C.

En cuanto al régimen de precipitaciones, estas son escasas, no superan los 500 mm anuales y se distribuyen a lo largo del año en dos máximos, uno principal en otoño y otro secundario en invierno, con un descanso durante el periodo estival, aunque este no puede calificarse de seco, ya que las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

Sección 5. Hidrografía

El arroyo del Zurguén supone el principal elemento del dominio público hidráulico existente en el municipio. Este arroyo tiene carácter permanente, salvo en situaciones de extrema sequía. Los caudales habituales no suponen un volumen de especial relevancia.

El cauce se encuentra en un estado seminatural, con trazado sinuoso, meandros marcados y unos límites muy definidos. El terreno sobre el que discurre es de naturaleza pizarrosa en el estrato inferior, con un lecho compuesto por finos arcillosos y guijarros procedentes de arrastres

de la parte alta de la cuenca. Se encuentra en un estado de deficiente conservación, con maleza y arbolado que reduce la capacidad hidráulica. La pendiente en el tramo que nos afecta, en el término municipal de Aldeatejada, es uniforme con un valor medio del 0,25%, cifra muy reducida como corresponde a la parte baja de una cuenca, lo que produce en algunos tramos estancamientos y sedimentaciones debidos a la baja velocidad de circulación del agua.

Existe un **Proyecto de encauzamiento, redactado por la Confederación Hidrográfica del Duero en 1994, en el que se incluye un Estudio Hidráulico de toda la cuenca.** Este proyecto, según se indica en el PGOU recientemente aprobado, fue redactado para el encauzamiento en la parte baja del arroyo, en el tramo más próximo a la desembocadura en el río Tormes. Esta actuación únicamente ha sido materializada en un pequeño tramo inferior a 1 km, permaneciendo el resto del arroyo en condiciones muy aproximadas a la época en la que se realizó dicho proyecto. No obstante, el Estudio Hidrológico de la cuenca mantiene su vigencia al no haber sido modificadas las condiciones de partida.

En este estudio se considera una cuenca de aportación al arroyo estimada de 11.702 ha. De acuerdo con las estimaciones de lluvia realizadas a partir del análisis de las estaciones meteorológicas del entorno, el Estudio Hidrográfico del referido proyecto considera unos caudales máximos de avenidas correspondientes a diferentes periodos de retorno de:

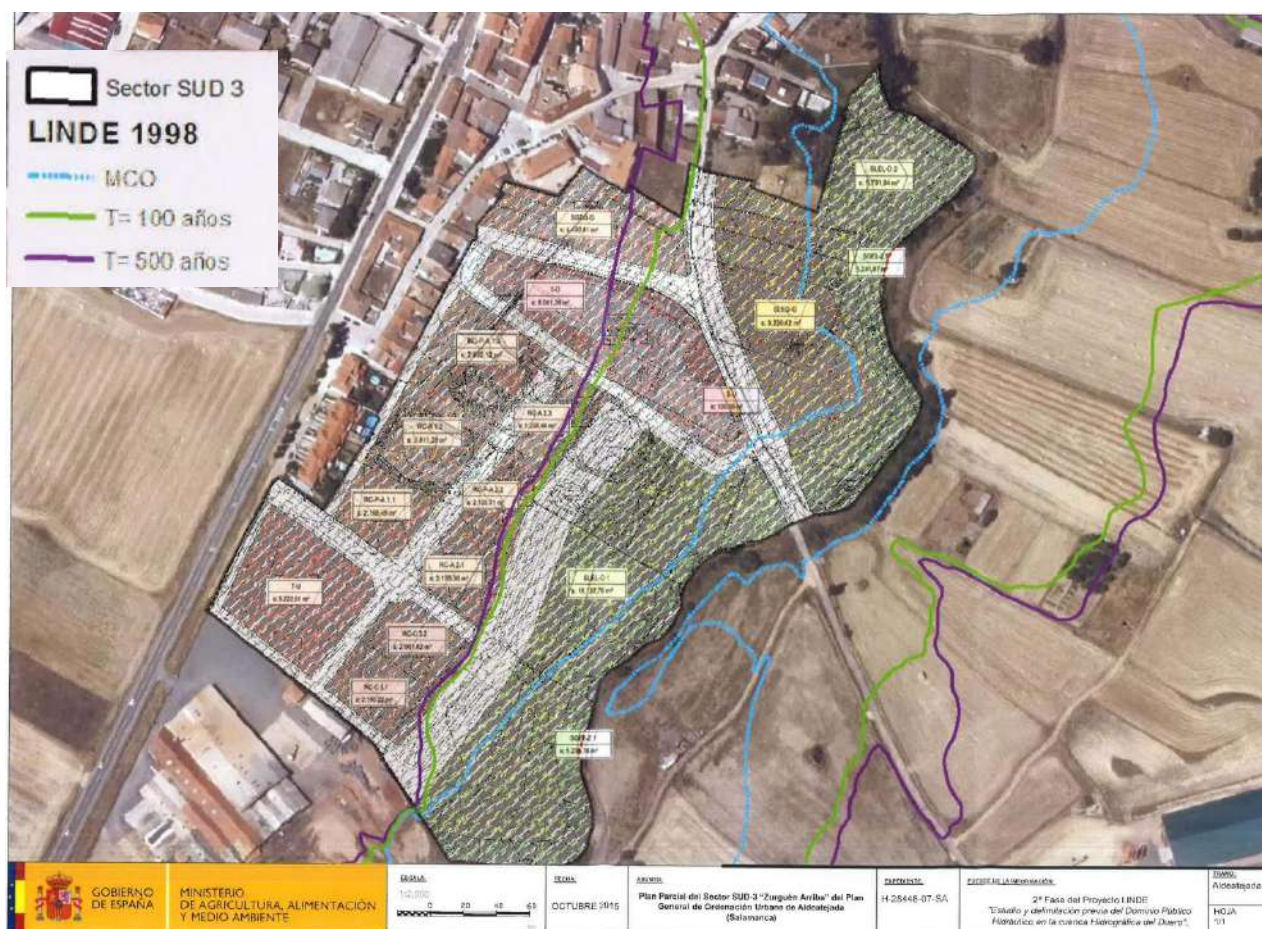
Periodo de Retorno	Q (m³/s)
25	41
50	59
100	83
500	152

Tal estudio arroja como conclusiones que **el actual cauce del arroyo se considera suficiente para las avenidas máximas**, siendo no obstante necesario realizar una limpieza de las márgenes, así como la corrección de algún estrechamiento para garantizar siempre la sección mínima necesaria.

Por otro lado, el PROYECTO LINDE de carácter estatal, que se puso en marcha en el año 1993, y que tenía como objetivo establecer la correcta delimitación del Dominio Público Hidráulico (DPH), realizó el análisis del arroyo Zurguén, delimitándose tanto la **máxima crecida ordinaria** como las líneas de inundación correspondientes a **las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno**.

La máxima crecida ordinaria se define como el valor medio de los máximos caudales anuales en su régimen natural, observado en 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente. Los niveles alcanzados por la máxima crecida ordinaria determinarán el terreno cubierto por las aguas y, al menos en una primera aproximación, los límites del dominio público hidráulico y zona de servidumbre y policía asociadas.

Acompañamos a continuación imagen del plano del Proyecto LINDE en el ámbito del Sector SUD-3:



Como se verá más adelante, y se detalla pormenorizadamente en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Plan Parcial, la **Confederación Hidrográfica del Duero** (CHD) ha tomado como referencia los deslindes del Proyecto LINDE para **informar favorablemente** en el año 2015 sobre la ordenación propuesta para este ámbito.

Dicho informe se adjunta como Anexo A.4 a la presente Memoria.

Cap.5 Estructura de la propiedad del suelo

Sección 1. Información catastral

La estructura de la propiedad, según la información de catastro, se expresa gráficamente en el Plano PI-03 *Estructura de la propiedad*.

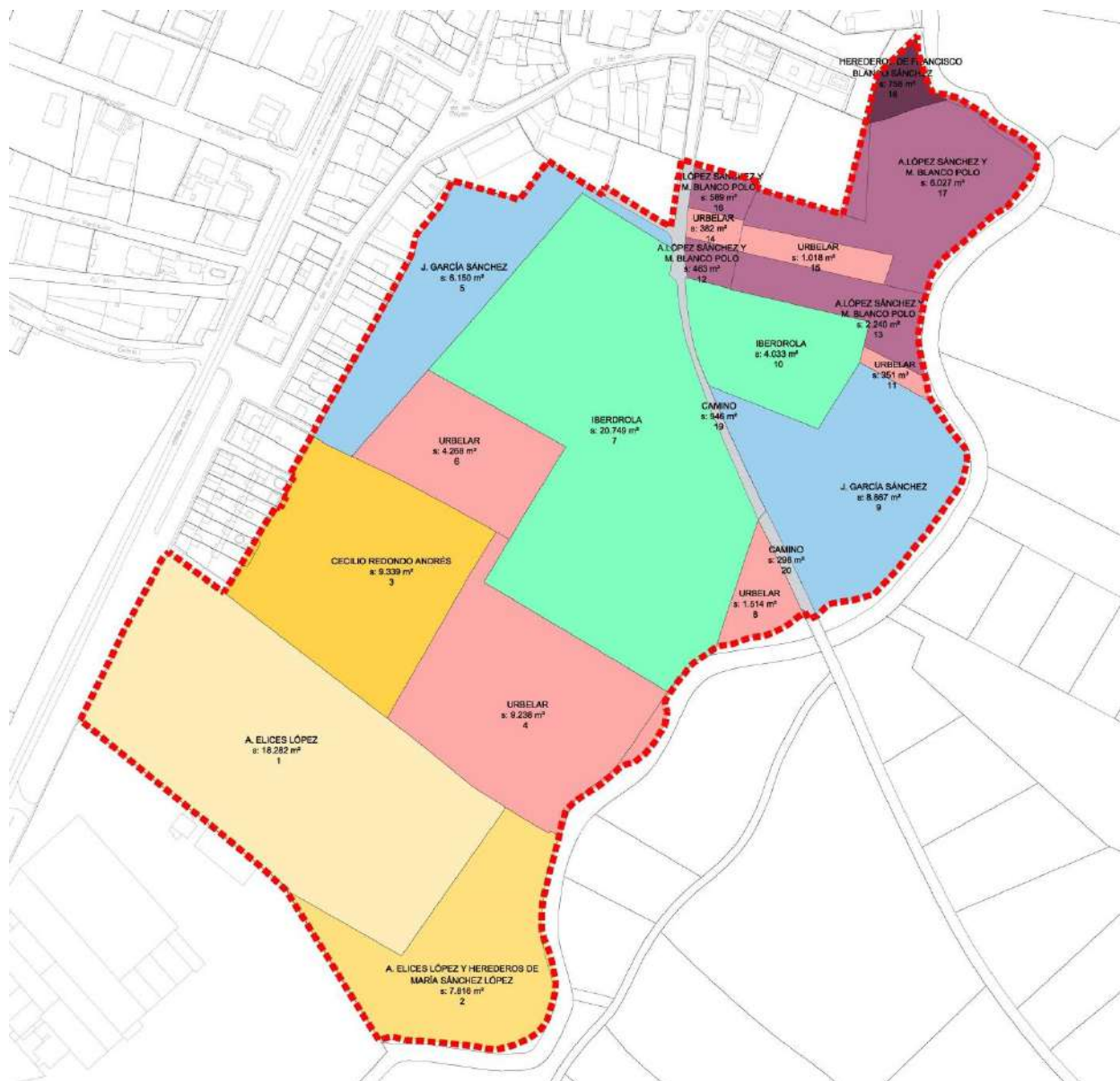


Ilustración 6. Plano PI-03 Estructura de la propiedad

En la siguiente tabla se recoge la información de los titulares de las parcelas, la referencia catastral de estas y las superficies y porcentajes en relación con la superficie total del Sector.

Catastro 2017					
Titular	Parcela	Referencia	Sup. afectada (m²)	Sup. total parcela (m²)	% Sup. total
Antonio Elices López	1	3335228TL7333N0001UY	18.282		17,82%
Antonio Elices López y herederos de María Sánchez Valle	2	37023A002001590000XH	7.816		7,62%
Cecilio Redondo Andrés	3	3335226TL7333N0001SY	9.339		9,11%
Urbelar Viviendas S.L.	4	3335206TL7333N0001QY	9.238		9,01%
José García Sánchez	5	3335224TL7333N0001JY	6.150		6,00%
Urbelar Viviendas S.L.	6	3335203TL7333N0001BY	4.268		4,16%
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	7	3335244TL7333N0001TY 3335244TL7333N0000RT	20.749		20,23%
Urbelar Viviendas S.L.	8	37023A002002350000XL	1.514		1,48%
José García Sánchez	9	37023A002000340000XW	8.867		8,64%
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	10	37023A002000320000XU	4.033		3,93%
Urbelar Viviendas S.L.	11	37023A002000330000XH	351		0,34%
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	12	3537810TL7333N0001TY	463		0,45%
	13	37023A002000300000XS	2.240		2,18%
Urbelar Viviendas S.L.	14	3537809TL7333N0001MY	382		0,37%
	15	37023A002000310000XZ	1.018		0,99%
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	16	3537812TL7333N0001MY	589		0,57%
	17	37023A002200300000XD	6.027		5,88%
Herederos Francisco Blanco Sánchez	18	3537811TL7333N0001FY	946 (*)	1.693	0,92%
Camino público	19				0,00%
Camino	20	37023A002090200000XJ	298 (*)	9.296	0,29%
			102.570		100,00%

(*) Fincas parcialmente incluidas en la Unidad de Actuación

Como se observa en la tabla, las parcelas 18 y 20 se encuentran parcialmente incluidas en el ámbito. Además, existe un camino público que atraviesa el sector, correspondiente al nº 19 de la tabla, con una superficie de 946 m².

Se adjuntan en el Anexo A.3 las fichas catastrales obtenidas a través de la Oficina Virtual del Catastro.

Sección 2. Información registral

Para la redacción de este Plan Parcial se remite a la información contenida del Proyecto de Actuación. A continuación, se detallan los datos registrales de cada una de las fincas conforme a la información recogida en el Proyecto de Actuación de 2014.

FINCA I

Titular: Antonio Elices López, Isabel Pérez Gómez, Elena, Jesús y M^a Consolación Tapia Sánchez

Superficie: 25.020 m²

Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 176, Finca 1.627

Observaciones: La finca I corresponde a las parcelas 1 y 2 de catastro.

FINCA II

Titular: Cecilio Redondo Andrés

Superficie: 10.065 m²

Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 214, Finca 1.655

FINCA III

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 9.088 m²

Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 213, Finca 1.654

FINCA IV

Titular: José García Sánchez y M^a Adelina, Gonzalo y Eladio García García.

Superficie registral: 5.170 m²

Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 59, Finca 2.597

FINCA V

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 3.316 m²

Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 208, Finca 1.649

FINCA VI

Titular: Iberdrola Inmobiliaria S.A.U

Superficie: 20.596 m²

Datos: Tomo 3.961, Libro 55, Folio 122, Finca 3.283

Observaciones: La finca VI presenta dos referencias catastrales diferentes: 3335244TL7333N0000RT (uso principal agrario) y 3335244TL7333N0001TY (uso principal de oficinas), correspondientes a la misma parcela catastral.

FINCA VII

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 1.133 m²

Datos: Tomo 3.665, Libro 42, Folio 173, Finca 126

FINCA VIII

Titular: José García Sánchez y Adelina García Flores

Superficie: 7.625 m²

Datos: Tomo 4.004, Libro 63, Folio 181, Finca 4.007

FINCA IX

Titular: Iberdrola Inmobiliaria S.A.U

Superficie: 4.472 m²

Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 50, Finca 41

FINCA X

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 257 m²

Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 14, Finca 1.209

FINCA XI

Titular: Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo

Superficie: 14.664m² (Parcialmente incluida en la Unidad de Actuación)

Datos: Tomo 3.420, Libro 38, Folio 71, Finca 1.200

Observaciones: La finca XI corresponde a las parcelas 12 y 13 de catastro.

FINCA XII

Titular: Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo

Superficie: 8.357m²

Datos: Tomo 3.665, Libro 42, Folio 19, Finca 768

Observaciones: La finca XII corresponde a las parcelas 16 y 17 de catastro.

FINCA XIII

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 1.754m²

Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 17, Finca 1.096

FINCA XIV

Titular: Concepción Martín Nieto

Superficie: 1.118m² (Parcialmente incluida en la Unidad de Actuación)

Datos: Tomo 3.179, Libro 31, Folio 168, Finca 936

FINCA XV

Titular: Los propietarios de las Fincas II, III, V y VI, en proporción a la extensión superficial colindante.

Superficie: 2.056 m² (Su aprovechamiento urbanístico está reconocido en la medición de las Fincas a las que teóricamente sirve)

Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 207, Finca 1.648

La tabla siguiente establece la correspondencia entre la información de catastro del año 2017 grafiada en el plano anterior y la de registro recogida en el Proyecto de Actuación de 2015.

Catastro 2017						Registro				
Titular	Parcela	Referencia	Sup. afectada (m²)	Sup. total parcela (m²)	% Sup. total	Sup. medición (m²)	Titular	Finca	Datos Finca	Superficie (m²)
Antonio Elices López	1	3335228TL7333N0001UY	18.282		17,82%					
Antonio Elices López y herederos de María Sánchez Valle	2	37023A002001590000XH	7.816		7,62%			I	1.627	25.020
Cecilio Redondo Andrés	3	3335226TL7333N0001SY	9.339		9,11%			II	1.655	10.065
Urbelar Viviendas S.L.	4	3335206TL7333N0001QY	9.238		9,01%			III	1.654	9.088
José García Sánchez	5	3335224TL7333N0001JY	6.150		6,00%			IV	2.597	5.170
Urbelar Viviendas S.L.	6	3335203TL7333N0001BY	4.268		4,16%			V	1.649	3.316
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	7	3335244TL7333N0001TY 3335244TL7333N0000RT	20.749		20,23%			VI	3.283	20.596
Urbelar Viviendas S.L.	8	37023A002002350000XL	1.514		1,48%			VII	126	1.133
José García Sánchez	9	37023A002000340000XW	8.867		8,64%			VIII	4.007	7.625
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	10	37023A002000320000XU	4.033		3,93%			IX	41	4.472
Urbelar Viviendas S.L.	11	37023A002000330000XH	351		0,34%			X	1.209	257
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	12	3537810TL7333N0001TY	463		0,45%			XI	1.200	14.664 (*)
Urbelar Viviendas S.L.	13	37023A002000300000XS	2.240		2,18%					
Urbelar Viviendas S.L.	14	3537809TL7333N0001MY	382		0,37%					
Urbelar Viviendas S.L.	15	37023A002000310000XZ	1.018		0,99%			XIII	1.096	1.754
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	16	3537812TL7333N0001MY	589		0,57%					
Urbelar Viviendas S.L.	17	37023A002000300000XD	6.027		5,88%			XII	768	8.357
Herederos Francisco Blanco Sánchez	18	3537811TL7333N0001FY	946 (*)	1.693	0,92%			XIV	936	1.118 (*)
Camino público	19				0,00%					
Camino	20	37023A002090200000XJ	298 (*)	9.296	0,29%					
						103.002,42				
						102.570				
						100,00%				

(*) Fincas parcialmente incluidas en la Unidad de Actuación

(*) Fincas parcialmente incluidas en la Unidad de Actuación
 (**) Su aprovechamiento urbanístico está reconocido en la medición de las Fincas a las que teóricamente sirve (II, III, V y VI)

En el caso de que cuando se ejecute la urbanización los niveles de ruido actuales en ese momento y futuros provocados por la nueva actuación superen los niveles previstos en la legislación vigente deberán adoptarse las medidas correctoras necesarias para su mitigación.

Sección 2. Normativa autonómica: Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico, en toda la comunidad autónoma de Castilla y León

En el título II "Calidad acústica", se establecen los tipos de áreas acústicas, clasificándolas en interiores y exteriores. Las áreas acústicas exteriores se clasifican a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en:

- Tipo 1: área de silencio
- Tipo 2: área levemente ruidosa
- Tipo 3: área tolerablemente ruidosa
- Tipo 4: área ruidosa
- Tipo 5: área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

T.III. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Legislación con incidencia urbanística

Se exponen a continuación por orden cronológico las Normas de mayor afección al planeamiento urbanístico en el ámbito del presente desarrollo urbanístico, en materia de Suelo y Urbanismo, así como aquellas legislaciones sectoriales más relevantes:

Sección 1. Legislación del Estado

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 7/2015), en el que se fusionan la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 319; ApNDL 13927), de conformidad con la "Disposición final primera. Normativa del Estado" del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Orden VIV/56182010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de junio.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

Sección 2. Legislación de la Comunidad de Castilla y León

- Ley 10/1998, de 5 diciembre, de normas reguladoras de la Ordenación del Territorio de Castilla y León (en adelante Ley 10/1998), con las modificaciones posteriores.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) con las modificaciones posteriores, y en particular con las que se derivan de las siguientes Leyes:
 - Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, actualización de la LUCyL, vigente desde el 5 de mayo de 1999, que modifica la LUCyL.
 - Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
 - Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
 - Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones posteriores, en especial la que se deriva del Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, vigente a partir del 4/4/2016.
- Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008. Aprobada por Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre.
- Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. (BOCyL, 13 de noviembre de 2015)

Cap.2 Planeamiento urbanístico y territorial

Sección 1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana

El marco de planeamiento general para el desarrollo del sector SUD-3 es el PGOU de Aldeatejada aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, con las modificaciones posteriores tramitadas y aprobadas, 1, 2 y 4. En concreto, tienen relevancia para este Sector las modificaciones que se derivan de la aprobación, el 1 de diciembre de 2016, de la **Modificación Puntual nº4 del PGOU**, a la que se ha hecho referencia en el Título anterior (T.I. PRELIMINARES).

El PGOU delimita un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se recoge gráficamente en el plano PO 4-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada Clasificación, Categorización y Sectorización, del que a continuación se acompaña un detalle:

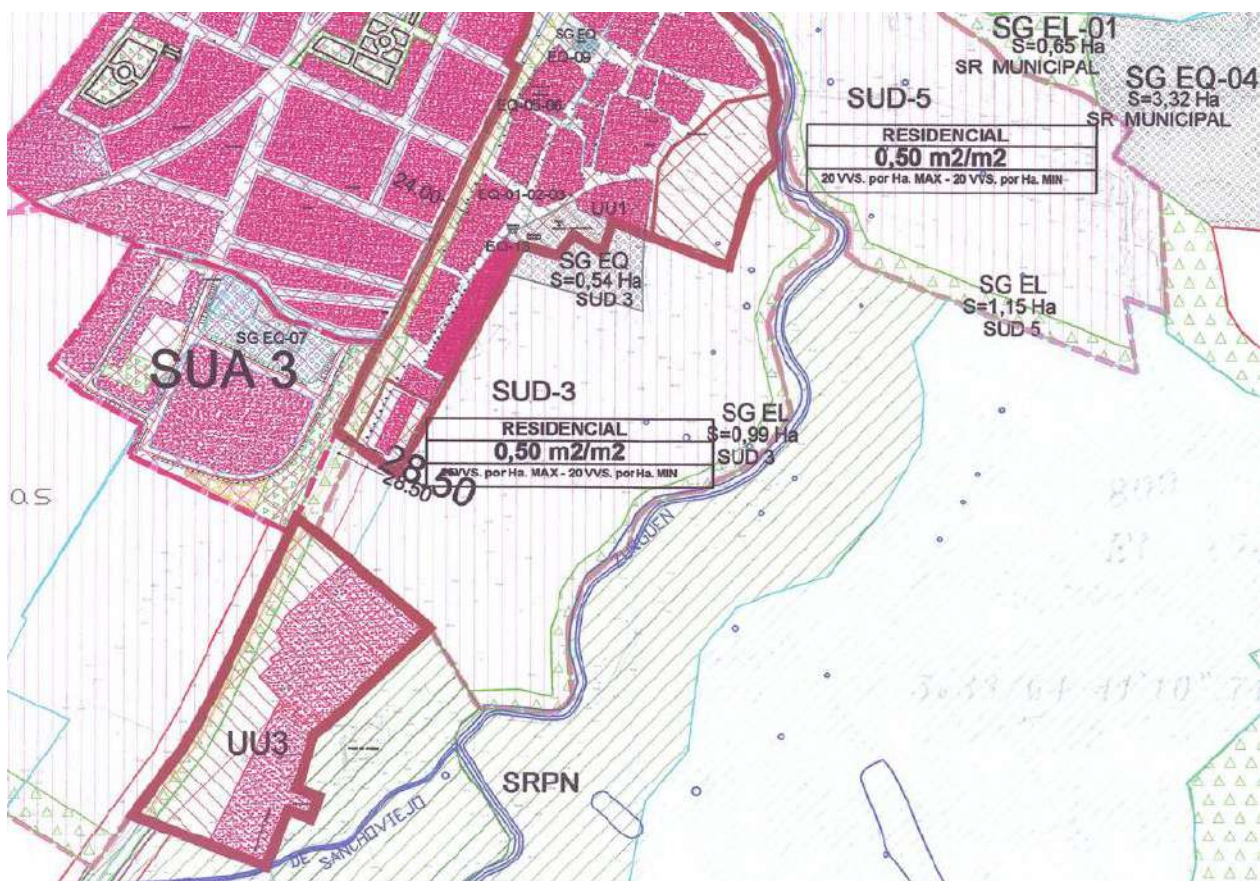


Ilustración 7. Plano PO 4-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada "Clasificación, Categorización y Sectorización"

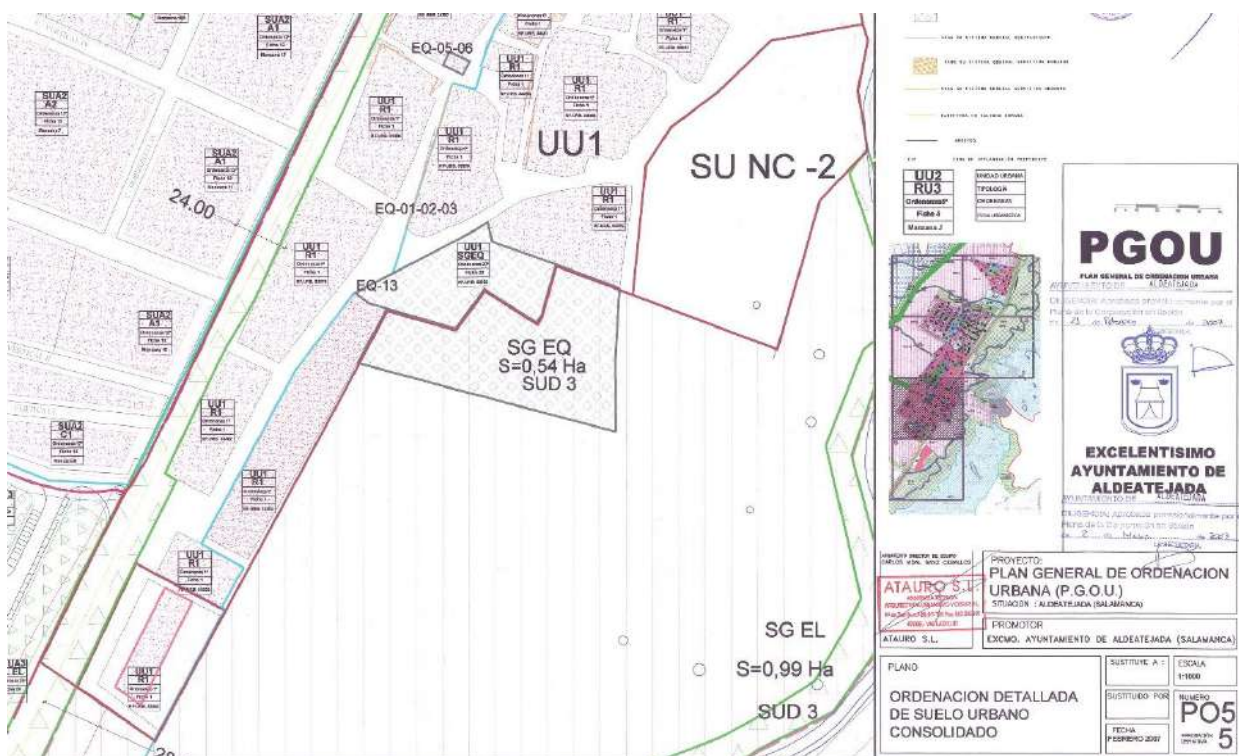
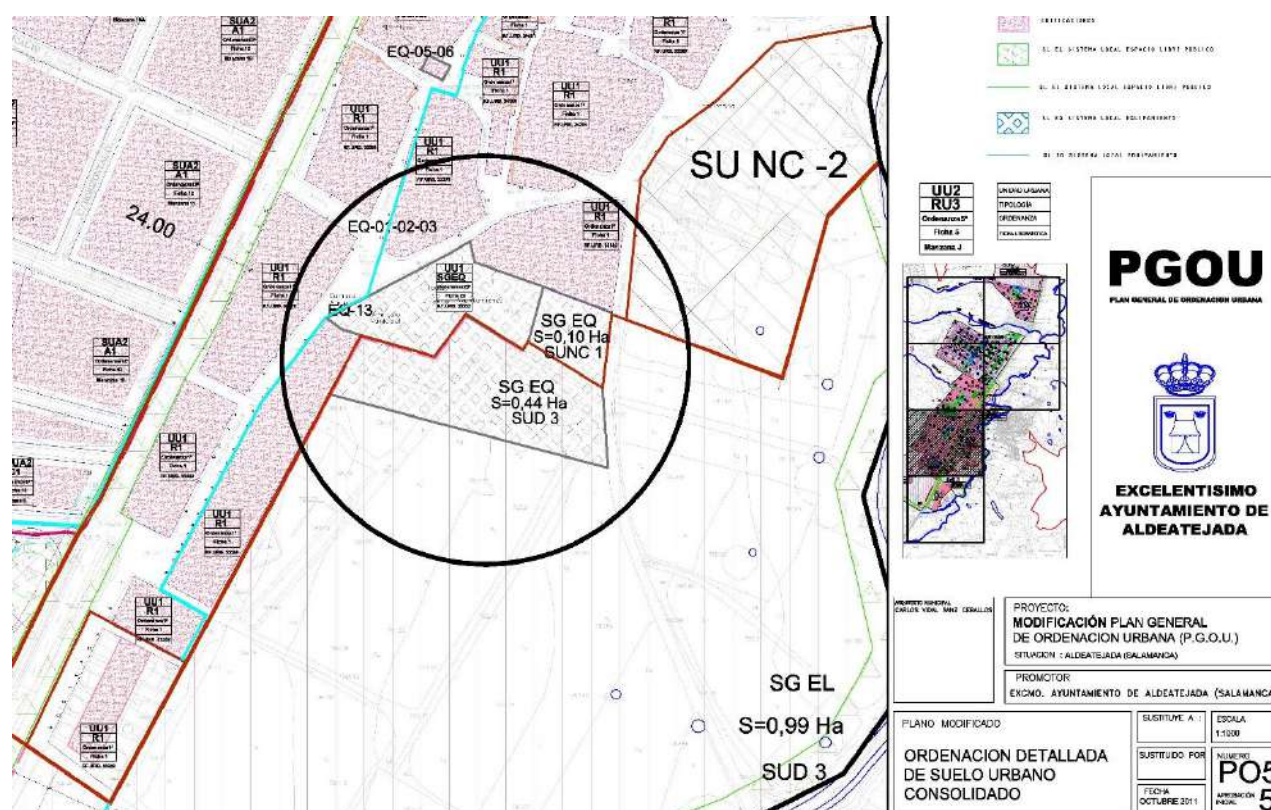


Ilustración 8. Plano PO 5-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada en el que se recoge la delimitación del SG.EQ del SUD-3

Así pues, se dispone de una **superficie neta de 87.980,96 m²** y de **15.021,46 m² de sistemas generales**, pasando la parcela de Equipamiento de una superficie de 0,54 Has a 0,44 Has., como se refleja en la siguiente imagen, un detalle del plano PO.5-5 modificado:



Para este Sector, el PGOU establecía una serie de determinaciones generales, recogidas como **CONDICIONES VINCULANTES** en la Ficha urbanística del Sector, que tras la Modificación nº 2 queda como sigue (se señalan en rojo los parámetros alterados posteriormente por la Modificación nº 4):

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:			
• 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:			

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba", al ser un suelo urbanizable delimitado, se encuentra afectado por la Modificación n° 4, produciéndose los siguientes cambios en sus determinaciones:

- **El índice de variedad de uso se fija en 10%.** Es el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública (antes era el 20% incluidas las viviendas con protección pública).
- **El índice de integración social se fija en 30%.** 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
- Desaparece la directriz de ordenación que establecía un **mínimo del 40% de la edificabilidad en la tipología de vivienda unifamiliar.**

Se mantienen, en todo caso, el uso predominante residencial y las Tipologías Residencial Unifamiliar y Colectiva.

A continuación se muestra la ficha del PGOU resultado de la Modificación nº 4, que constituye, por tanto, el marco de planeamiento general vigente en la actualidad:

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: • 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 Zurquén 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:	

Dado que la Ficha del PGOU para el SUD-3 tras la Modificación nº 4 establece entre sus Condiciones Vinculantes que las tipologías edificatorias serán la "residencial unifamiliar y colectiva", resulta necesario adecuarse a dicha Modificación e incluir en el uso residencial la tipología de vivienda unifamiliar.

Sección 2. Determinaciones del Modificado del Plan Parcial de 2012

Este documento, aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012, planteaba una ordenación coherente con las determinaciones del Plan General en su momento vigente.

Se establecían las reservas de suelos destinados a Sistemas Generales de Equipamientos y Espacios Libres conforme a lo establecido en la ficha del sector, superando ligeramente las superficies mínimas fijadas.

En el siguiente cuadro se recoge el cumplimiento de los estándares y las reservas mínimas establecidas por el PGOU:

SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS-			
Sistema General de espacios libres SGEL-Z			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
9.800 m²	10.527,65 m²		
Sistema Local de espacios libres. SLEL-O			
	Sup. Mínima		Previstos PP
10% SUP. NETA SECTOR	8.798,09 m²	<	22.929,72 m²
20 m²/100 m² EDIFICABLES	10.300,24 m²	<	

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS-SDEP			
Sistema General de equipamiento público. SGEQ-G			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
4.493,81 m²	4.493,81 m²		
Sistema Local de equipamiento público. SLEQ-G			
	Mínimo		Previstos PP
15 m²/100m² EDIFICABLES	7.725,18 m²	<	9.230,62 m²

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas /100 m² EDIFICABLES y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas (264 por viviendas, 105 por usos terciarios, y 155 por equipamientos.)

A continuación, se adjunta la ficha síntesis presente en el Modificado del Plan Parcial:

FICHA SÍNTESIS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO	MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		
TIPO DE PLANEAMIENTO	PP	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO	SI
MUNICIPIO	ALDEATEJADA	PROVINCIA	SALAMANCA
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU	30/03/07	POBLACIÓN MUNICIPAL (habitantes)	579
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN	EN TRÁMITE		

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

TIPO	Levantamiento Topográfico	FECHA CARTOGRAFÍA	5/11/11
------	---------------------------	-------------------	---------

REDACTOR

José Manuel Meléndez Rodríguez. arquitecto

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

DEFINIDOS EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA			
SUPERFICIE NETA (m²)	87.980,96	SUPERFICIE BRUTA SSGG INCLUIDOS (m²)	103.002,42
CATEGORÍA SUELO	SUD	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFIC. (m² neto/m²)	0,585
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	20%
EN EL USO RESIDENCIAL:			
DENSIDAD (viv/sup. neta Ha.)	30		
INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%		
INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DEFINIDOS EN EL PRESENTE MODIFICADO DE PLAN PARCIAL			
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (SUP. NETA 87.980,96,58 m² x 0.585 m²/m²)			51.501,00 m²
SISTEMAS GENERALES		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS (m²)	Se engloban en EE.LL	VÍAS PÚBLICAS (m²)	23.808,52
SERV. URBANOS (m²)	Se engloban en EE.LL	SERV. URBANOS (m²)	100
ESPACIOS LIBRES (m²)	10.527,65	ESPACIOS LIBRES (m²)	22.929,72
EQUIPAMIENTOS (m²)	4.493,81	EQUIPAMIENTOS (m²)	9.230,62

Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN	1	VIV. LIBRES	164	URBANIZACIÓN	7 años
USOS FUERA DE ORDENACIÓN	No	VIV. PROTEGIDAS	100	CESIÓN	7 años
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	No	VIV. TOTALES	264	EDIFICACIÓN	7 años

OBSERVACIONES

Site plan of the proposed development at 1000 West 10th Street. The plan shows various lots and their areas in square feet. The lots are color-coded: orange for residential, yellow for commercial, and green for open space. The lots are labeled with their names and areas in square feet.

Lot Name	Area (sq. ft.)
LOT 1	6,400.00
LOT 2	6,400.00
LOT 3	6,400.00
LOT 4	6,400.00
LOT 5	6,400.00
LOT 6	6,400.00
LOT 7	6,400.00
LOT 8	6,400.00
LOT 9	6,400.00
LOT 10	6,400.00
LOT 11	6,400.00
LOT 12	6,400.00
LOT 13	6,400.00
LOT 14	6,400.00
LOT 15	6,400.00
LOT 16	6,400.00
LOT 17	6,400.00
LOT 18	6,400.00
LOT 19	6,400.00
LOT 20	6,400.00
LOT 21	6,400.00
LOT 22	6,400.00
LOT 23	6,400.00
LOT 24	6,400.00
LOT 25	6,400.00
LOT 26	6,400.00
LOT 27	6,400.00
LOT 28	6,400.00
LOT 29	6,400.00
LOT 30	6,400.00
LOT 31	6,400.00
LOT 32	6,400.00
LOT 33	6,400.00
LOT 34	6,400.00
LOT 35	6,400.00
LOT 36	6,400.00
LOT 37	6,400.00
LOT 38	6,400.00
LOT 39	6,400.00
LOT 40	6,400.00
LOT 41	6,400.00
LOT 42	6,400.00
LOT 43	6,400.00
LOT 44	6,400.00
LOT 45	6,400.00
LOT 46	6,400.00
LOT 47	6,400.00
LOT 48	6,400.00
LOT 49	6,400.00
LOT 50	6,400.00
LOT 51	6,400.00
LOT 52	6,400.00
LOT 53	6,400.00
LOT 54	6,400.00
LOT 55	6,400.00
LOT 56	6,400.00
LOT 57	6,400.00
LOT 58	6,400.00
LOT 59	6,400.00
LOT 60	6,400.00
LOT 61	6,400.00
LOT 62	6,400.00
LOT 63	6,400.00
LOT 64	6,400.00
LOT 65	6,400.00
LOT 66	6,400.00
LOT 67	6,400.00
LOT 68	6,400.00
LOT 69	6,400.00
LOT 70	6,400.00
LOT 71	6,400.00
LOT 72	6,400.00
LOT 73	6,400.00
LOT 74	6,400.00
LOT 75	6,400.00
LOT 76	6,400.00
LOT 77	6,400.00
LOT 78	6,400.00
LOT 79	6,400.00
LOT 80	6,400.00
LOT 81	6,400.00
LOT 82	6,400.00
LOT 83	6,400.00
LOT 84	6,400.00
LOT 85	6,400.00
LOT 86	6,400.00
LOT 87	6,400.00
LOT 88	6,400.00
LOT 89	6,400.00
LOT 90	6,400.00
LOT 91	6,400.00
LOT 92	6,400.00
LOT 93	6,400.00
LOT 94	6,400.00
LOT 95	6,400.00
LOT 96	6,400.00
LOT 97	6,400.00
LOT 98	6,400.00
LOT 99	6,400.00
LOT 100	6,400.00

Ilustración 10. Plano PO-01 Ordenación establecida, Zonificación y usos del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba"

Asimismo, se acompañan las tablas de superficies y edificabilidades correspondientes a la ordenación pormenorizada del MPP 2012:

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES POR USOS GLOBALES		
USO	SUP. SUELO (m²)	% SECTOR
RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO	14.406,89	13,99%
RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA	4.241,84	4,12%
TERCIARIO	13.263,37	12,88%
SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTO	9.230,62	8,96%
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO	4.493,81	4,36%
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES LOCALES	22.929,72	22,26%
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	10.527,65	10,22%
SERVICIOS URBANOS	100,00	0,10%
VIARIO	23.808,52	23,11%
TOTAL SUPERFICIE sector	103.002,42	100,00%

Ilustración 11. Tabla de distribución de usos del suelo del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba". Superficies por usos globales

La superficie lucrativa supone aproximadamente el 31% de la superficie total del Sector.

La capacidad edificable máxima del Plan Parcial queda definida en el PGOU donde se concretó en 264 viviendas, resultado de aplicar 30 viv./ha a 8,8 ha. de suelo neto.

El techo máximo para todo el plan parcial queda establecido en $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 103.002,42 \text{ m}^2$ resultando 51.501,00 m²ct.

El aprovechamiento resultante del desarrollo del Plan, aplicando los Coeficientes de Homogeneización establecidos, se recoge en la siguiente tabla:

PARCELA	TIPO	USO	MAX. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	IND. EDIFIC.	COEF. POND.	MAX. APROVEC.
T-1	T-O	Terciario exclusivo oficinas	5.227,00	8.041,36	0,65	0,5	2.613,44
T-2	T-U	Terciario exclusivo otros	5.222,00	5.222,01	1,00	0,85	4.438,71
RC-A 1.1	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.864,00	2.165,45	2,25	1	4.863,85
RC-A 1.2	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	8.407,00	3.811,25	2,21	1,15	9.668,76
RC-A 1.3	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	6.374,00	2.892,12	2,20	1	6.374,23
RC-A 2.1	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.485,00	2.135,90	2,10	1,15	5.158,20
RC-A 2.2	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.211,00	2.105,71	2,00	1	4.211,42
RC-A 2.3	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	2.528,00	1.296,46	1,95	1,15	2.907,31
RC-C 3.1	RC-C	Residencial Colectiva compacta	5.234,00	2.180,22	2,40	1,2	6.280,34
RC-C 3.2	RC-C	Residencial Colectiva compacta	4.950,00	2.061,62			5.939,44
TOTAL			51.501,00				52.455,46

Ilustración 12. Tabla de distribución de usos, edificabilidades y aprovechamientos del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba"

Se establece una única unidad de actuación. En el cuadro siguiente se expresa la Distribución de superficies por usos globales del suelo, tanto lucrativo como dotacional:

UNIDAD DE ACTUACIÓN única

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES POR USOS GLOBALES DEL SUELO				
Uso	Sup. Suelo (m²s)	Coef. Edificabilidad (m²t / m²s)	Sup. Máx Edificable (m² t)	Aprov. (ua)
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO				52.455,46
RC-P-A 1.1	2165,45	2,246	4864	
RC-A 1.2	3811,25	2,206	8407	
RC-P-A 1.3	2892,12	2,204	6374	
RC-A 2.1	2135,90	2,10	4485	
RC-P-A 2.2	2105,71	2,00	4211	
RC-A 2.3	1296,46	1,95	2528	
RESIDENCIAL EN BLOQUE COMPACTO				
RC-C 3.1	2180,22	2,40	5234	
RC-C 3.2 (*)	2061,62		4950	
ZONA TERCIARIA				
T-O	8.041,36	0,65	5.227	
T-U	5.222,01	1,00	5.222	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES				
\$LEL-O-1	16.137,78			
\$LEL-O-1	6.791,94			
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO				
\$LEQ-G	9.230,62			
VIARIO				
VIARIO	23.808,52			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
\$GEL-Z-1	5.235,78			
\$GEL-Z-2	5.291,87			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO				
\$GEQ-G	4.493,81			
SERVICIOS URBANOS				
SU	100,00			
TOTAL SUPERFICIE unidad	103.002,42	0,5	51.501	

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la administración municipal

Ilustración 13. Tabla de distribución de usos del suelo del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba". Superficies por usos globales

En el CUADRO SÍNTESIS (T.VII. de la MV del MPP 2012) se recoge la distribución de la edificabilidad por usos y parcelas, así como los aprovechamientos y el número de viviendas.

T.V.- CUADRO DE SÍNTESIS

CUADRO SÍNTESIS								
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0.585 X SUP NETA SECTOR 87980,96 m²) 51500 m² /DENSIDAD VIV. (SUP NETA SECTOR 87980,96 m² X 30 VIV./ Ha.) 264 VIV.								
PARCELA	TIPO	USO	MAX. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE NETA	IND. EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	COEF. POND.	MAX. APROVECHAMIENTO EN CADA PARCELA
T-1	T-O	Terciario exclusivo oficinas	5227	8041,36	0,65	-	0,5	2613,44
T-2	T-U	Terciario exclusivo otros	5222	5222,01	1,00	-	0,85	4438,71
TOTAL TERCARIO EXCLUSIVO			10449	13263,37				
RC-A1.1 (**)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4864	2165,45	2,246	32	1,0	4863,60
RC-A1.2	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	8407	3811,25	2,206	52	1,15	9668,76
RC-A1.3 (**)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	6374	2892,12	2,204	42	1,0	6374,23
RC-A2.1	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4485	2135,90	2,10	28	1,15	5158,20
RC-A2.2 (**)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4211	2105,71	2,00	26	1,0	4211,42
RC-A2.3	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	2528	1296,46	1,95	18	1,15	2907,31
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO			30869	15509,72				
RC-C3.1	RC-C	Residencial Colectiva compacta	5234	2180,22	2,40	34	1,2	6280,34
RC-C3.2 (*)	RC-C	Residencial Colectiva compacta	4950	2061,62		32		5939,44
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA			10183	4241,84				
TOTAL			51.501	31.912,10		264		52.455,46

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la administración municipal

(**) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social

Se establecen los siguientes parámetros:

- **Índice de variedad de uso:** 20% de la edificabilidad total (según la legislación de aplicación el mínimo es 10%). Es el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública.
- **Índice de variedad tipológica:** 20% de la edificabilidad total (el mínimo es 20%). Expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante.
- **Índice de integración social:** 30% de la edificabilidad residencial (el mínimo es 30%). Porcentaje de la edificabilidad destinada a uso residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública.

Se recoge en la tabla siguiente, también extraída de la Memoria del MPP 2012, la justificación del cumplimiento de las determinaciones relativas a los índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social:

	Mínimo		Previsto	
Usos No Residenciales	10.300,24 m²	20%	10.449,00 m²	20,28%
Índice de Variedad tipológica	8.210,40 m²	20%	10.183,00 m²	24,80%
Índice de Integración Social	15.450,00 m²	30% USO RESIDENCIAL	15.450,00 m²	30%

Observaciones sobre el índice de integración social

Aunque, como aquí se indica, el Índice de Integración Social se calcula por definición sobre la Edificabilidad destinada al uso Residencial, el cálculo en el MPP 2012 se había realizado sobre la Edificabilidad Total, con lo que la edificabilidad efectivamente destinada a vivienda sujeta a algún régimen de protección era superior al 30% mínimo establecido por la legislación urbanística (en concreto, del 38% sobre la edificabilidad residencial).

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

Se acompañan a continuación una serie de planos en formato A-3 (originales en A-1 cuando así se indica en el plano) en los que se reflejan gráficamente las consideraciones y análisis expresados en los capítulos anteriores:

PI-01 Situación	E. 1:20.000
PI-02 Delimitación del sector	E. 1:1.000
PI-03 Estructura de la propiedad	E. 1:1.000
PI-04 Planeamiento vigente	
PI-04.1 Sistemas generales de la MPG 2011	Sin escala
PI-04.2 Ordenación detallada de SUC de la MPG 2011	Sin escala
PI-04.3 Planeamiento vigente. Zonificación y usos del MPP 2012	Sin escala
PI-05 Infraestructuras de abastecimiento	Sin escala
PI-06 Infraestructuras de saneamiento	Sin escala
PI-07 Valoración arqueológica del sector	E. 1:1.000

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONDICIONANTES DE LA TRAMITACIÓN ANTERIOR

Tal y como se ha expuesto detalladamente en el T.I. PRELIMINARES de la Memoria Informativa, sobre el ámbito del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" se han redactado, en desarrollo del PGOU de Aldeatejada y como consecuencia de las circunstancias jurídico-urbanísticas detalladas, los siguientes documentos urbanísticos:

- **Plan Parcial** aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de diciembre de 2010 (BOCyL de 21 de enero de 2011). En febrero de 2011 se publicó en el BOCyL nº 32 una corrección de errores.
- **Modificado nº 1 del Plan Parcial**, aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012. En enero de 2013 se presentó un Texto Refundido del mismo, y la aprobación fue publicada en el BOCL de 31 de enero de 2013.
- **Proyecto de Actuación** con determinaciones completas de reparcelación y con determinaciones básicas de Urbanización, que fue aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de marzo de 2014 (publicación en el BOCyL de 21 de abril de 2014).
- **Proyecto de Urbanización** aprobado definitivamente el 18 de agosto de 2014.
- La ejecución de una Sentencia que afectaba al PGOU aconsejó la redacción de un **nuevo Proyecto de Actuación** que sustituyera al ya aprobado definitivamente y aún no inscrito, para dotarle de mayor seguridad jurídica. Su redacción se inició en 2015, y se aprobó inicialmente el 18 de enero de 2016, pero se paralizó al iniciarse la tramitación de la Modificación nº 4 del PGOU, que se aprobó definitivamente el 1 de diciembre de 2016, y que obligaría a una nueva modificación del Plan Parcial, objeto del presente documento.

El Modificado nº 1 del Plan Parcial se redactó y tramitó, según se señala en la propia Memoria, como si se tratase de un nuevo Plan Parcial, siendo objeto por tanto de los preceptivos trámites de información pública y de emisión de informes sectoriales que modelaron su contenido.

Aunque el presente Plan Parcial (Modificación nº 2) se tramita asimismo como un nuevo Plan Parcial, y por tanto deberá someterse a los preceptivos procesos de información pública y de informes por los organismos y administraciones competentes, se considera conveniente tener en consideración los siguientes convenios e informes sectoriales relativos a los distintos instrumentos urbanísticos redactados en el ámbito del SUD-3, que se relacionan a continuación y cuyas conclusiones más relevantes se recogen en los apartados siguientes:

- Convenios suscritos con el Ayuntamiento en el marco de la redacción del PGOU respecto a:
 - la ampliación de la red de abastecimiento,
 - la ampliación de la red de saneamiento
 - al aumento de la densidad contemplada por las anteriores NNSS para este sector
- Informes de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD):
 - Informe sobre el arroyo Zurguén emitido en la tramitación del PGOU, de 2006.
 - Informes emitidos en 2008 y 2010 al Plan Parcial de 2010
 - Informe emitido en 2015 a la Modificación Nº 1 del Plan Parcial

Estos informes se explican con detalle en el Cap. 2 de este apartado.

- Los aspectos relativos a la afección a la carretera CL-512 por el límite oeste del ámbito.
- El informe sobre accesos viarios al sector.
- El informe sobre disponibilidad hídrica y red de saneamiento.
- El informe de la Comisión Territorial sobre el patrimonio cultural.
- Informe de la Comisión de Urbanismo de 24 de abril de 2012

Tal y como se ha expuesto en el Título T.I. PRELIMINARES de la Memoria Informativa, aunque la Modificación nº 1 del Plan Parcial superó los trámites preceptivos de los distintos organismos competentes para su aprobación, se considera necesario tramitar un nuevo Plan Parcial que se adapte a las determinaciones del PGOU vigente en la actualidad tras la Modificación Puntual nº 4 aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2016, así como a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento de desarrollo e instrumentos de desarrollo. Para ello se someterá a todos los informes preceptivos en el plazo correspondiente.

Dado que con la presente Modificación nº 2 se inicia la tramitación de un nuevo Plan Parcial a todos los efectos, deberá redactarse posteriormente un nuevo Proyecto de Actuación, con sus determinaciones de Reparcelación y Urbanización.

Cap.1 Convenios con el Ayuntamiento

El Sector SUD-3 “Zurguén Arriba” ha comportado durante la tramitación del PGOU de Aldeatejada la formalización de convenios con el objeto de participar en la ampliación de los Sistemas Generales de Equipamiento y Espacios Libres Públicos y ejecución a razón de **3.000 € por cada vivienda por hectárea que supere la previsión inicial de 20 viviendas/hectárea.**

La necesidad de ampliar y ejecutar dichos sistemas generales surge de los nuevos desarrollos previstos, y en particular del aumento de la densidad de población del Sector a 25 viviendas por hectárea, provocando el incremento de estos equipamientos y espacios libres.

Dichos convenios quedaron vinculados a la aprobación definitiva del PGOU, documento que establece una densidad máxima de viviendas en cada uno de los Sectores permitiendo alcanzar dichos máximos.

En el convenio se recogía, como forma de pago de las cantidades resultantes de este incremento, la entrega de aval a la presentación del Plan Parcial correspondiente, y el ingreso de la misma a la presentación del Proyecto de Actuación al Ayuntamiento.

Estas cantidades finalmente no fueron avaladas por los propietarios. Con el fin de no paralizar el desarrollo urbanístico del Sector, y para garantizar el cumplimiento del convenio, se acuerda modificar la modalidad de pago recogida en el mismo, al igual que se ha permitido en este municipio a otros Sectores con similares cargas, debiendo presentarse por los propietarios, o alguno de ellos, sin perjuicio de la posterior repercusión de sus costes, aval bancario por la totalidad de su importe, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector, condicionando la publicación de su aprobación definitiva a la prestación de dicho aval.

Dicha cantidad queda recogida en el presupuesto previsto en el Estudio Económico–Financiero de la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, al ser considerada un gasto de urbanización de la totalidad del ámbito. Por este motivo deberá también recogerse como carga en las parcelas de resultado del proyecto de reparcelación del Sector.

Por otro lado, el municipio de Aldeatejada ha firmado otros convenios con el objeto de garantizar el saneamiento y el abastecimiento del municipio.

Con relación al **abastecimiento**, el Ayuntamiento había convenido, con la empresa ESESEX 2001, S.L, una red nueva de abastecimiento de agua de 200 mm, sustituyendo a la actual, desde el depósito de La Pinilla. El desarrollo de los nuevos sectores hizo necesaria la **ampliación del diámetro de dicha tubería**, para lo cual el Ayuntamiento firmó convenios con los propietarios de cara a asumir, por parte de estos, el importe correspondiente al aumento del diámetro de dicha tubería, de 200 mm a 300 mm.

El importe correspondiente lo deberán asumir los sectores de suelo urbanizable delimitado y suelo urbano no consolidado previstos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, dando lugar a un importe de **0,07529 €/m² de suelo de dichos ámbitos**.

Teniendo en cuenta que el Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" tiene una superficie total de 103.002,42 m²s, la cantidad total que deberá asumir será de **7.755,05 €**.

Con relación a la red de **saneamiento**, la Junta de Castilla y León ha proyectado un colector conjunto para los municipios de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciendo las aguas hasta la EDAR de Salamanca.

Del coste total de la obra, al Ayuntamiento de Aldeatejada le corresponden 449.313,40 €. El diámetro del colector proyectado está calculado teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo del municipio en función de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado que prevé el Plan General de Ordenación Urbana. Dado que se trata del reforzamiento de un sistema general existente, preciso para el desarrollo futuro de los sectores de suelo clasificados como urbanizables y urbanos no consolidados, deberán ser los propietarios de dicho suelo los que deberán hacer frente a dicho coste como gasto de urbanización de cada uno de los ámbitos.

El importe correspondiente se calcula a razón de 0,3450 €/m² de edificabilidad prevista.

El Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" tiene una edificabilidad bruta de 51.501,00 m², lo que hace un total de **17.767,84 €** a soportar por este Sector.

Conforme al art. 20 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se consideran gastos de urbanización las conexiones del sector con los sistemas generales existentes, así como para su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

Con relación a estas dos infraestructuras, tanto el saneamiento como el abastecimiento, como ya se ha dicho anteriormente, el Ayuntamiento ha firmado con los propietarios del sector convenios con el objeto de regular el abono de dichas cantidades.

El pago de estos importes está pendiente de cumplimiento por parte de los propietarios firmantes del acuerdo, no obstante, al considerarse un gasto de urbanización propio del sector, se considera necesaria la imputación formal de las mismas a la totalidad del ámbito de actuación. Para ello, se incluye en el estudio económico financiero del Plan Parcial, y deberá incluirse como gasto de urbanización en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Urbanización.

Para garantizar su cumplimiento, y de la misma forma que se plantea para el primer convenio antes descrito, y tal y como se ha venido haciendo en otros sectores, se acuerda modificar la modalidad de pago, debiendo presentarse por los propietarios, o alguno de ellos, sin perjuicio a

su posterior repercusión de sus costes, aval bancario por la totalidad de su importe, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector, condicionando la publicación de su aprobación definitiva a la prestación de dicho aval.

Los avales que se presten, por cualquiera de los tres convenios, garantizarán el pago al Ayuntamiento de esos importes convenidos junto al resto de cuotas de urbanización que se giren de la 2ª fase de las Obras del Proyecto de Urbanización del Sector.

CARGAS CONVENIOS SOBRE P. PARCIAL		
1	CONVENIO AUMENTO DENSIDAD	170.826,24 €
2	CONVENIO REFUERZO ABASTECIMIENTO	7.755,05 €
3	CONVENIO REFUERZO RED SANEAMIENTO	17.767,84 €
TOTAL CARGAS CONVENIOS		196.349,13€

Cap.2 Tramitación del MPP 2012. Informes sectoriales

Sección 1. Aspectos relativos al informe sobre la afección al arroyo del Zurguén del Sector SUD-3

El Plan General de Aldeatejada se aprobó definitivamente por acuerdo de 31 de julio de 2007 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca.

En este Plan General, visto por la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha de 2 de agosto de 2006, se informaba acerca de los nuevos desarrollos urbanos y los cauces públicos, incluyendo las afecciones correspondientes al Sector SUD-3.

En la ordenación propuesta en el Plan Parcial aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Aldeatejada se planteaba una parcelación con una serie de edificaciones, de uso público y privado, que invadían ligeramente *la línea de máxima avenida ordinaria* del arroyo del Zurguén. Para evitar esa afección se consideró la oportunidad de realizar un acondicionamiento del cauce actual mediante una limpieza de sus márgenes y la ampliación de ese cauce, así como la ejecución de un pequeño malecón en el límite del mismo que reduciría la zona inundable en la máxima avenida. Este malecón se realizaría con tierras y se proponía su estabilización con vegetación de ribera.

La CHD informó el Plan Parcial con fecha de **30 de junio de 2008**, desaconsejando la realización de las actuaciones proyectadas, como el Proyecto de Encauzamiento y la ocupación de las zonas inundables, conforme al Proyecto LINDE, por áreas residenciales.

Para dar cumplimiento a este informe, se revisó la ordenación conforme a los siguientes criterios:

- No realizar el Proyecto de Encauzamiento
- Ajustar las zonas residenciales a la línea de máxima crecida ordinaria
- Elevar la superficie del Sector por encima de la cota de la máxima avenida de 500 años

Esta propuesta de sobreelevación de la plataforma del Sector SUD-3 actuaría positivamente en la laminación de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, reduciendo el riesgo de inundación. Se estimaba que el Plan Parcial suponía una mejora sobre el estado actual y el nivel de protección del entorno.

En septiembre de 2009, los técnicos del equipo redactor del Proyecto de Urbanización mantuvieron una reunión con los técnicos de Confederación. En ella se analizaron las soluciones propuestas para el desarrollo del sector y se procedió el 24 de marzo de 2010 a la supervisión de nuevo por la CHD. A pesar de las modificaciones propuestas en la ordenación, la CHD emitió informe nuevamente desfavorable el **10 de mayo del 2010**. No obstante, el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Plan Parcial el 28 de diciembre de 2010. Este Plan sería posteriormente anulado por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Tras la redacción de la Modificación nº 2 del Plan Parcial, aprobado definitivamente en 2012, **la CHD emitió un nuevo informe favorable con fecha 3 de noviembre de 2015**, que marcaba los criterios que debían respetar los posibles usos del suelo permitidos y no admitía medidas correctoras de tipo estructural que evitaran la inundabilidad en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno. También delimitaba la máxima crecida ordinaria, las líneas de inundación correspondientes a las avenidas de 100 y 500 años y los posibles usos del suelo permitidos dentro de las zonas inundables. Concluía diciendo que la afección a algunas parcelas por las avenidas era mínima y además se preveía la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, por lo que en conclusión **el informe era favorable y la ordenación propuesta en el Modificado del Plan Parcial se podía considerar aceptable**.

Los aspectos que informó son los siguientes:

- Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía: incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas de terrenos inundables y afección a la calidad de las aguas
- Disponibilidad de recursos hídricos
- Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del organismo de cuenca

Indicaba que la ordenación propuesta en el Modificado del Plan Parcial implicaba *clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años, siempre que no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que no implique construcciones que supongan un obstáculo a la circulación de la corriente*.

Concluía diciendo que la afección a algunas parcelas por las avenidas era mínima y además se preveía la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, por lo que en conclusión **el informe era favorable y la ordenación propuesta en el Modificado del Plan Parcial se podía considerar aceptable**.

Sin embargo, aunque la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial no suponga cambios relevantes ni modifique los elementos estructurantes del planeamiento vigente, es preciso someterla a todos los informes sectoriales preceptivos, entre ellos, un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

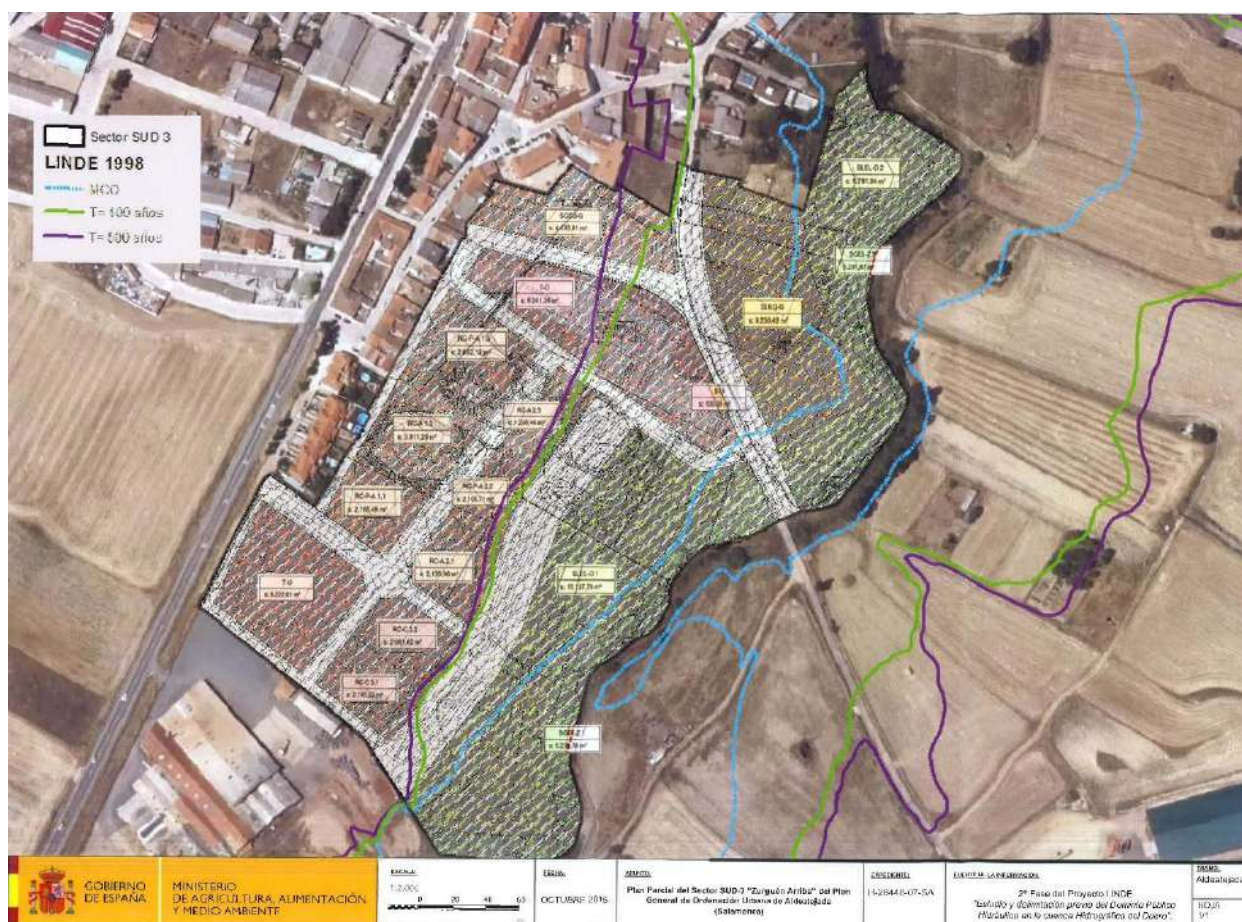


Ilustración 14. Plano del informe de la CHD de 3 de noviembre de 2015

Sección 2. Aspectos relativos a la afección a la red autonómica de carreteras

El sector se encuentra en el límite con la carretera autonómica **CL-512 Salamanca-Vecinos**, perteneciente a la Red Básica, por ello queda afectada por limitaciones a la propiedad, definidas por la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León:

Art. 23. Zona de dominio público

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **ocho metros** de anchura en autopistas, autovías y vías para automóviles, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. Solo podrá ocuparse la zona de dominio público, o realizar obras o instalaciones, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

Art. 24. Zona de servidumbre:

1. La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **ocho metros**, medidos desde las citadas aristas.
2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano titular de

la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 36 de esta Ley.

Art. 25. Zona de afección

1. La zona desafección de las carreteras estará constituida por dos franjas de terreno, a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista exterior de la explanación, a una distancia (...) de **treinta metros** en las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera Línea Límite de edificación.

Art. 26. Línea límite de edificación

1. A ambos lados de las carreteras se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías para automóviles, y a **18 metros** en el resto de las carreteras, desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (sin incluir el arcén).

Dado que la carretera CL-512 tiene la categoría de "carretera convencional" conforme al Art. 6.5 de esta Ley, y tiene una calzada de 3,00 metros, la línea límite de edificación estará **situada a 21,00 metros del eje de la carretera**.

Sin embargo, **el PGOU sitúa esta línea a 25 m. del eje de la CL-512**, y así se recoge en el presente Plan Parcial.

Sección 3. Accesos al sector. Justificación de su capacidad

La red viaria prevista en el Plan Parcial de 2010 se apoyaba en tres puntos de acceso al mismo, que conectaban directamente la red viaria interior con la red viaria municipal y desde esta con el resto de carreteras y caminos del sistema general de comunicaciones. De esos tres puntos de conexión, únicamente dos puntos de conexión se podían considerar útiles como acceso al sector, ya que el tercero de ellos, que cruzaba sobre el arroyo del Zurguén, no suponía una conexión válida por no estar pavimentada.

Actualmente están realizadas estas dos conexiones, la primera a través de la Calle Zurguén, perteneciente a la red viaria municipal y la segunda conectando con la CL 512.

La primera conexión presenta una anchura de 16,00 metros, puesto que se le dota de una banda de aparcamiento en batería, además de los preceptivos acerados. La segunda conexión, de anchura 15,00 metros, corresponde a la entrada principal al sector.

Ambas tienen doble sentido de circulación para garantizar la seguridad y la fluidez del tráfico.

De acuerdo con la publicación "Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano" (Ministerio de Fomento), la capacidad de un vial de doble sentido para una calle local de 6,00 m de anchura oscila entre 500 y 800 vehículos/hora. De ese modo, la capacidad conjunta de ambos accesos sería de entre 1.000 y 1.600 vehículos hora.

La edificabilidad total del sector es de 51.501 m², con una capacidad máxima para 264 viviendas. A partir de este dato, y de acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y

León, donde se indica la necesidad de reservar dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificables, siempre y cuando al menos una esté en suelo público, se puede deducir que en el sector pueden coexistir un máximo de 515 vehículos. Dado que la capacidad en sus accesos es de un mínimo de 1.000 vehículos/hora, se estima que la totalidad de los vehículos del sector puede transitar por estos dos viales en un tiempo aproximado de ½ hora, lo que supone un tiempo adecuado para las necesidades del transporte.

Sección 4. Aspectos relativos al informe sobre la disponibilidad hídrica para el suministro al sector SUD-3 y diseño de las redes de alcantarillado

Las infraestructuras urbanas definidas en el PGOU de Aldeatejada se informaron por la CHD con fecha de 2 de agosto de 2006 y entre ellas las correspondientes al ciclo hidráulico urbano.

Así, el diseño que el Plan Parcial de 2010 realizó de todas las redes de servicios se hizo con el condicionante de que, en el caso de la ejecución por etapas de la urbanización, estas pudieran funcionar correctamente por separado, independientemente del plazo de ejecución de la segunda etapa.

Actualmente se ha realizado la primera fase de urbanización del MPP 2012 y, por tanto, las redes de alcantarillado de los dos viales de acceso principales del sector.

Abastecimiento de agua

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba" se encuentra definido en el Plan General con la delimitación y parámetros adoptados en el Plan Parcial. La ordenación para el sector permitía un máximo de 264 viviendas (colectivas más unifamiliares en hilera), más 10.449,00 m² de edificabilidad en parcelas de uso terciario.

La población total prevista en el sector se calculaba a partir de la hipótesis de un tamaño de la unidad familiar de 4,2 habitantes por vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Tecnológica NTE-IFA: Instalaciones de Fontanería, Abastecimiento. Así, considerando una dotación máxima diaria de 300 l/hab. y día, esto resultaba una dotación por vivienda de 300 l/hab. y día x 4,2 hab./viv. = 1.260 l/ día.

En esa dotación, que es igual a la empleada en los Proyectos de Abastecimiento al municipio de Aldeatejada y también en su Plan General, se podía considerar ya incluidos los consumos de uso terciario, así como los de riego y las dotaciones públicas. De ese modo, aplicando la dotación señalada al número máximo de viviendas que estaban previstas en el Plan Parcial del Sector (266 viviendas), resulta un consumo diario de:

$$Q_{\text{abastecimiento}} = 1.260 \text{ l/viv. y día} \times 264 \text{ viv.} = 332,64 \text{ m}^3/\text{día.}$$

Ese suministro podía ser realizado a partir de la red municipal, según los Proyectos de Abastecimiento ejecutados en los últimos años, que abastecen al municipio a partir de un acuerdo con el Ayuntamiento de Salamanca que suministra los caudales necesarios desde el Depósito de La Pinilla.

El depósito de La Pinilla (ubicado en el TM de Salamanca), situado a una cota de 836 metros, permite disponer en la red de distribución de una presión mínima en el punto de conexión a la red de Aldeatejada de 25 mca.

En el Proyecto de la Red de Distribución de Aldeatejada, redactado en 1996, se consideró el suministro al sector Ur5-R (previsto en las antiguas Normas Subsidiarias) a partir de la red municipal existente, dado el reducido consumo previsto en el mismo, además de su proximidad

al casco urbano tradicional. De este modo se contempló una conexión al mismo a través de la Avda. de Extremadura y Calle El Zurguén.

A partir del estudio de la red de distribución y los cálculos hidráulicos de funcionamiento de la misma, se estimó que la presión disponible en ese punto sería de 19,87 mca.

El ámbito del sector Ur5-R ha sido modificado en el Plan General de Aldeatejada, ampliando su superficie y su edificabilidad. Su denominación actual es SUD-3 "Zurguén" y su ordenación detallada se desarrollaba a través del Plan Parcial de 2010.

No obstante, a pesar de los cambios producidos en el Planeamiento municipal, la ubicación del sector es la misma y las modificaciones introducidas en el nuevo Plan General no suponían una alteración tal que impidiera considerar el suministro de agua del mismo modo al previsto en el proyecto de distribución mencionado anteriormente. Por otro lado, se decía que las características del sector, sin parcelas de viviendas unifamiliares de grandes dimensiones y riego de espacios libres públicos por goteo, permitían suponer que el consumo de agua de riego no iba a representar un consumo importante, por lo que podía ser abastecido directamente desde la red general. De ese modo, el sistema de distribución de agua en el sector se proyectaba como una red única, conectada directamente a la red municipal. La presión disponible en el punto de conexión (19,87 metros) no era suficiente como para permitir el suministro a todas las parcelas con la cota de lámina de agua suficiente. Por ello se contemplaría en el correspondiente Proyecto de Urbanización la instalación de un grupo de elevación intermedio que aumentase la cota de la lámina de agua de toda la red hasta que en todas las parcelas se dispusiese de la presión mínima adecuada.

En la presente Modificación n° 2 del Plan Parcial se seguirán teniendo en cuenta los mismos condicionantes.

Sanearamiento

Para la evacuación de las aguas del sector, el Plan Parcial de 2010 proponía, del mismo modo que el MPP 2012 y la presente Modificación n° 2 del Plan Parcial, una red separativa de aguas negras y pluviales, en función de los siguientes condicionantes:

- Existe un colector de aguas residuales que sirve a todo el casco urbano de Aldeatejada y que discurre por terrenos del sector, por lo que parece apropiado aprovechar esta circunstancia para prever la conexión directa de la red de aguas negras al mismo, que conducirá estos caudales a la Depuradora de Salamanca, con capacidad suficiente para los efluentes de todo el municipio.
- Por otro lado, el límite del sector es el arroyo del Zurguén, lo que permite que todo el caudal de aguas pluviales se desagüe directamente al arroyo, evitando la necesidad de aumentar innecesariamente la longitud y diámetro de la red de alcantarillado. Para evitar la contaminación del arroyo con la suciedad procedente de la escorrentía de las superficies pavimentadas se contemplaba una arqueta de desbaste en el punto de vertido, que evitaría arrojar al arroyo basura y restos inertes que habitualmente se encuentran en las superficies pavimentadas y que en épocas de lluvia pueden llegar al sistema de alcantarillado. Esa solución fue aceptada por la CHD en su informe de fecha 30 de junio de 2008.

La Modificación n° 2 del Plan Parcial seguirá con los mismos criterios de diseño.

Además de esos condicionantes iniciales, se utilizan los siguientes criterios para el diseño de la red:

- Para tuberías de diámetro inferior o igual a 800 mm el material empleado será PVC corrugado SN8, material que ofrece una buena resistencia mecánica, mínima rugosidad y una sencilla colocación.
- Para diámetros superiores se ha optado por tuberías de hormigón armado pues para estos diámetros este material representa menos costes
- Tanto para la red de aguas negras como para la red de pluviales, el diámetro mínimo de la red será de 300 mm, de acuerdo a la Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISA, de modo que se impidan las obstrucciones de la conducción.

En cualquier caso los diámetros deberán ser definidos en el futuro Proyecto de Urbanización. El recubrimiento mínimo de las tuberías será de 1,00 m. El trazado de las conducciones se adaptará a la red viaria proyectada. Sus rasantes se deberán proyectar con las siguientes hipótesis:

- Pendiente mínima de la red 0,5%, para evitar sedimentaciones.
- Pendiente máxima aquella que permite no supera velocidades de 5 m/s que pudiera producir erosiones.

En principio se estima que las pendientes no deberán superar el 5%, valor que en la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial no se van a dar dada la escasa pendiente del terreno.

Sección 5. Aspectos relativos al informe de la comisión territorial de patrimonio cultural sobre el sector SUD-3

Siguiendo las indicaciones del informe emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2012, en relación al expediente OT-34/2012 relativo al Modificado del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada, se acordó informar FAVORABLEMENTE con el establecimiento de las siguientes prescripciones:

- En caso de que el proyecto afecte al cierre perimetral de la parcela 9000/06 del polígono 1 y a la cerca divisoria entre la parcela 31 y 20030 del polígono 2, se deberá efectuar el control de su desmontaje y la documentación y recuperación de los elementos arquitectónicos.
- En el caso de que se requiriesen movimientos de tierra en el extremo NE de la parcela 28 del polígono 1, zona afectada por el entorno de protección del BIC incoado de la Calzada de la Plata, se llevará a cabo control arqueológico.

Dichas actividades deberán ser efectuadas por técnico competente y autorizadas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, conforme a los arts. 108 a 111 del Decreto 37/2007. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, si se produjesen hallazgos casuales durante el transcurso de las obras, se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de patrimonio Cultural de Castilla y León, y en los arts. 124 a 127 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el reglamento para la protección del patrimonio cultural de Castilla y León.

Cap.3 Tramitación de la presente Modificación nº2 del Plan Parcial

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Orden FYM/238/2016 de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, en el proceso de tramitación administrativa de la presente Modificación, se han solicitado los siguientes informes:

Sección 1. Informes preceptivos en todos los casos (conforme al artículo 3.a)

Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

Con fecha 12 de marzo de 2018, el informe realiza las siguientes consideraciones:

- En relación con el ruido, señala que debe darse cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2009 de 4 de junio del Ruido, de Castilla y León, en lo referente a planeamiento urbanístico.
- Es necesario incluir los datos del promotor de la Modificación, el autor del documento técnico y la firma de este en todos los planos.
- La altura máxima fijada por la ficha del PGOU es superada por las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial y debe subsanarse.
- En los cuadros de superficies, edificabilidades y número de viviendas debe figurar, junto al número máximo de viviendas de cada manzana, también el número mínimo, de manera que la suma total no sea inferior a la densidad mínima de población establecida para el sector.
- Debe ampliarse el ratio de plazas de aparcamiento de uso privado, o bien prever más de uso público, para que el total del sector alcance el mínimo exigido.
- Debe calcularse el aprovechamiento medio del sector siguiendo las reglas que establece el artículo 107 del RUCyL.
- Debe incluirse un "Resumen Ejecutivo" junto al documento de la Modificación.
- Existe una errata en la ficha de ordenación *F.4 Equipamiento público* que debe subsanarse.

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

Con fecha 28 de marzo de 2018, se recibe un primer informe del **Servicio Territorial de Cultura y Turismo** de la Delegación Territorial de Salamanca (Sección de Patrimonio Cultural) que hace referencia a la Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" realizada por Castellum Sociedad Cooperativa e incluida en el Anexo A.5 de la presente memoria. Como se ha indicado en la Memoria Informativa, este documento enumeraba una serie de indicaciones a tener en cuenta a la hora de actuar en el ámbito.

El cierre oriental de la parcela 06 del polígono 1 y la cerca divisoria entre las parcelas 31 y 20030 están realizados con piezas en arenisca de Villamayor procedentes del desmantelamiento de un edificio renacentista. Esto requiere que, en el supuesto de que haya que desmontar estos cercados durante la ejecución de las obras, sea necesario catalogar y recuperar estos elementos arquitectónicos.

Asimismo, y como medida de seguridad, si fuera necesario actuar en la zona donde se ubicaría la Vía de la Plata, en el extremo NE de la parcela 28 del polígono 1, los movimientos de tierra deberán ser realizados bajo supervisión arqueológica para así evitar las posibles afecciones sobre la calzada romana.

A parte de estos elementos, no se ha encontrado ninguna otra pieza singular que deba protegerse de manera especial.

El informe indica que el documento de la Modificación nº 2 del Plan Parcial debe integrar los resultados de la Memoria de prospección arqueológica, reflejar en los planos de información y ordenación, cuando proceda, el ámbito de los bienes incluidos en el sector e incluir en la

memoria las características de los bienes afectados, la incidencia del proyecto sobre los mismos y las medidas preventivas que se adopten.

El 18 de abril de 2018 se redactó una contestación a este requerimiento de documentación, detallando las acciones que se llevarían a cabo para dar cumplimiento a lo solicitado. Tras este escrito se ha recibido un segundo informe de la **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural**, de fecha 6 de junio de 2018, que informa favorablemente la Modificación n°2 del Plan Parcial con las indicaciones de documentación a incluir antes descritas.

Informe de la Agencia de Protección Civil. Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Con fecha 27 de febrero de 2018, este informe enumera globalmente los riesgos o peligrosidades que afectan al término municipal de Aldeatejada (inundaciones, incendios forestales, riesgos derivados del transporte por carretera y ferrocarril de sustancias peligrosas y riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas). Concluye indicando que *"ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente"* y *"si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como la medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos"*.

Informe de la Subdelegación del Gobierno

Con fecha 8 de marzo de 2018, el informe recaba informe de la Dependencia Provincial de Industria y Energía, el cual indica que el instrumento de planeamiento no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

Con fecha 3 de marzo de 2018, este informe valora la afección del planeamiento propuesto sobre: el dominio público hidráulico o sus zonas de protección, la calidad de las aguas y la disponibilidad de recursos hídricos y la afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

Concluye informando favorablemente, ya que la actuación propuesta no supone afección ni riesgo sobre los puntos antes citados.

Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Conforme a lo señalado en el artículo 4.b de la Orden anteriormente indicada, este informe no es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Informe de la Diputación provincial

Con fecha 2 de abril de 2018, informa favorablemente, indicando que el documento de la Modificación n°2 del Plan Parcial no afecta a ninguna carretera de titularidad de la Diputación, así como tampoco consta en el Inventario de Bienes de la Corporación ningún bien inmueble que esté afectado por la Modificación.

Sección 2. Informes preceptivos en función de las circunstancias concretas del desarrollo

Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente

Con fecha 15 de marzo de 2018, el informe indica, con respecto a figuras con normativa de protección específica, que el límite noroeste del Plan Parcial es colindante con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", descrita en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Aldeatejada aprobada por Orden Ministerial de 11 de noviembre de 1959, con una anchura legal de 20,89 m, por lo que previo a la realización de las actuaciones debería asegurarse la no afección territorial a la misma.

Informe del Servicio Territorial de Fomento

Se ha hecho referencia a este informe previamente en la sección 1 anterior.

Sección 3. Justificación de la no necesidad de solicitud de otros informes

A continuación se detallan los informes que no se han solicitado conforme a lo establecido en el artículo 3.b de la Orden FYM/238/2016:

Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.

Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio.

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado Occidental

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a tramos de carreteras de titularidad del Estado.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas.

Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a terrenos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional.

Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura

No es necesario porque el presente instrumento de planeamiento no afecta a bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional.

Sección 4. Otros informes

Además de los informes antes citados, se han emitido los informes técnico y jurídico municipales con las indicaciones que se exponen a continuación.

Informe técnico municipal

Con fecha 8 de marzo de 2018, el informe hace un breve resumen de la normativa estimada de aplicación y los antecedentes urbanísticos. En la comprobación documental concluye que el documento *"cumple con el contenido mínimo para los Planes Parciales establecido en el artículo 142 del RUCyL y el artículo 24 del Tomo III-Normativa del PGOU de Aldeatejada"*.

Con respecto a la propuesta, indica que, aunque con la presente Modificación nº 2 se inicia la tramitación de un nuevo Plan Parcial a todos los efectos, se deberá redactar posteriormente un nuevo Proyecto de Actuación, con sus determinaciones de Reparcelación y Urbanización. También considera necesario someter el documento a un nuevo informe de la CHD y realizar un repaso del dimensionado de las tuberías en el Proyecto de Urbanización posterior.

En cuanto a la ordenación general, indica que se cumplen los mínimos previstos por el PGOU para el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos y la reserva de superficie para dotaciones públicas. Considera correcta la distribución de usos, así como las cifras de cumplimiento de edificabilidad, índice de variedad de uso, tipológica y densidad mínima de población. Con respecto a las infraestructuras viarias y los servicios urbanos, se cumple la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m².

Realiza dos indicaciones:

- Se debe aclarar el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector.
- Con respecto a la ordenación detallada, en la vivienda unifamiliar se deberá fijar un frente mínimo coherente.

Informe jurídico municipal

Con fecha 5 de febrero de 2018, el informe jurídico indica la legislación aplicable y hace referencia la Orden FYM/238/2016, citando los informes necesarios expuestos anteriormente.

Fija los plazos para la emisión de estos informes e indica el procedimiento a seguir en la tramitación.

Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Con fecha 18 de julio de 2018, indica que la Modificación nº2 del Plan Parcial será objeto de una evaluación estratégica simplificada, ya que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación estratégica ordinaria.

Sección 5. Modificaciones de la MPP derivadas de los informes recibidos

En la presente tramitación se ha dado respuesta a estos informes en los siguientes aspectos:

- Se ha dado cumplimiento al requerimiento en relación con lo establecido en la Ley 5/2009 de 4 de junio del Ruido, de Castilla y León, en lo referente a planeamiento urbanístico. Se incluye un apartado en el que se analiza el contenido del Mapa Estratégico de Ruido de Aldeatejada y su afección al ámbito de actuación.

- Se ha explicado más claramente el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector, estableciendo una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m² construidos.
- Se ha fijado un frente mínimo para la vivienda unifamiliar de 6 m.
- Se han incluido los datos del promotor, el autor del documento técnico y la firma de este en todos los planos.
- Se ha revisado la altura máxima, antes fijada en cuatro plantas más ático y se ha reducido a tres plantas más ático para no superar así lo indicado en la ficha del PGOU.
- Se ha incluido el número mínimo de viviendas en las tablas correspondientes.
- Se ha explicado el cálculo del aprovechamiento medio del sector según indica el artículo 107 del RUCyL.
- Se ha incluido el Resumen Ejecutivo.
- Se ha solventado la errata en la ficha de ordenación *F.4 Equipamiento público*.
- Con respecto a la Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial, se ha recogido la información relativa a los bienes incluidos en el sector y las medidas preventivas a adoptar tanto en la memoria informativa como en las normas urbanísticas y se ha incluido el plano *PI-07. Valoración arqueológica del sector*, en el que se identifican estos bienes y su ubicación en el ámbito.

Todos estos informes se incluyen en el Anexo A.7 de la presente memoria.

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cap.1 Justificación de la procedencia de la formulación de la Modificación del Plan Parcial

La procedencia para la redacción de cualquier planeamiento de desarrollo o modificado del mismo reside en el propio cumplimiento de la legislación urbanística general y que a su vez queda recogida en el PGOU municipal de Aldeatejada. Así, para el desarrollo de unos suelos urbanizables delimitados no cabe más que esa redacción, que en el caso que nos ocupa es el desarrollo del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" (ver ficha sector).

La ley 5/1999 De Urbanismo de Castilla y León, en su art. 50 especifica que el planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras.

Cap.2 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la Modificación nº 2 del Plan Parcial

El presente documento propone la redacción y tramitación de un nuevo Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada, denominado por coherencia administrativa "Modificación nº 2", cuya conveniencia y oportunidad está suficientemente justificada por los siguientes motivos:

- Permite adecuarse al marco de planeamiento general vigente en la actualidad, que se deriva de la aprobación definitiva de las Modificaciones del Plan General nº 2 (en adelante MPG-2) y nº 4 (en adelante MPG-4), que afectan a este sector.

La Modificación nº 2 incorpora al suelo urbano no consolidado una parcela que formaba parte del Sistema General de Equipamiento Público del SUD-3, con lo que el ámbito del Sector resulta modificado. La parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Público reduce su superficie de 0,54 Has a 0,44 Has.

La Modificación nº 4 se tramitó para realizar unas correcciones en las fichas de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, que afectan al sector SUD-3. La ordenación recogida en el documento de Modificado del Plan Parcial (en adelante MPP 2012), dado que se había redactado paralelamente a la MPG-4, ya se adaptaba a estos cambios. Sin embargo, había eliminado la tipología de vivienda unifamiliar desde la consideración de que la tipología edificatoria constituía una determinación de ordenación detallada y con el objetivo, tal y como se recoge en su Memoria, de adaptarse mejor a las necesidades del mercado inmobiliario de ese momento. Por ello, en la Modificación nº 2 del Plan Parcial se modifica la ordenación para incluir el uso de vivienda unifamiliar, cumpliendo con ello dicha determinación general.

- Garantizar con ello la seguridad jurídica a los propietarios del ámbito y posibilitar la compleción del desarrollo urbanístico del mismo, ya iniciado con la ejecución previa conforme a la legislación de la factoría de software y de la primera fase de la urbanización.

Por ello esta Modificación desarrollará las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del Sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas. Además, no podemos obviar la existencia de un edificio de usos terciarios cuya actividad está en total funcionamiento. La Modificación definirá, además de las necesarias infraestructuras, las cesiones para el desarrollo de los equipamientos, espacios libres y aparcamientos y regulará de nuevo los actos de edificación.

Queda demostrada la conveniencia y oportunidad en virtud del artículo 4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que regula la actividad urbanística pública en materia de urbanismo, la cual se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.*
- b) Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible.*
- c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.*
- d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.*
- e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.*

El diseño del sector se ha desarrollado conjuntamente con los sectores colindantes y de acuerdo con las directrices planteadas en el anterior documento aprobado, con el fin de compatibilizar los aspectos generales del planeamiento general con los particulares del desarrollo individual de la unidad, permitiendo así el crecimiento ordenado del municipio.

Los valores adoptados son adecuados a la hidrología, a la topografía, a la nula vegetación y por tanto, a las tipologías adoptadas, estando en todo caso dentro del rango reglamentariamente establecido.

Los estudios geotécnicos realizados en las inmediaciones apuntan un suelo apto para soportar tensiones superiores a 2.00 kp/cm².

El PGOU de Aldeatejada define expresamente el Sector 3 como Suelo Urbanizable delimitado SUD, y con el desarrollo de este sector pretende completar el área del casco urbano tradicional, para ello define un núcleo urbano entre la C-512 y el Zurguén, estructurado en torno a un parque de ribera y una avenida principal. La reciente construcción de la circunvalación de Salamanca y las obras de regularización en el antiguo suelo mixto van a convertir el paso de esta carretera en una calle capaz de aportar una cierta integración de los diferentes focos de crecimiento del centro urbano. Por otro lado, el parque que bordeará el Zurguén, asignado a los distintos crecimientos como sistema general, permitirá generar un espacio público reconocible de cierto interés que puede en un corto periodo de tiempo activar la vida urbana.

El simple desarrollo de este sector tiene ya una naturaleza estratégica en la consolidación del casco urbano. A la consecución de esta intención de planeamiento contribuye de manera significativa el desarrollo del sector 3, puesto que surge en torno a un equipamiento privado de primera magnitud como es una factoría de software que incorpora centenares de puestos de trabajo cualificado directos de un perfil de edad joven. La factoría está en funcionamiento y por tanto el desarrollo rápido del sector es más que probable. Con ello, la asignación ya citada de reservas de suelo para SSGG de parque y edificios públicos permitirá al municipio hacerse con un suelo estratégico en el centro urbano y, si los desarrolla con celeridad y calidad, el municipio se dotará de una referencia urbana que refuerce de manera decisiva la calidad de la estructura urbana.

T.III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La presente Modificación n° 2 del Plan Parcial parte de la ordenación propuesta por el MPP 2012. Esta ordenación estructura el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

Los Sistemas de Espacios Libres se sitúan en el límite sureste del Sector, conformando una amplia banda que acompaña al trazado del Arroyo del Zurguén. Los Sistemas de Equipamientos Públicos se ubican al norte del ámbito y en una parcela colindante con los Espacios Libres.

Se definen dos parcelas destinadas a uso terciario, una de ellas alberga la Factoría de Software existente y la otra, al suroeste del Sector, se reserva para otros usos terciarios. Las otras tres manzanas resultantes tienen uso residencial.

Con esta ordenación de partida se redacta la presente Modificación n° 2 del Plan Parcial, con los siguientes objetivos generales:

- Adecuar la presente Modificación n° 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 al marco de planeamiento general vigente, recogiendo las modificaciones (1, 2 y 4) que se han ido produciendo desde su aprobación definitiva de tal forma que constituyan el marco para el desarrollo pormenorizado del Sector y con ello, además, dar cumplimiento a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento e instrumentos de desarrollo del municipio.

- Actualizar la información de la estructura de la propiedad de los suelos incluidos en el ámbito conforme a la información catastral actual y la información registral recogida en el Proyecto de Actuación.
- Adecuar el sistema de gestión, sustituyendo el de compensación por el de cooperación en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013.

Estos objetivos generales se llevan a cabo a través de las siguientes propuestas concretas:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total. Ello implica la modificación de la ordenación detallada al objeto de calificar alguna de las parcelas actualmente destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar, cumpliendo así con la determinación vinculante de la Ficha del Sector incluida en la Modificación nº 4 del PGOU que señala que las Tipologías edificatorias son la residencial colectiva y la unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial, mediante la utilización de los establecidos por el Proyecto de Actuación, calculados a partir de la elaboración de un estudio de mercado realizado en el año 2014, y por tanto más ajustados a la situación del mercado inmobiliario actual, incluyendo además el coeficiente de ponderación de la vivienda unifamiliar, que no se establece en el MPP 2012.
- Actualización, en función de los nuevos Coeficientes de Ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo, en cumplimiento del índice de integración social (30% de la edificabilidad residencial), dado que se ha comprobado que se ha calculado sobre la edificabilidad total, con lo que se está destinando un 38% de la edificabilidad residencial a este uso.

T.IV. ORDENACIÓN GENERAL

Cap.1 Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General

El presente documento no altera las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU 2007.

Las únicas determinaciones generales son las establecidas en la ficha del Sector modificada por la MPG-4 (recogida en el T.III.Cap.2 de la DI-MI) relativas a:

- Densidad máxima de edificación (edificabilidad máxima)
- La densidad de población máxima y mínima
- Las superficies destinadas a Sistema general de Equipamientos y SG de Espacio Libre Público, y su localización física establecida en las Directrices de ordenación de la propia Ficha.
- Índices de variedad de uso, variedad tipológica y de Integración social.

DATOS GENERALES DEL SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA		
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL		
Superficie Bruta (SSGG incluidos)	103.002,42	m ²
Superficie Neta Sector	87.980,96	m ² s
Superficie SSGG	15.021,46	m ²
Densidad máxima de edificación	0,500	m ² /m ² s
Densidad máxima de edificación (neta)	0,585	m ² neto/m ² s
Densidad mínima de población	20	Viv/Ha
Densidad máxima de población	30	Viv/Ha
Edificabilidad Máxima (*)	51.501,21	m²
Sistema General de Equipamiento Público	0,44	Has
Sistema General de Espacio Libre Público	0,98	Has
Índice de variedad de uso (**)	10%	
Índice de variedad tipológica (**)	20%	
Índice de integración social (***)	30%	

(**) % mínimo de la Edificabilidad Total

(***) % mínimo de la Edificabilidad Residencial destinado a Viv. Protegida

Ilustración 15. Tabla de superficies y edificabilidades. Modificación nº 2 del MPP 2012

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, define unas condiciones mínimas para las reservas de suelo de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos, que pasamos a justificar para el sector 3. El MPP 2012 ya cumplía con estas condiciones, como se explica en el apartado *DI-MI.T.III.Cap.2 Sección 2. Determinaciones del Modificado del Plan Parcial de 2012*.

La siguiente imagen muestra un plano del Sector en el que se indican los Sistemas Generales definidos por el PGOU: el Equipamiento Público, que se concentra en una única parcela al norte del ámbito, y los Espacios Libres, que constituyen una franja de suelo paralela al cauce de río Zurguén.

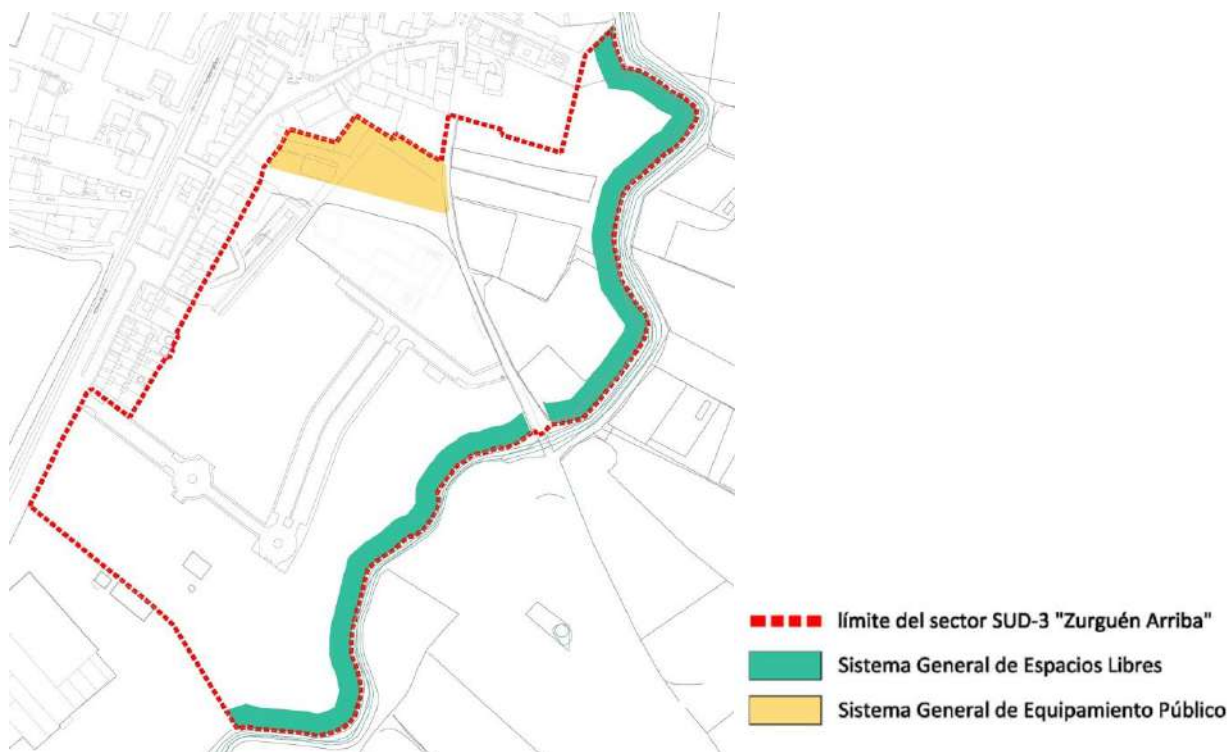


Ilustración 16. Plano de Sistemas Generales

Como se observa en el cuadro siguiente, se cumplen los mínimos previstos por el PGOU para el Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos, con un exceso de 5.221,46 m² de Espacios Libres.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
Sistema General de espacios libres SGEL-Z		
Mínimos PGOU	Previstos en el PP	
9.800	15.021,46	

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS		
Sistema General de Equipamiento Público SGEQ-G		
Mínimos PGOU	Previstos en el PP	
4.494	4.493,81	

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas/100 m ² edificables y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas Se establece una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m ² construidos

Ilustración 17. Tabla de superficies de Sistemas Generales

T.V. ORDENACIÓN DETALLADA

A la hora de definir la ordenación detallada, el punto de partida es la ordenación planteada en el MPP 2012, aprobado definitivamente y ejecutado en su primera fase de urbanización.

La estructura viaria consta de un vial principal de 28,50 m de ancho, ejecutado en parte durante la primera fase de urbanización. Este atraviesa el ámbito en dirección suroeste-noreste, comunicando una antigua ladrillera al sur del Sector con la factoría existente.

El resto del viario es de menor dimensión, variando de sección entre los 10 y los 18 m y organiza el ámbito formando manzanas que albergan los diferentes usos.

Los Sistemas Generales definidos por el PGOU, como hemos visto anteriormente, están conformados por una franja de Espacios Libres que recorre el límite este del ámbito (SGEL-Z 1 y SGEL-Z 2), paralela al cauce, y una parcela de aproximadamente 4.500 m² de Equipamiento Público (SGEQ-G) en el borde norte, junto al casco urbano.

Los Sistemas Locales de Espacios Libres (SLEL-O 1 y SLEL-O 2) se sitúan contiguos al Sistema General y el Sistema Local de Equipamiento Público (SLEQ-G) se ubica en la zona norte del Sector, cercano a la factoría y al otro Equipamiento General.

Los usos lucrativos ocupan la zona suroeste del ámbito, organizados en cuatro manzanas más aquella de la factoría.

A continuación se muestra el plano de Ordenación del MPP 2012.



Ilustración 18. Detalle del plano PO-1 Ordenación establecida. Zonificación y usos. MPP 2012

Cap.1 Evaluación de alternativas

Teniendo en cuenta los condicionantes existentes en el ámbito, se han evaluado varias alternativas de ordenación.

Sección 1. Alternativa 0

La alternativa 0 correspondería a la situación actual de los terrenos sin sufrir ninguna alteración. Como se ha explicado anteriormente, la situación de partida de la presente Modificación nº2 del Plan Parcial es la ordenación planteada en el MPP 2012 aprobado definitivamente y con un proyecto de urbanización desarrollado en su primera fase al objeto de dar acceso a la factoría existente en el ámbito.

Como se observa en la imagen siguiente, a día de hoy se encuentra urbanizado parte del viario propuesto por el MPP 2012, en concreto el tramo del viario principal que da acceso a la factoría existente, junto con parte de la calle que la bordea, y la calle transversal de la zona sur del ámbito hasta su encuentro con el viario principal. La alternativa 0 supondría mantener esta situación sin terminar la ejecución del MPP 2012.



Ilustración 19. Foto aérea actual del ámbito. Alternativa 0

Sección 2. Alternativa 1

La alternativa 1, manteniendo la estructura viaria del MPP 2012, se desarrolla con el objeto de incluir el uso Residencial Unifamiliar en el Sector y así adaptarse a las determinaciones de la ficha del modificado nº4 del PGOU.

Para ello se propone esponjar la edificabilidad aumentando la superficie de suelo destinado a uso residencial. Plantea la compleción de la estructura viaria del MPP 2012 manteniendo las

parcelas destinadas a uso Terciario y Residencial Colectiva Compacta y en Bloque Abierto con una altura máxima de 3 plantas más ático. Sin embargo, propone cinco manzanas de uso Residencial Unifamiliar, tres de ellas en manzanas que el MPP 2012 reservaba para Residencial Colectiva en Bloque Abierto y otras dos situadas en una hilera, restando superficie del Sistema Local Espacio Libre (SLEL-O 1), el cual presentaba un exceso con respecto a los mínimos establecidos. De esta forma, la calle principal ya urbanizada daría acceso a las viviendas unifamiliares a ambos lados.

La superficie de suelo destinado a uso residencial sería de 22.682 m² y el Sistema Local Espacio Libre (SLEL-O 1) reduciría su superficie de 16.137,78 m² a 12.104,24 m².

La imagen siguiente muestra el plano de calificación del suelo de esta propuesta.

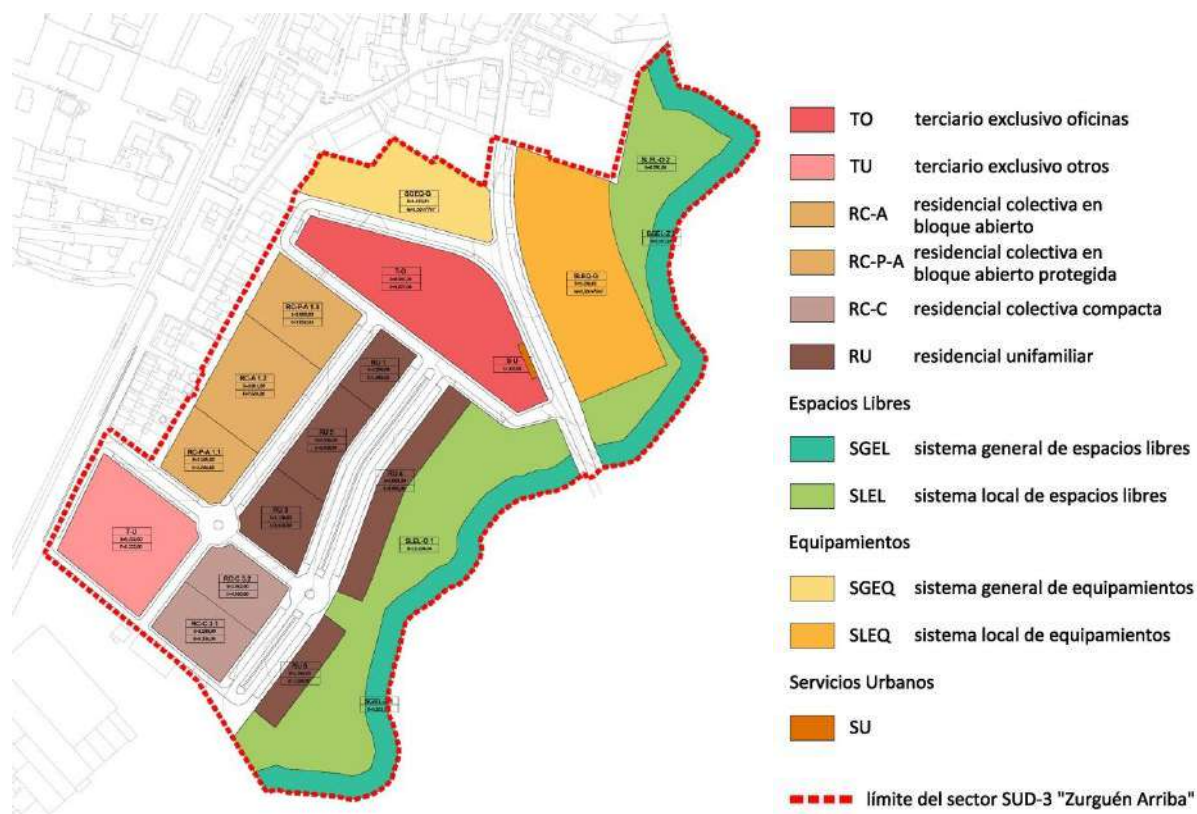


Ilustración 20. Plano de Calificación del suelo. Alternativa 1

Se exponen a continuación los datos relativos a la superficie, las edificabilidades y los aprovechamientos correspondientes a la propuesta planteada, así como la reserva de suelo para dotaciones públicas.

USOS LUCRATIVOS									
Parcela	Uso	Tipología	Régimen MPP	Superficie (m²s)	Nº MPP	Índice MPP (m²c/m²s)	Edif. Máx. MPP (m²c)	Coef. MPP (PA)	Aprov. MPP (PA) (m²cuc)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-	0,65	5.227	0,98	5.122
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-	1,00	5.222	0,88	4.595
TOTAL TERCIARIO				13.263			10.449		9.718
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	2,43	5.264	1,00	5.264
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	2,00	7.604	1,12	8.516
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	2,44	7.052	1,00	7.052
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				8.869	188		19.920		20.832
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	2,40	5.234	1,10	5.757
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	2,40	4.950	1,10	5.445
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66		10.184		11.202
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	1,14	1.483	1,00	1.483
RU 2	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.106	16	1,14	2.409	1,00	2.409
RU 3	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.136	17	1,14	2.443	1,00	2.443
RU 4	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.669	21	1,14	3.053	1,00	3.053
RU 5	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.364	10	1,14	1.560	1,00	1.560
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				9.571	43	1,14	10.948		10.948
TOTAL RESIDENCIAL				22.682	297		41.052		42.983
Total Residencial Libre				17.625	244	1,63	28.736		30.667
Colectiva en Bloque Abierto				3.811	135	2,00	7.604	1,12	8.516
Colectiva Compacta				4.242	66	2,40	10.184	1,10	11.202
Unifamiliar				9.571	43	1,14	10.948	1,00	10.948
Total Residencial Protegida				5.058	84	2,44	12.316	1,00	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS				35.945	297		51.501		52.701
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981		0,585	51.501		52.701

Ilustración 21. Tabla de superficies, edificabilidades y aprovechamientos. Alternativa 1

DOTACIONES PÚBLICAS		
Uso		Superficie (m²s)
ESPACIOS LIBRES		29.423,83
Sistema General	SGEL	10.527,65
	SGEL-Z 1	5.235,78
	SGEL-Z 2	5.291,87
Sistema Local	SLEL	18.896,18
	SLEL-O 1	12.104,24
	SLEL-O 2	6.791,94
EQUIPAMIENTOS		13.724,43
Sistema General	SGEQ-G	4.493,81
Sistema Local	SLEQ-G	9.230,62
INFRAESTRUCTURAS		23.808,52
	VIARIO	23.808,52
SERVICIOS URBANOS		100,00
	SU	100,00
TOTAL REDES		67.056,78
TOTAL SISTEMAS GENERALES		15.021,46
TOTAL SISTEMAS LOCALES		52.035,32

Ilustración 22. Tabla de superficies destinadas a dotaciones públicas. Alternativa 1

Tras el estudio detallado de esta Alternativa de ordenación se ha comprobado que no resulta viable, ya que plantea la construcción de viviendas en zona inundable. Las parcelas RU 4 y RU 5 estarían dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de período de retorno, en la cual no se permiten edificaciones de carácter residencial, según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero el 3 de noviembre de 2015, al que ya se ha hecho alusión previamente en este documento.

Sección 3. Alternativa 2

Para evitar la ocupación de esta zona de inundación se plantea la alternativa 2, que limita el uso residencial a las manzanas situadas al oeste del viario principal del ámbito, como planteaba el MPP 2012. De esta forma, el Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O 1 presenta una superficie total de 16.137,78 m², al haber incluido la superficie de las parcelas RU 4 y RU 5.

Para cumplir las determinaciones de ordenación y adecuarse al planeamiento actual y sus modificaciones, cumpliendo la edificabilidad máxima definida, se plantea una sola parcela (RU 1), de 1.296,00 m², de uso Residencial Unifamiliar. De esta forma se cumple la condición general establecida por la ficha del PGOU tras su modificación nº4 de incluir uso Residencial Unifamiliar en el Sector.

Las parcelas destinadas a uso Terciario y Residencial Colectiva Compacta y en Bloque Abierto se mantienen con una altura máxima de 3 plantas más ático.

Esta alternativa se explica detalladamente en el siguiente punto de la presente memoria.

Cap.2 Descripción de la propuesta de ordenación

Sección 1. Estructura General

La propuesta de ordenación que se plantea en el presente Plan Parcial, mantiene, por tanto, la estructura viaria recogida en el MPP 2012, del que se ha ejecutado la primera fase de urbanización, tal y como se ha explicado anteriormente.

Los Sistemas, tanto Generales como Locales, de Espacios Libres y Equipamientos se mantienen, así como la parcela destinada a Servicios Urbanos (SU), situada colindante a la parcela de uso Terciario Oficinas (T-O). Esta propuesta plantea modificar la tipología de la parcela RC-A 2.3, Residencial Colectiva en el MPP 2012, que pasaría a ser vivienda unifamiliar (RU).

Esta Alternativa 2 pretende adecuarse a la realidad física construida tras la primera fase de urbanización y dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU.

A continuación, se muestra una imagen del plano de calificación que permite identificar las diferentes parcelas junto a la tabla de superficies y edificabilidades correspondiente.

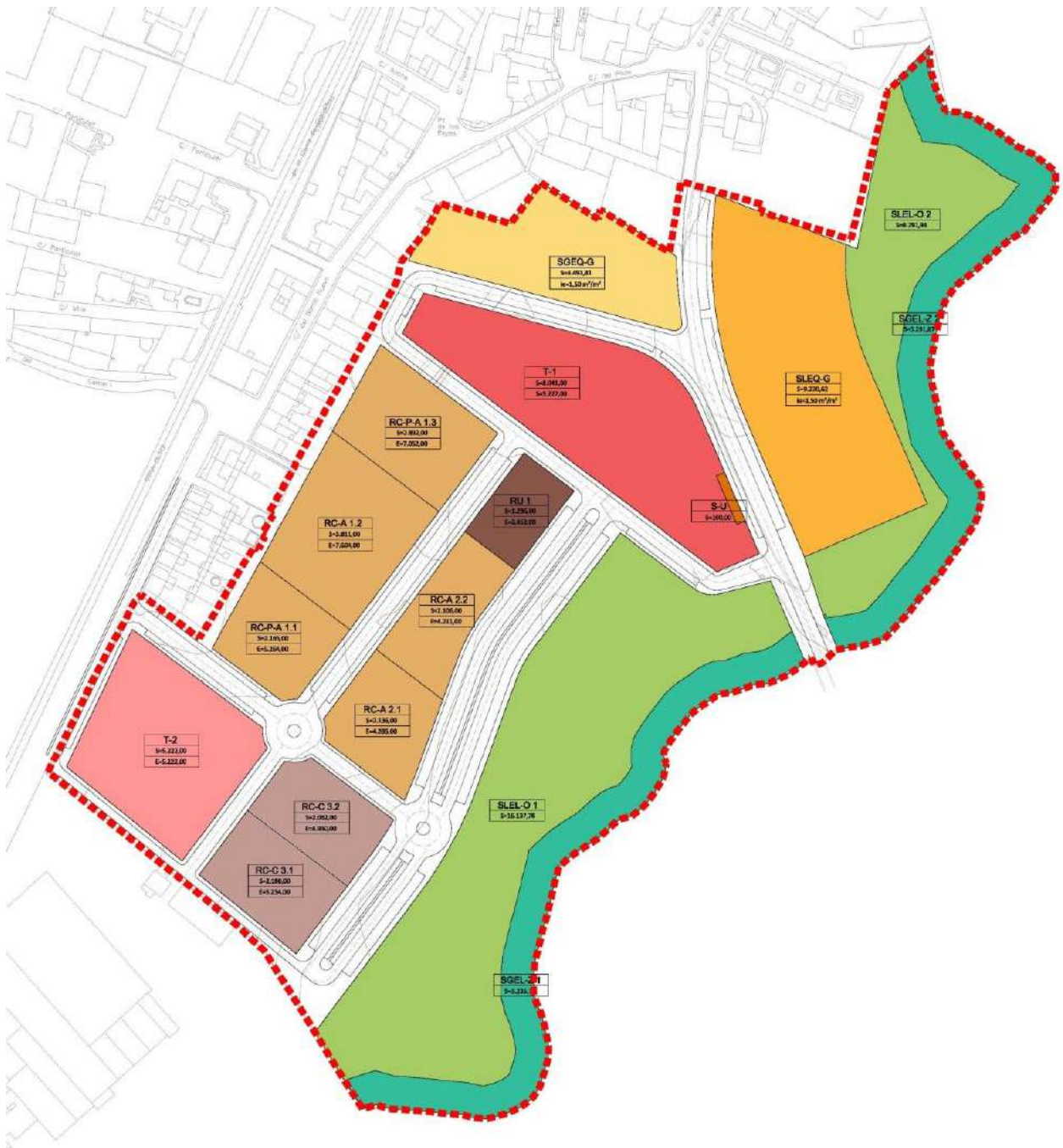


Ilustración 23. Plano de Calificación. Alternativa 2

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	103.002,42
------------------------------------	-------------------

USO RESIDENCIAL							
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIF. (m²/m²)	NÚM. MAX. VIVIENDAS	NÚM. MÍN. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
	RC-A1.1 (**)	2.165	2,25	5.264	36	24	RES. COLECTIVO BLOQUE ABIERTO
	RC-A1.2	3.811	2,21	7.604	50	33	
	RC-A1.3 (**)	2.892	2,20	7.052	48	32	
	RC-A2.1	2.136	2,10	4.285	28	19	
	RC-A2.2	2.106	2,00	4.211	26	17	
	RC-C3.1	2.180	2,40	5.234	34	23	RES. COLECTIVO BLOQUE COMPACTO
	RC-C3.2 (*)	2.062	2,40	4.950	32	21	
	RU 1	1.296	1,89	2.452	10	7	RES. UNIFAMILIAR
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.052	264	176	(***)

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la Admon. Municipal

(**) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social

(***) Superior a la densidad mínima de población establecida en 20 viv/Ha

USO TERCIARIO EXCLUSIVO					
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD (m²)	TIPOLOGÍA
	T-1	8.041	0,65	5.227	TERCIARIO OTROS
	T-2	5.222	1,00	5.222	TERCIARIO OFICINAS
EDIF. TERCIARIA TOTAL				10.449	

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			
	MANZANA	COEF. EDIF.	SUPERFICIE (m²)
	SISTEMA LOCAL SLEQ-G	1,50	9.231
	SISTEMA GENERAL SGEQ-G	1,50	4.494

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
	MANZANA	SUPERFICIE (m²)
	SISTEMA LOCAL SLEL-0 1 SLEL-0 2	16.138 6.792
	SISTEMA GENERAL SGEL-Z 1 SGEL-Z 2	5.236 5.292

SERVICIOS URBANOS	
	MANZANA
	S-U

VIARIO	23.808
---------------	---------------

Ilustración 24. Tabla de superficies y edificabilidades. Alternativa 2

Sección 2. Distribución de usos

Uso residencial

El uso residencial en todo el ámbito de la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial queda regulado por las ordenanzas correspondientes, que han sido desarrolladas en el Documento Normativo DN-UN.NORMAS URBANÍSTICAS. Las tipologías de edificación previstas son la edificación plurifamiliar, en bloque abierto (RC-A) y compacta (RC-C), con una altura máxima de bajo más dos plantas más bajo cubierta y con edificabilidades máximas definidas por manzana y parcela, y la vivienda unifamiliar (RU).

Con respecto a la distribución de usos planteada por el MPP 2012, se ha incluido el uso de vivienda unifamiliar y se han revisado las edificabilidades por parcela para ajustar el porcentaje de vivienda protegida.

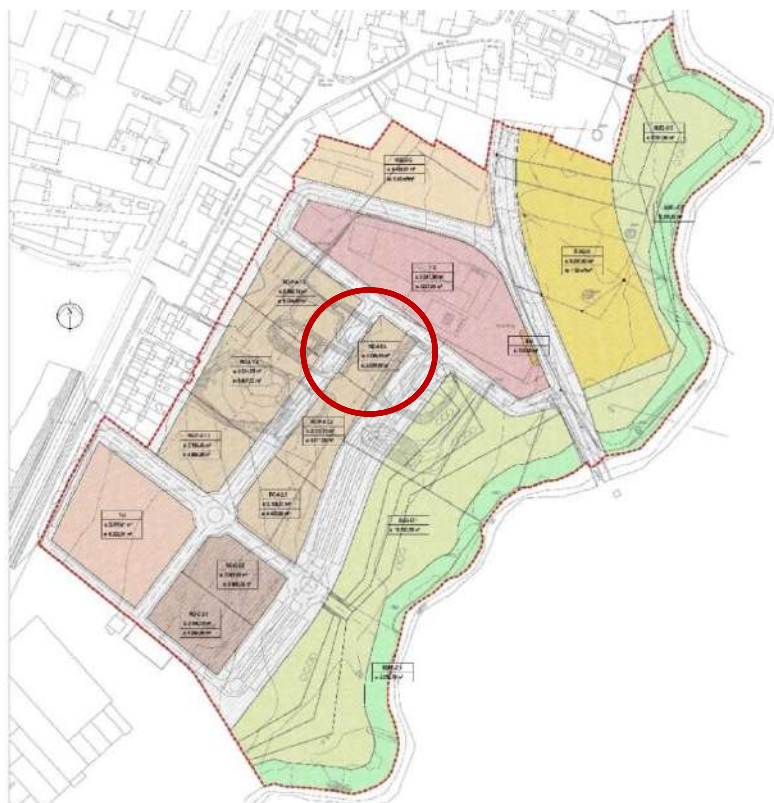
Incorporación de la tipología de Vivienda unifamiliar

Para dar cumplimiento a la determinación del PGOU relativa a las tipologías edificatorias que deben estar presentes en el Sector (Residencial Unifamiliar y Colectiva) e incluir en este la vivienda unifamiliar, se han estudiado distintas alternativas en función de la menor afección, tanto a la ordenación vigente como a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del ámbito de actuación.

Tras un análisis de las diferentes ordenanzas de vivienda unifamiliar recogidas en el PGOU 2007, se opta por calificar la parcela denominada en el MPP 2012 RC-A2.3, de 1.296,46 m² de superficie, para el uso Residencial Unifamiliar (RU), aplicándole la ordenanza 15ª del PGOU de Aldeatejada, *Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m²*.

Esta ordenanza fija una parcela mínima de 125 m² y una edificabilidad máxima de 2,10 m²/m². La parcela RC-A 2.3 se podría subdividir en 10 parcelas de uso residencial unifamiliar de aproximadamente 129 m² de suelo cada una que, con una edificabilidad máxima total de 2.452 m²c total (245,2 m²c por parcela unifamiliar), resulta un índice de edificabilidad de 1,89 m²/m², por debajo por tanto del límite máximo de la ordenanza.

El frente mínimo de parcela se fija en 6 m.



MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3.

En esta imagen, correspondiente al Plano de Zonificación del MPP 2012, se señala la parcela que se propone destinar al uso residencial en vivienda unifamiliar.

Planteando unos patios de 4,25 m de profundidad, como marca la ordenanza, se obtienen viviendas de aproximadamente 90 m² de superficie de ocupación. La división parcelaria quedaría como se muestra en la imagen siguiente.

Ilustración 25. Parcela del MPP 2012 que se propone calificar para vivienda unifamiliar

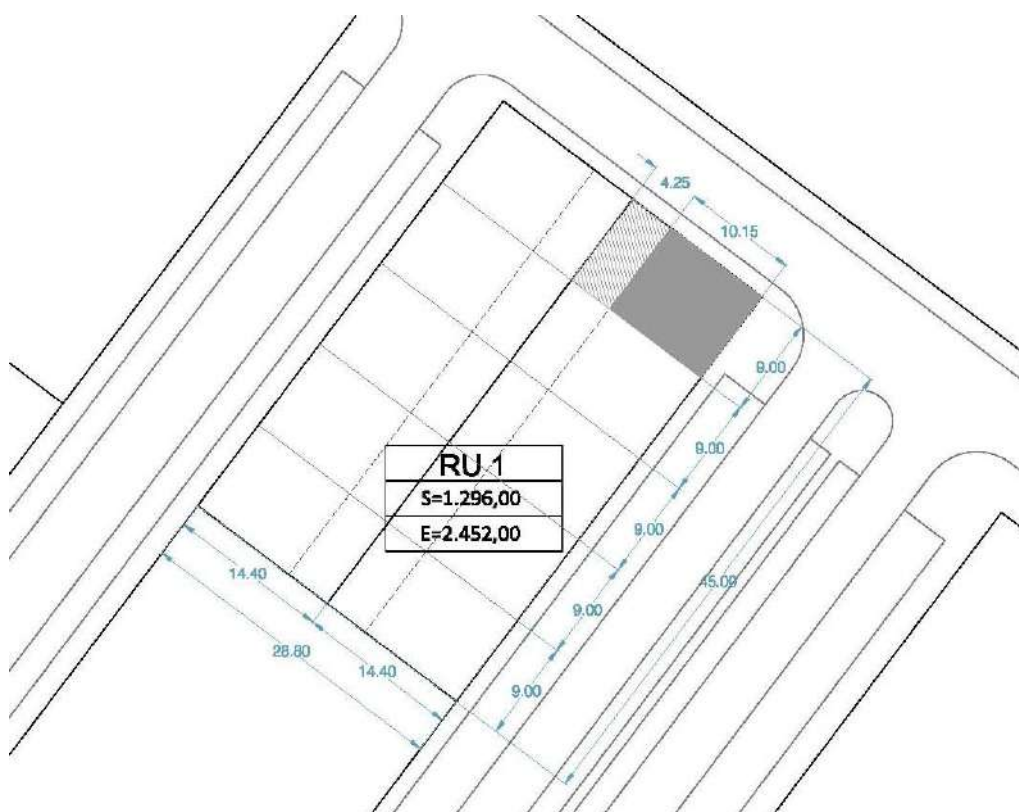


Ilustración 26. Posible desarrollo de la Parcela RC-A2.3 modificada a RU

Vivienda protegida

El MPP 2012 proponía las **parcelas RC-P-A 1.1, RC-P-A 1.3 y RC-P-A 2.2** para uso residencial colectivo en bloque abierto protegido, en las que se materializaba una edificabilidad de 15.449 m²c, correspondientes al 30% de la edificabilidad total del Sector.

Según la legislación vigente de aplicación, el índice de integración social se define como el **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. Los 15.449 m²c reservados para vivienda protegida suponen un 38% sobre la edificabilidad residencial.

El parámetro de referencia para el cálculo de la edificabilidad que se debe destinar a vivienda protegida no es la edificabilidad total, sino la residencial (41.052 m²c), con lo que pasaría de 15.449 m²c a 12.316 m²c.

La presente Modificación nº 2 propone una revisión de las edificabilidades asignadas por el MPP 2012 a cada una de las parcelas residenciales de tal forma que se pueda localizar la edificabilidad destinada al uso residencial protegido sobre las parcelas RC-P-A1.1 y RC-P-A1.3, pasando a calificar la **RC-P-A 2.2 para el uso Residencial Colectiva en Bloque Abierto Libre**. Con ello se cumple el 30% de índice de integración social.

El índice de variedad de uso se mantiene en el 20% como lo fija el MPP 2012, aunque el mínimo legal se fija en el 10%.

Usos terciarios

Son compatibles con el uso residencial y se prevén en dos manzanas, una vinculada a la categoría de Terciario-Oficinas (T-U) de 5.222 m² y situada al sur del ámbito, colindante con la antigua ladrillera, y otra como Terciario-Otros (T-O) de 8.041 m² de superficie, correspondiente a la parcela que alberga la factoría. Las ordenanzas aplicables se desarrollan en el Documento Normativo DN-UN. NORMAS URBANÍSTICAS.

Sección 3. Dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres

Las dotaciones públicas se concentran en la zona este del Sector.

El Sistema General de Espacios Libres definido por el PGOU consiste en una franja de 10.527,65 m² de superficie, dividida en dos por un vial existente que se conecta con el puente sobre el Zurguén. Los Sistemas Locales de Espacios libres completan esta banda verde, extendiéndose hacia el este con una superficie de 22.929,72 m², excediendo en 12.629,48 m² la reserva mínima requerida por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con respecto a los Equipamientos, se plantean dos parcelas, una para el Sistema General (SGEQ) y otra para el Sistema Local (SLEQ), con superficies de 4.493,81 m² y 9.230,62 m² respectivamente. Ambas se ubican en la zona norte del Sector: la SGEQ al norte de la factoría y junto al casco urbano, y la SLEQ al este de la misma y en prolongación del Espacio Libre.

La parcela destinada a Servicios Urbanos se sitúa colindante con la parcela de la Factoría (T-1) y presenta una superficie de 100 m². Actualmente se encuentra ya ejecutada.

La superficie reservada para viario alcanza los 23.808,52 m² y se distribuye en la calle principal que recorre el Sector de suroeste a noreste y las calles secundarias de menor sección que completan la estructura viaria.

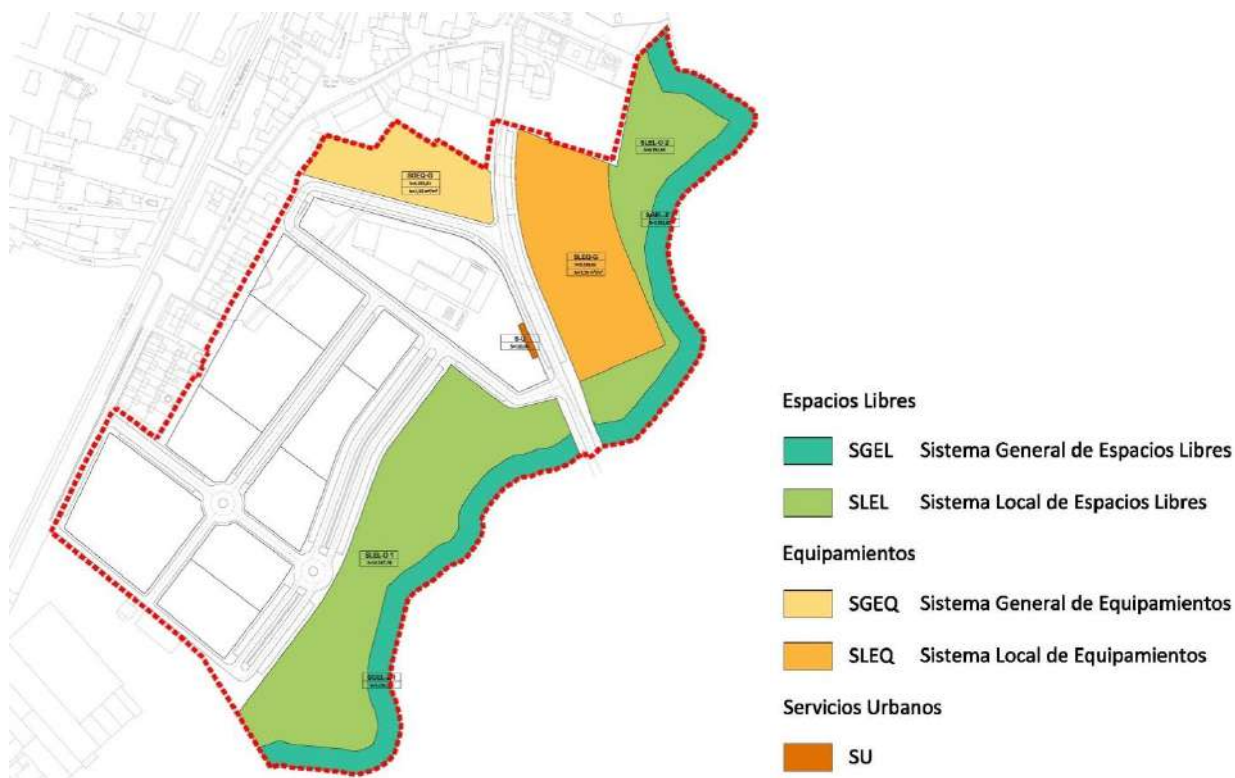


Ilustración 27. Plano de Dotaciones Públicas

A continuación se expone un cuadro de superficies destinadas a Dotaciones Públicas, mostrando una comparativa con los mínimos establecidos por el PGOU y la reserva prevista por el presente Plan Parcial, así como una tabla del cumplimiento de los estándares establecidos por el Decreto 22/2004 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Sistema General de espacios libres SGEL-Z			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
9.800	15.021,46		
Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O			
	Sup. mínima		Previstos PP
10%Sup. neta sector	8.798,10	<	22.929,72
20 m²/100 m² edificables	10.300,24	<	

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS			
Sistema General de Equipamiento Público SGEQ-G			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
4.494	4.493,81		
Sistema Local de Equipamiento Público SLEQ-G			
	Mínimo		Previstos PP
15 m²/100 m² edificables	7.725,18	<	9.230,62

Ilustración 28. Cuadro de superficies de Dotaciones Públicas

Se acompaña a continuación una imagen no vinculante del posible desarrollo edificatorio del Sector:



Ilustración 29. Plano de imagen

Cap.3 Justificación numérica

Sección 1. Edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas

Según se ha explicado en el T.V.Cap.2. de la DN-MV, la nueva ordenación planteada propone un cambio de tipología en una de las parcelas del ámbito y un cambio de régimen en otra de ellas.

La parcela RC-A2.3 (1.296,46 m²), de tipología Residencial Colectiva en Bloque Abierto, pasa a ser Residencial Unifamiliar, denominándose RU 1 en la nueva ordenación. La edificabilidad de dicha parcela pasa de 2.528 m²c a 2.452 m²c.

Así mismo, la parcela RC-A2.2 (2.105,71 m²) de tipología Residencial Colectiva en Bloque Abierto con régimen de vivienda protegida pasa a régimen de vivienda libre.

Los cambios planteados en la nueva ordenación llevan a una serie de modificaciones:

Distribución de edificabilidades

Las edificabilidades por parcela se modifican con respecto a las planteadas en el MPP 2012. A continuación se muestra una tabla que recoge la actualización de la distribución de edificabilidades.

USOS LUCRATIVOS								
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m ² s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili (m ² c/m ² s)	Edificabilidad Máxima (m ² c)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-		0,65	5.227
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-		1,00	5.222
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.449
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	2,43	5.264
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,00	7.604
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,44	7.052
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				13.110	188	125		28.416
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.052
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,11	28.736
Colectiva en Bloque Abierto				8.053	104	69	2,00	16.100
Colectiva Compacta				4.242	66	44	2,40	10.184
Unifamiliar				1.296	10	7	1,89	2.452
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501

Ilustración 30. Tabla de superficies y edificabilidades. Modificación nº 2

Como se observa en el cuadro, la edificabilidad del uso Terciario y el Residencial Colectivo Compacto no varían, redistribuyendo la edificabilidad restante entre las parcelas de uso Residencial Colectivo en Bloque Abierto y la nueva parcela propuesta de uso Residencial Unifamiliar. La edificabilidad total máxima del MPP 2012 se mantiene en 51.501m²c.

Cálculo del aprovechamiento medio del sector

El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento total del sector (53.720 m²) entre su superficie total sin dotaciones urbanísticas públicas existentes, es decir, entre la superficie neta del sector (87.980,96 m²).

Se obtiene un aprovechamiento medio de **0,61 m²cuc/m²s**.

En el punto T.VII. CUADROS SÍNTESIS de la presenta memoria se incluye la tabla en la que se desglosa la información de edificabilidades y aprovechamientos por parcela.

Actualización de los Coeficientes de Ponderación

En relación al cálculo del aprovechamiento, se han adoptado los Coeficientes de Ponderación del Proyecto de Actuación, ya que el estudio de mercado que este incluye está más actualizado.

El Proyecto de Actuación toma como referencia el valor de la vivienda protegida, que considera uso predominante, y obtiene la siguiente actualización de coeficientes:

- Vivienda protegida en bloque abierto: 1,00
- Vivienda libre en bloque abierto: 1,12
- Vivienda libre colectiva compacta: 1,10
- Terciario oficinas: 0,98
- Terciario otros usos: 0,88

El aprovechamiento del sector resulta de 53.720 u.a.s o m² del uso característico.

Se acompaña a continuación una tabla en la que se reflejan las edificabilidades y los aprovechamientos de cada uno de los usos.

USOS LUCRATIVOS								
Parcela	Uso	Superficie	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili	Edificabilidad Máxima	Coef. Ponderación	Aprov.
		(m ² s)			(m ² c/m ² s)	(m ² c)		(m ² cuc)
TOTAL TERCIARIO		13.263				10.449		9.718
TOTAL RESIDENCIAL		18.649	264	176		41.052		44.002
Total Residencial Libre		13.591	180	120	2,11	28.736		31.686
	Colectiva en Bloque Abierto	8.053	104	69	2,00	16.100	1,12	18.032
	Colectiva Compacta	4.242	66	44	2,40	10.184	1,10	11.202
	Unifamiliar	1.296	10	7	1,89	2.452	1,00	2.452
Total Residencial Protegida		5.058	84	56	2,44	12.316	1,00	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS		31.912	264	176		51.501		53.720

Al no existir vivienda unifamiliar en el MPP 2012 ni en el Proyecto de Actuación, se ha optado por utilizar el coeficiente de ponderación para esta tipología que se fijaba en 1,00 por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2010, tal y como se recoge en la corrección de errores publicada en el **BOCyL de fecha 16/02/2011**, que se acompaña a continuación:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,598XSUP NETA SECTOR 88592,57m²) 52978,36 m²/ DENSIDAD VIV. (SUP NETA SECTOR 88592,57 m² 30VIV/HA.) 266viv.

PARCELA	TIPO	USO	EDIFICABILIDAD m²	VIVIENDAS	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAM. m²/VIV	
T-1 TE-O	Terciario exclusivo	oficinas	5.595,00	0	0,50	2.797,50	
T-2 TE-U	Terciario exclusivo	otros	5.000,67	0	0,95	4.750,64	
T TOTAL	TERCIARIO EXCLUSIVO		10.595,67			7.548,14	
RU-H1 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.871,83	14	1,00	2.871,83	205,13
RU-H2 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.373,06	12	1,00	2.373,06	197,76
RU-H3 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.233,46	10	1,00	2.233,46	223,35
RU-H4 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.876,38	13	1,00	2.876,38	221,2
RUH TOTAL	UNIFAMILIAR EN HILERA		10.354,73	49	1,00	10.354,73	213,20
RU-CH1 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp.		4.000,00	19	1,00	4.000,00	210,53
RU-CH2 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp.		4.000,00	19	1,00	4.000,00	210,53
RU-CH3 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp		3.361,38	16	1,00	3.361,38	210,09
RU-CH TOTAL	UNIFAMILIAR SERVICIOS COMPART		11.361,38	54	1,00	11.361,38	210,53
RC-A1 RC-A	Residencial colectiva bloque abierto		2.320,77	19	1,15	2.668,89	122,15
RC-A2 RC-A	Residencial colectiva bloque abierto		2.320,77	19	1,15	2.668,89	122,15
RC-A TOTAL	RESIDENCIAL COL.BLOQUE ABIERTO		4.641,54	38	1,15	5.337,77	122,15
RPC-C1 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.650,00	21	1,15	3.047,50	126,19
RPC-C2 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.650,00	21	1,15	3.047,50	126,19
RPC-C3 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.125,00	17	1,15	2.443,75	125,00
RPC-C4 RPC-C	Residencial protegida col. Comp.		2.650,00	20	1,15	3.047,50	132,50
RPC-C5 RPC-C	Residencial protegida col. Comp.		2.650,00	20	1,15	3.047,50	132,50
RPC-C TOTAL	RESIDENCIAL PROTEG COLECTIVA		12.725,00	99	1,15	14.633,75	642,38
RC-C1 RC-C	Residencial colectiva compacta		3.300,00	26	1,15	3.795,00	126,92
RC-C TOTAL	RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA		3.300,00	26	1,15	3.795,00	132,50
TOTALES			52.978,32	266		53.030,70	

BOCYL-D-16022011-74

Este dato se ha contrastado y confirmado con un análisis del mercado inmobiliario del entorno para definirlo realizado a tal efecto.

En función de los nuevos coeficientes de ponderación aplicados, el aprovechamiento de cada una de las parcelas, así como el total, varían con respecto a los propuestos por el MPP 2012. Así, el aprovechamiento total resultante del desarrollo de este Plan Parcial alcanza los 53.720 m²cuc.

Número de viviendas

El número de viviendas máximo del Plan Parcial queda definido en el PGOU, donde se concreta en **264 viviendas**, resultado de aplicar 30 viv/ha a 8,8 ha. de suelo neto.

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial respeta el número máximo de viviendas, reduciendo aquellas colectivas en bloque abierto de 198 a 188 e incluyendo las restantes 10 como unifamiliares.

El número de viviendas mínimo se establece en 176, cumpliendo así la densidad mínima de población, establecida por la ficha del PGOU en 20 viv/Ha.

La edificabilidad máxima establecida para el Plan Parcial se mantiene en 51.501,21 m²c, resultado de aplicar la densidad máxima de la edificación a la superficie bruta del Sector, es decir, 0,5 m²/m² x 103.002,42 m².

La distribución de edificabilidades queda recogida en el cuadro síntesis correspondiente que se acompaña en el Título T.VII de la presente Memoria Vinculante.

Sección 2. Dotaciones públicas

La reserva de superficie para dotaciones públicas cumple con los mínimos fijados por el PGOU, establecidos en 9.800 m² para el Sistema General de Espacios Libres y 4.494 m² para el Sistema General de Equipamientos Públicos.

A su vez, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, en sus artículos 105 y 106 establece que:

Artículo 105. Reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles.

En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) **En suelo urbanizable: 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 10 por ciento de la superficie del sector.**

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial, debe distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y **de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro**. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

Artículo 106. Reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público debe alcanzar al menos:

a) En suelo urbano no consolidado: 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles. En las actuaciones de regeneración o renovación urbana esta reserva podrá reducirse hasta en un 50 por ciento.

b) **En suelo urbanizable: 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.**

La superficie prevista en el presente Plan Parcial para Sistema Local de Espacios Libres alcanza los **22.929,72 m²**, lo que supone un exceso de 12.629,48 m² sobre el mínimo establecido. Así mismo, el Sistema Local de Equipamiento Público prevé 9.230,62 m² destinados a este uso, es decir, un exceso de 1.505,44 m² sobre los 7.725,18 m² requeridos.

Con respecto a las Infraestructuras Viarias y los Servicios Urbanos no se establecen unos mínimos. Sí establece el artículo 104 del Decreto 22/2004 la previsión de **2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c**, lo cual supone 1.030 plazas (51.501 m²c x 2 plazas/100 m²), de las cuales al menos la mitad (515) deberán situarse en suelo de uso público.

Artículo 104. Reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos.

1. Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable deben preverse:

a) En suelo urbano no consolidado, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.

b) **En suelo urbanizable, dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público.**

2. Para determinar la superficie total de aparcamiento se toma como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

Las siguientes tablas recogen las superficies de dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial junto con el cumplimiento de los estándares establecidos por la ordenación general y el RUCyL.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
Sistema General de espacios libres SGEL-Z			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
9.800	15.021,46		
Sistema Local de Espacios Libres SLEL-O			
	Sup. mínima		Previstos PP
10%Sup. neta sector	8.798,10	<	22.929,72
20 m²/100 m² edificables	10.300,24	<	

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS			
Sistema General de Equipamiento Público SGEQ-G			
Mínimos PGOU	Previstos en el PP		
4.494	4.493,81		
Sistema Local de Equipamiento Público SLEQ-G			
	Mínimo		Previstos PP
15 m²/100 m² edificables	7.725,18	<	9.230,62

El art. 104 del RUCyL establece en suelo urbanizable una dotación mínima de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, de las cuales, al menos la mitad serán de suelo público.

En cumplimiento de esta determinación, se han previsto 524 plazas en vías públicas (superior al mínimo legal de 515 plazas) y el resto se ubicarán en el interior de las parcelas privadas a razón de 1 plaza por cada 100 m² construibles.

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas/100 m ² edificables y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas Se establece una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m ² construidos

Dado que la edificabilidad total del sector es de 51.501 m², el número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas será de 515. En la tabla de superficies y edificabilidades recogida en el Título V, Cap.3, Sección 1 se detalla el número de plazas mínimo que correspondería a cada una de las parcelas.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES RUCyL Decreto 22/2004				
	Reserva mínima	Sup. Mínima	REDES COMPUTABLES	EXCESO s/RUCyL
RED GENERAL				
No exigible				
RED LOCAL				
		18.025,42	32.160,34	14.134,92
EL	20 m ² s/100m ² c	10.300,24	22.929,72	12.629,48
EQ	15 m ² s/100m ² c	7.725,18	9.230,62	1.505,44
V	No exigible	-		
SU	No exigible	-		
TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS		18.025,42	32.160,34	14.134,92

Ilustración 31. Cuadro de cumplimiento de estándares

Por tanto, el presente Plan Parcial cumple con los estándares fijados, presentando en cómputo global de Dotaciones Públicas un exceso de 14.134,92 m² sobre la superficie mínima establecida.

Sección 3. Delimitación de unidades de actuación

A los efectos del justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico y en aplicación del PGOU, en la presente Modificación nº 2 se determina una única unidad de actuación.

Cap.4 Conclusiones de la Modificación nº 2

La presente Modificación nº 2 afecta solamente a determinaciones de ordenación detallada, a las que ya se ha hecho referencia en capítulos anteriores, y que aquí se resumen:

- Inclusión del uso residencial de vivienda unifamiliar sin que ello altere la edificabilidad total del sector: calificación de una de las parcelas actualmente destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualización de los coeficientes de ponderación del Modificado del Plan Parcial, incluyendo el correspondiente a la vivienda unifamiliar.
- Actualización, en función de los nuevos coeficientes de ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajuste de la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo en cumplimiento del índice de integración social (30% de la edificabilidad residencial).

T.VI. INFRAESTRUCTURAS

La información relativa a las infraestructuras propuestas se ha extraído del Proyecto de Urbanización aprobado en agosto de 2014 y deberá actualizarse en el nuevo Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

Cap.1 Abastecimiento de agua y riego

Con la nueva tubería de alimentación realizada en el año 2004 se ha producido un notable incremento en la presión disponible en la actualidad en el casco urbano, como lo demuestra la presión medida en la acometida de la factoría de software de Iberdrola, 42 m (medida tomada a las 11h). Naturalmente esta presión actual se reducirá cuando se encuentre totalmente consolidado el Sector SUD-3, por lo que, a efectos de cálculo de la red del Sector se considera conveniente rebajar el valor disponible de la presión en el punto de conexión a la red municipal a 35,00m. Sumando a esta conservadora estimación la conveniencia de disponer en los bloques de viviendas de grupos de presión que puedan hacer frente a caídas puntuales de presión, se considera que el suministro de agua del sector queda suficientemente garantizado.

Las características del sector, sin parcelas de viviendas unifamiliares de grandes dimensiones y riego de espacios libres públicos por goteo, permiten suponer que el consumo de agua de riego no va a ser significativo, por lo que puede ser abastecido directamente desde la red general. De este modo, el sistema de distribución de agua en el sector se proyecta como una red única, conectada directamente a la red municipal con una presión disponible en el punto de conexión de 35,00 m a efectos de cálculo. No obstante, para una mayor garantía del buen funcionamiento de la red, tanto de la propia del Sector como de la red municipal, la red que se diseña también se conecta a esta última, en una tubería Ø90 mm existente en las inmediaciones de la carretera CL-512, lográndose de esta manera una red totalmente mallada conectada en dos puntos a la red municipal.

La nueva red de distribución se proyecta de tipo mallado ya que presenta importantes ventajas de funcionamiento frente a las de tipo ramificado, como son: mejor respuesta en caso de rotura de la tubería, pues la malla sigue permitiendo el abastecimiento siguiendo el agua caminos distintos a los habituales, aunque esto suponga mayores pérdidas de carga; la red mallada permite un reajuste automático de la distribución de caudales cuando se produce una sobrecarga en una zona concreta; además, en la red ramificada se producen sedimentaciones en los tramos finales de los ramales. Como contrapartida las redes de tipo ramificado son más económicas. No obstante, se considera de mayor peso la ventaja de la mejor funcionalidad de las redes malladas que el inconveniente de su mayor coste, por lo que se opta por la implantación de este tipo de red.

Las tuberías de las redes se adaptan al trazado de la red viaria, situándose en un lateral de la calzada, y garantizando siempre un recubrimiento mínimo de 1,00 m. para prevenir cargas que pudieran ocasionar su rotura.

El material a emplear en las conducciones es PVC Pt-10 con junta elástica, material utilizado en el resto de redes municipales de distribución. El diámetro mínimo considerado es de 110 mm.

Como elementos complementarios se incluyen las válvulas de compuerta en los cruces de los ramales, para facilitar el corte de las conducciones cuando se desee aislar un tramo de red, así como las ventosas en los puntos altos y fuertes cambios de pendiente. También se prevén las acometidas a parcelas, las bocas de incendio en los cruces con separaciones inferiores a 200 m, tal y como se especifica en la NTE-IFA., y las bocas de riego para la limpieza de las calles y el riego del arbolado proyectado.

En el plano *PO-04.01 Abastecimiento* queda reflejada de manera esquemática la red proyectada.

Cap.2 Saneamiento

Para el diseño de la red de saneamiento se tienen en cuenta los condicionantes existentes explicados en el T.II Capítulo 3 Infraestructuras existentes de la presente Memoria Informativa y se utilizan los siguientes criterios:

- El material empleado será PVC corrugado SN8 para diámetros de hasta 800 mm, material que ofrece una buena resistencia mecánica, mínima rugosidad y una sencilla colocación, y de hormigón armado para diámetros superiores a los 1.000 mm.
- El diámetro mínimo de la red será de 300 mm, de acuerdo a la Norma Tecnológica de Edificación NTE-ISA, de modo que se impidan las obstrucciones de la conducción.
- El recubrimiento mínimo de las tuberías será de 1,00 m.
- El trazado de las tuberías se ha de adaptar a la red viaria por lo que, en general las pendientes de ambas son idénticas, pretendiendo en cualquier caso pendientes no inferiores al 0,5%, a fin de evitar sedimentaciones en las tuberías. No obstante, el hecho de la proximidad del Sector al cauce del arroyo del Zurguén, y la necesidad de verter al mismo la red de aguas pluviales, ha impedido el cumplimiento de este objetivo en algunos tramos, quedando reducida al 0,3% en dichos casos. Para minimizar el efecto de esta circunstancia, se proyectan pozos de limpia también en las cabeceras de los ramales de la red de aguas pluviales.

En los planos *PO-04.02* y *PO-04.03 Saneamiento* queda reflejada de manera esquemática la red proyectada.

Cap.3 Canalizaciones eléctricas

En el Proyecto de Urbanización correspondiente al MPP 2012 se preveía una red de Alta Tensión con tres centros de transformación, a partir de los centros de maniobra ya instalados en la factoría software de Iberdrola.

Uno de estos centros de transformación ya está ejecutado sobre la parcela de Espacio Libre SLEL-O 1.

Desde los centros de transformación se define la red de Baja Tensión para el suministro a las distintas parcelas del Sector (residenciales, terciarios y de equipamientos), así como para la alimentación del cuadro de alumbrado público.

Además, se definen las distintas canalizaciones necesarias para la implantación subterránea de las redes de A.T y B.T.

No se contemplan las obras exteriores al Sector que requerirán, en su caso, el suministro desde la red general de la compañía eléctrica, debiendo ser estas obras objeto de un proyecto específico cuya financiación deberá correr a cargo de todos los sectores beneficiados por las mismas.

Cap.4 Alumbrado público

Instalación eléctrica

La instalación eléctrica se realizará con conductores instalados de forma subterránea. Comprenderá dos partes fundamentales: cuadros de mando, protección y maniobra; y red de distribución.

Cuadros de mando, protección y maniobra

Todas las líneas proyectadas de alumbrado público se conectan a un único cuadro situado en la calle 7 en el cruce con la calle 3.

Red de distribución

Los conductores serán aislados, de tensión nominal de 1.000 V. como mínimo, del tipo SINTENAX o similar, y la sección será de 6 mm².

Los empalmes y conexiones se realizarán en cajas estancas, colocadas en el interior de las columnas.

La alimentación a las luminarias se realizará con cable de 0,6/1 KV., de 2,5 mm² de sección.

Con objeto de realizar una protección adecuada se prevé la instalación de una línea de tierra, a la que se conectarán todos los elementos metálicos de la instalación.

Aparatos de alumbrado

Puntos de luz para alumbrado viario

Para el alumbrado viario, por su larga vida, excelente mantenimiento del flujo luminoso, funcionamiento seguro y estable y su más que aceptable rendimiento cromático, se ha optado por utilizar lámparas de vapor de sodio de alta presión de 150 W. Estos puntos de luz estarán instalados sobre columnas a una altura de 8,00 m de altura, de modo que produzcan un adecuado reparto del flujo luminoso en toda la superficie de la vía.

En cuanto al alumbrado del carril bici se realizará mediante lámparas de halogenuros metálicos de 70 w. Estos puntos de luz estarán instalados en columnas de 5,00 m, alturas adecuadas al tipo de iluminación requerida.

La firma INDALUX garantiza que los aparatos de alumbrado proyectado cumplen con los requisitos de la ITC-EA-04 del Reglamento.

Lámparas. Como anteriormente se expuso, en la red viaria se instalarán lámparas tubulares de vapor de sodio de alta presión de 150 w, y de halogenuros metálicos y 70 w en el carril bici.

Luminarias. Se utilizarán las luminarias adecuadas al tipo de lámpara teniendo en cuenta factores de tipo económico y estéticos. La luminaria elegida para el alumbrado del viario es cerrada. Para todas las luminarias proyectadas se ha considerado un factor de conservación de 0,72.

Apoyos. El apoyo de las luminarias colocadas en los viales se realizará mediante columnas de acero galvanizado de 8 m. de altura, y en las luminarias del carril bici se emplearán columnas de 5m.

Cap.5 Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones

Canalizaciones telefónicas

Paralela a la carretera CL-512, donde se proyecta el vial de acceso, existe una conducción de fibra óptica de gran importancia, que es necesario mantener en servicio en todo momento. Será conveniente trabajar con cuidado en esa zona haciendo las catas convenientes para su localización.

La definición de todos los elementos de la red de canalizaciones telefónicas ha sido realizada siguiendo los criterios de los servicios técnicos de la propia compañía Telefónica. En ella se incluyen tanto las canalizaciones como las arquetas necesarias para las acometidas así como en los cruces y derivaciones que se han estimado necesarios.

Las canalizaciones proyectadas se disponen debajo de las aceras y están formadas por doble tubería de P.E. corrugado de 125 mm, quedando instaladas en una cama de arena que recubre toda la tubería.

La red telefónica se completa con la disposición de las arquetas tipo, D y H precisas para el tendido del cable.

Canalizaciones de telecomunicaciones

El dimensionamiento de la red proyectada y los distintos elementos que contiene, así como las conducciones existentes en la actualidad, quedan reflejados en el plano *PO-04.07 Canalizaciones de Telecomunicaciones*.

Las canalizaciones proyectadas se disponen debajo de las aceras y están formadas por tres tritubos de 40 mm, quedando instaladas en una cama de arena que recubre toda la tubería.

Cap.6 Red de gas

Según se señala en el Proyecto de Urbanización, la definición de la red de gas para el suministro al Sector ha sido realizada directamente por los servicios de la compañía suministradora, Distribuidora Regional del Gas S.A.

La red se ha dispuesto en las aceras de las calles, y está formada por tuberías de P.E de 63mm conectada a la red exterior, ya existente, en dos puntos (carretera CL-512 y calle Zurguén).

Al igual que en el capítulo de canalizaciones eléctricas, en el Proyecto de Urbanización se contemplan exclusivamente las unidades de obra que constituyen la parte de obra civil de la instalación, como son la apertura y relleno de zanja y también la cama de arena para la protección de la tubería. La parte mecánica (tuberías y válvulas) es competencia de la compañía.

T.VII. CUADROS SÍNTESIS

Se muestran a continuación los siguientes cuadros que recogen las características numéricas de la presente modificación:

1. Superficies y edificabilidades de los usos lucrativos, número estimado de viviendas, índice de edificabilidad máximo permitido por normativa y aprovechamientos.
2. Superficies destinadas a dotaciones públicas (Equipamientos, Espacios Libres, Infraestructuras y Servicios Urbanos).
3. Tabla de cumplimiento de estándares del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.
4. Tabla de cálculo de índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social. Porcentajes mínimos fijados por el PGOU y previstos en la presente Modificación nº 2.

CUADRO 1. Superficies y edificabilidades de los usos lucrativos, número estimado de viviendas, índice de edificabilidad máximo permitido por normativa y aprovechamientos.

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA											
USOS LUCRATIVOS											
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m ² s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili (m ² c/m ² s)	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Coef. Ponderación	Aprov. (m ² cuc)	Plazas parc. en parcela privada
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-		0,65	5.227	0,98	5.122	53
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-		1,00	5.222	0,88	4.595	53
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.449		9.718	
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	2,43	5.264	1,00	5.264	53
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,00	7.604	1,12	8.516	77
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,44	7.052	1,00	7.052	71
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285	1,12	4.799	43
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211	1,12	4.716	43
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				13.110	188	125		28.416		30.348	
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234	1,10	5.757	53
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950	1,10	5.445	50
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184		11.202	
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452	1,00	2.452	25
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452		2.452	
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.052		44.002	
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,11	28.736		31.686	
	Colectiva en Bloque Abierto			8.053	104	69	2,00	16.100	1,12	18.032	
	Colectiva Compacta			4.242	66	44	2,40	10.184	1,10	11.202	
	Unifamiliar			1.296	10	7	1,89	2.452	1,00	2.452	
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.316	1,00	12.316	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501		53.720	515
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981			0,585	51.501		53.720	
Aprovechamiento medio del sector											0,61

CUADRO 2. Superficies destinadas a dotaciones públicas (Equipamientos, Espacios Libres, Infraestructuras y Servicios Urbanos).

DOTACIONES PÚBLICAS		
Uso		Superficie (m²s)
ESPACIOS LIBRES		33.457,37
Sistema General	SGEL	10.527,65
	SGEL-Z 1	5.235,78
	SGEL-Z 2	5.291,87
Sistema Local	SLEL	22.929,72
	SLEL-O 1	16.137,78
	SLEL-O 2	6.791,94
EQUIPAMIENTOS		13.724,43
Sistema General	SSEQ-G	4.493,81
Sistema Local	SLEQ-G	9.230,62
VIARIO		23.808,52
	V	23.808,52
SERVICIOS URBANOS		100,00
	SU	100,00
TOTAL REDES		71.090,32
TOTAL SISTEMAS GENERALES		15.021,46
TOTAL SISTEMAS LOCALES		56.068,86

CUADRO 3. Tabla de cumplimiento de estándares del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004.

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES RUCyL Decreto 22/2004				
	Reserva mínima	Sup. Mínima	REDES COMPUTABLES	EXCESO s/RUCyL
RED GENERAL				
No exigible				
RED LOCAL		18.025,42	32.160,34	14.134,92
EL	20 m²s/100m²c	10.300,24	22.929,72	12.629,48
EQ	15 m²s/100m²c	7.725,18	9.230,62	1.505,44
V	No exigible	-		
SU	No exigible	-		
TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS		18.025,42	32.160,34	14.134,92

CUADRO 4. Tabla de cálculo de índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social. Porcentajes mínimos fijados por el PGOU y previstos en la presente Modificación n° 2.

CÁLCULO DE LOS ÍNDICES VARIEDAD USO, VARIEDAD TIPOLÓGICA E INTEGRACIÓN SOCIAL					
	Mínimo en PGOU		Previsto en MPP		Datos Proy. Actuación m²c
	% Mínimo	m²c	m²c	%	
Índice de variedad de uso (1)	10%			20%	
Edificabilidad Usos No Residenciales		5.150,10	10.449		10.449
Edificabilidad Usos Residenciales			41.052		38.600
Índice de Variedad tipológica (2)	20%	8.210,40	12.636	31%	
Índice de Integración Social (3)	30%	12.315,60	12.316	30%	12.316

(1) **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**

(2) **Porcentaje de la edificabilidad del sector** que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al **20 por ciento**

(3) **Porcentaje de la edificabilidad residencial** de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

1.- El presente Modificado nº 2 del Plan Parcial tiene como objetivo establecer la ordenación detallada de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector 3, SUD Zurguén Arriba, modificando la ordenación detallada del Modificado del Plan Parcial en cuanto a la calificación de la parcela RC-A 2.3 de uso y tipología Residencial Colectiva, que pasa a ser RU Residencial Unifamiliar.

2.- Las Ordenanzas tienen por objeto conforme al art. 136 del RUCYL la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

Artículo 2 Vigencia

1.- La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOCYL y en el BOP, según lo establecido en el art. 175 del RUCYL.

2.- Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos previstos en el art. 56 de la LUCYL.

Artículo 3 Normativa supletoria

En las determinaciones no definidas en la normativa gráfica y/o escrita contenida en el presente documento se estará a la legislación vigente en materia de suelo que fuese de aplicación, así como al Texto Refundido del PGOU de Aldeatejada y en su defecto a la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca.

Artículo 4 Efectos

1.- El Plan Parcial tendrá con su aprobación definitiva y la publicación según la Ley de Urbanismo de Castilla y León carácter público y obligatorio.

2.- La publicidad se referirá a la totalidad de los documentos que lo constituyen y en consecuencia cualquier particular podrá consultar la totalidad de la documentación de la Modificación del Plan Parcial. A tal efecto, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del mismo así como del testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender la diligencia acreditativa de su aprobación definitiva.

3.- La obligatoriedad de la observancia del Modificado del Plan Parcial supondrá que será legalmente exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones sustantivas, por cualquier persona física o jurídica, en ejercicio de la acción pública que en materia de urbanismo otorga la ley y, conforme resulta de su texto, comportará las siguientes limitaciones:

3.1.- El uso de los terrenos así como las condiciones de edificabilidad no podrán apartarse del destino y condiciones establecidas en el presente Plan Parcial.

3.2.-Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la administración pública como a los particulares.

Artículo 5 Valor de los documentos del Modificado del Plan Parcial

Los documentos que integran la Modificación nº 2 del Plan Parcial tienen el contenido y valor establecido en el RUCYL e ITPLAN. Se aplica dicha Instrucción de forma voluntaria puesto que no es de obligado cumplimiento, variando algunos aspectos para adaptarla al caso concreto. Consta de los siguientes documentos:

- a) DI-MI. Memoria informativa
- b) DI-PI. Planos de Información
- c) DN-MV. Memoria Vinculante
- d) DN-NU. Normativa Urbanística
- e) DN-PO. Planos de Ordenación
- f) DN-EE. Estudio Económico-Financiero

Artículo 6 Definiciones de conceptos urbanísticos

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en la Modificación nº 2 del Plan Parcial se ajustarán a los definidos en el PGOU. Si estos no se hallan definidos allí se adoptará la legislación vigente, la Disposición Adicional Única del RUCYL y el artículo 4 del ITPLAN.

Artículo 7 Unidades de actuación

En cumplimiento de las condiciones establecidas en el PGOU, la Modificación nº 2 del Plan Parcial determina una única unidad de actuación.

Artículo 8 Sistema de gestión

Se establece como sistema de gestión el de cooperación, en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013 y será efectivo en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación.

Artículo 9 Administración actuante

Los organismos competentes para la tramitación y gestión de la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial son el Ayuntamiento de Aldeatejada, y la Administración de la Comunidad Autónoma en sus organismos sectoriales afectos al territorio y significados en el PGOU.

Artículo 10 Elementos arqueológicos

En el caso de actuar sobre zonas que presentan elementos con interés arqueológico se procederá a la catalogación y recuperación de estos.

Estos trabajos se realizarán por técnicos competentes y autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

Cap.1 Condiciones específicas de los usos. Tabla síntesis de usos

Artículo 11 Usos pormenorizados del suelo

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial introduce el uso y tipología de Residencial Unifamiliar RU, ajustándose a las determinaciones de la Ordenanza 15ª del PGOU de Aldeatejada, *Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m²*, a la que se remite para todo lo que no se defina en las presentes Normas Urbanísticas.

Por tanto, los usos y tipologías propuestos para cada parcela son los siguientes según lo establecido en el plano de calificación.

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL COLECTIVA RC

Residencial colectiva en bloque abierto RC-A/ RC-P-A

Residencial colectiva compacta RC-C

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU

TERCIARIO

Terciario exclusivo oficinas: T-O

Terciario exclusivo otros: T-U

SISTEMAS LOCALES

Equipamiento Público: SLEQ-G

Espacios Libres Públicos: SLEL-O

SERVICIOS URBANOS

Servicios Urbanos: S-U

SISTEMAS GENERALES

Equipamiento: SGEQ-G

Espacios Libres: SGEL-Z

VIARIO

Red Viaria: V

Artículo 12 Usos compatibles, Prohibidos y Provisionales

1.- Usos compatibles e incompatibles.

-Residencial colectiva (RC): se permitirá el uso comercial y oficinas (terciario) en todas las plantas sin restricciones. Este uso es compatible con VPO, pues favorece la integración social.

-Terciario (T): en las parcelas señaladas con este uso como exclusivo será incompatible el uso residencial en más de un 10% de la edificabilidad total.

2.- Usos prohibidos: Los no autorizados como tales en el PGOU de Aldeatejada para casco urbano

Artículo 13 Parcela mínima

De cara a la posible segregación se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima en función del uso pormenorizado asignado:

R. Colectiva Bloque Abierto RC-A/ RC-P-A	300 m² y 12 m de frente
R. Colectiva Compacta RC-C	
R. Unifamiliar RU	125 m² y 6 m de frente
Terciario Exclusivo T	300 m² y 12 m de frente
Equipamientos	1.000 m²

Artículo 14 Intensidad en el Uso del Suelo. Edificabilidad

1.- La intensidad de uso se refiere a la edificabilidad de los terrenos y consiste en la relación entre la superficie construida total y la superficie de los terrenos. Viene establecida para cada parcela en el Plano específico y en el cuadro síntesis de la Modificación n° 2 del Plan Parcial.

Artículo 15 Aprovechamiento del suelo

1.- El aprovechamiento del suelo se determina en función de dos tipos de condiciones: las de uso, que definen la utilización del suelo, y las de intensidad, que definen la cantidad de uso.

2.- La actuación en cada parcela será directa aplicando directamente el aprovechamiento asignado sobre su superficie, que no podrá diferir de la edificabilidad asignada a las mismas parcelas.

3.- No se podrá edificar sobre parcelas inferiores a las definidas como mínimas por esta Modificación n° 2 del Plan Parcial.

Cap.2 Condiciones específicas de la edificación**Artículo 16 Medición de Alturas**

La altura máxima se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante original del terreno hasta la parte inferior del último forjado horizontal o alero cuando aquel fuera inclinado. La altura mínima libre será de 2.50 metros, excepto en sótanos. Cuando la rasante no sea horizontal, se podrá superar en el extremo más desfavorable la cota máxima en 1.50 metros. La altura máxima será la indicada en las fichas respectivas. Cualquier semisótano que emerja por encima de la rasante más de 1,50 metros se considerará a efectos del cómputo de plantas en dicho punto como una planta más.

La altura máxima de cada fachada de un edificio será inferior a 3/2 de la distancia a cualquier otro edificio. Se tendrán además en cuenta los criterios escritos y gráficos expresados en cada una de las fichas de ordenación, así como la normativa sectorial aplicable.

En cualquier caso, se deberán cumplir las determinaciones del art. 96 PGOU, el cual indica que *la altura máxima nunca podrá sobrepasar 1.25 el ancho de la vía o espacio libre público al que dé frente.*

R. Colectiva Bloque Abierto RC-A/ RC-P-A	10,50 m a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía
R. Colectiva Compacta RC-C	
R. Unifamiliar RU	7,50 m a cara inferior de último forjado (Art. 410 PGOU)
Terciario Exclusivo T	10,50 m a cara inferior de último forjado más ático retranqueado
Equipamientos	10,50 m

Artículo 17 Ocupación máxima

Para las peculiares características de esta ordenación, que goza de una gran proporción de sistemas generales de espacios libres y equipamientos públicos adscritos (garantizan una ocupación global muy esponjada) y dado que se quiere establecer una cierta continuidad con el tejido urbano adyacente, los valores adoptados son:

RC -A/ RC-P-A	Libre
RC-C	
T	80%
SLEQ	75% (Según PGOU art. 492)
SGEQ	75% (Según PGOU art. 492)
RU	Según plano de ordenación con una franja patio de 4.25 m de profundidad (art. 406 ordenanzas PGOU)

Artículo 18 Fondo máximo edificable

No se establece el fondo máximo de la edificación y vendrá determinado por los demás parámetros urbanísticos.

Artículo 19 Cómputo de Superficies

Se adoptarán los criterios definidos por el PGOU de Aldeatejada, con las siguientes precisiones:

-Espacios comunes, portales y/o entradas:

Los espacios comunes en parcelas de uso residencial no computarán en la superficie construida que exceda de 18 m² en planta baja.

-Garaje aparcamiento:

Las superficies destinadas a garaje aparcamiento no computarán ni bajo rasante ni en planta baja con la limitación máxima de 30 m² en todos los usos.

-Sótano y Semisótano:

Las plantas de sótano o semisótano computarán superficie cuando el techo de las mismas se encuentre a más de 1.50 m sobre la rasante. Cuando parte de la planta de semisótano estuviera sobre la rasante y parte bajo la misma computará en dicha proporción.

-Terciario exclusivo oficinas e infraestructuras:

Exclusivamente en el uso pormenorizado terciario de oficinas e instalaciones, y a efecto de adaptarse a sus peculiares características de gran consumo de espacio sin que aumente la densidad de ocupación, no se consideran computables a efectos de edificabilidad todos los espacios destinados a infraestructuras en los que no haya ocupación habitual de personas, en especial espacios destinados a cuadros eléctricos, transformadores, instalaciones de extinción de incendios y CPD.

Artículo 20 Retranqueos a linderos y alineaciones

Serán los expresados en las fichas correspondientes a cada uso. Las alineaciones se señalan en el plano específico y definen la línea de contorno de un polígono de movimiento de los volúmenes en los que se materializa la edificabilidad. La línea de edificación respecto de las carreteras exteriores viene fijada en el PGOU y resulta de 25 m a eje, superior a los 21 m previstos en la legislación sectorial de Carreteras.

RC -A / RC-P-A	Libre
RC-C	Sin retranqueos
T	3,00 m. a bordes de la alineación
SLEQ / SGEQ	No se establecen
RU	No se establecen

Artículo 21 Construcciones por encima del último forjado horizontal

Las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustarán a las siguientes reglas:

1. La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las fichas de ordenación, quedando en todo caso comprendida dentro del gálibo definido por una pendiente del 100% tomada desde el alero y por una línea paralela a la rasante situada a la altura máxima de cornisa + 3.00 m. En todo caso, la pendiente de la cubierta no superará el 100% y el gálibo anterior contendrá todos los elementos constructivos principales. Son posibles los áticos y las cubiertas horizontales comprendidas dentro de este gálibo.
2. La superficie bajo cubierta o el ático computarán a partir de 1.50 metros de altura libre y solo si la solución arquitectónica permite el uso vividero del espacio (más de un 70% con una altura libre > 2,30 m).
3. Los remates de ascensores, cajas de escaleras depósitos etc. en ningún caso podrán superar la altura de la cubierta integrándose en el interior de la misma, excepto en soluciones de cubierta plana, en cuyo caso estarán comprendidos dentro de la envolvente teórica definida en el punto 1.
4. Todos los elementos de instalaciones que deban sobresalir del último forjado por encima de los faldones o planos de cubierta, en especial las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación responderán a un criterio compositivo definido en plano específico en el proyecto de ejecución que se autorizará específicamente por los servicios técnicos municipales.
5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en el plano de cubierta).
6. Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes cuando exista salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.

Artículo 22 Condiciones de los Patios

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m cuando a ellos abran huecos de locales vivideros, observándose no obstante las limitaciones de cada ficha de ordenación aplicable. Es obligatorio el ajardinado o tratamiento de la totalidad de los patios abiertos a fachada.

Artículo 23 Voladizos

Los voladizos sobre la alineación quedan definidos en cada una de las fichas de ordenación.

Artículo 24 Condiciones Estéticas

Se adoptarán los criterios definidos por el PGOU de Aldeatejada, con las siguientes precisiones:

1.- Proyectos. Aunque se ejecuten por fases, los bloques de viviendas mantendrán una imagen armónica que deberá ser valorada por los servicios municipales mediante la presentación de alzados o perspectivas de integración en el conjunto.

2.- Fachadas. Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal.

3.- Vallas. El vallado de parcelas se podrá macizar como máximo hasta una altura máxima de 1.00 m con materiales análogos a los utilizados en la fachada, el resto será ligero para permitir la vista de los jardines interiores, prohibiéndose expresamente el cierre visual de los mismos. Las vallas en medianeras serán asimismo ligeras. Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 1.20 m. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada.

4.- Rótulos. Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos, Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura y no deberán superar una altura superior a 50 cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm, siendo aconsejable su rehundido. Quedan fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad de la propia actuación urbanística, o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.P.

5.- Instalaciones en fachadas. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada, siendo en todo caso recomendable situarlos en puntos ocultos, sin perjuicio de su aislamiento acústico y normativa sectorial aplicable.

6.- Conductos de evacuación a cubierta: Se agruparán en lo posible, no pudiendo superar en uso residencial el número de dos por vivienda en unifamiliar o dos por núcleo de escalera en colectiva. Se deberá presentar plano justificativo específico en proyecto de ejecución.

7.- Evacuación de basuras. Salvo el uso RU, todos los edificios, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales.

8.- Tratamiento de espacios libres. Los espacios libres dentro de parcelas privadas, tanto de uso residencial como dotacional que no se edifiquen y se incorporen a espacios públicos tendrán el mismo tratamiento que aquellos, debiendo constar este aspecto de forma clara en el proyecto de edificación correspondiente.

Cap.3 Regulación de las tipologías edificatorias

Artículo 25 Tipologías edificatorias

El presente Plan Parcial contempla las siguientes tipologías edificatorias:

RESIDENCIALES

- **Vivienda Colectiva Abierta:** vivienda en altura en bloques aislados con posibilidad de jardín perimetral, con accesos comunes. Puede disponer de otros usos asociados en plantas baja y primera.
- **Vivienda Colectiva Compacta:** vivienda en altura con ocupación intensiva de la parcela y con accesos comunes. Puede disponer de otros usos asociados en plantas baja y primera.
- **Vivienda Unifamiliar:** vivienda adosada, con una vivienda por parcela.

TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Edificio de composición libre, en edificio exclusivo o compartido con instalaciones específicas vinculadas con la actividad. Se consideran dos casos:

- **Terciario exclusivo oficina.** Afecta a la parcela adscrita a la factoría de software, actualmente finalizada, y estará regulada por art. 202 de la normativa del PGOU de Aldeatejada.
- **Terciario exclusivo otros.** Se desarrollará en parcela exclusiva y únicamente se podrá destinar a los usos terciarios contemplados en el PGOU normativa art. 194, que podrán combinarse libremente.

Artículo 26 Empleo de las tipologías edificatorias

Las tipologías serán las indicadas en los planos correspondientes, pudiendo alterarse o intercambiarse previa explicación razonada coherente con la ordenación y con la propuesta de imagen no vinculante en proyecto específico. La evaluación y autorización de la modificación de tipologías corresponderá al Ayuntamiento de Aldeatejada, y el instrumento específico el desarrollo de un ESTUDIO DE DETALLE. Este instrumento no será preciso si la modificación no es considerada como sustancial por la administración actuante, bastando el desarrollo de un proyecto básico del conjunto de la parcela.

Cap.4 Cálculo del aprovechamiento medio

Artículo 27 Aprovechamiento medio del sector

Según establece el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio debe calcularse dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, restando a esta la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local.

Siguiendo este cálculo se obtiene un aprovechamiento medio del sector de 0,61, calculado a partir del cociente entre el aprovechamiento total (53.720 m²) y la superficie neta del sector (87.980,96 m²).

Artículo 28 Coeficientes de ponderación según usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación a efectos de aprovechamiento, según los análisis realizados, adecuándose a los objetivos del MPP 2012. Se adopta como uso característico el residencial en vivienda COLECTIVA PROTEGIDA por ser el más intenso.

USO		COEF. DE PONDERACION
T-O	TERCIARIO OFICINAS E INFRAESTRUCTURAS	0,98
T-U	TERCIARIO OTROS	0,88
RC-A	RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO	1,12
RC-C	RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA	1,10
RC-P-A	RESIDENCIAL PROTEGIDA EN BLOQUE ABIERTO	1,00
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00

En todas las parcelas en las que exista uso lucrativo es posible la ponderación por usos.

Artículo 29 Cálculo del aprovechamiento en cada parcela

Se afectarán las superficies construidas en cada uso por el coeficiente de ponderación aplicable para homogeneizarlas al uso principal. En ningún caso se podrá superar el techo del aprovechamiento ponderado máximo establecido para cada manzana, ni tampoco el porcentaje máximo del uso proyectado. En cada parcela se asigna la edificabilidad máxima que se puede materializar, de forma que en la reparcelación la suma de aprovechamientos ponderados que se asigne a cada parcela será igual o inferior a la máxima edificabilidad expresada en m².

Artículo 30 Aparcamientos

En todas las parcelas con uso residencial es obligatorio prever dentro de la parcela como mínimo UNA plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos. Si hay usos compatibles o de otra naturaleza se deberá garantizar una plaza por cada 100 m² construidos. En cualquier otro uso se garantizará que existe una plaza dentro de la parcela por cada 100 m² de edificabilidad construida.

Las parcelas de uso público garantizarán el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento que deben ubicarse en suelo público.

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN**Cap.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN****Artículo 31 Contenido**

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de planeamiento urbanístico (art. 95.1 LUCYL). Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los pliegos de condiciones económico facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Asimismo en dichos pliegos figurará la prescripción de efectuar unas catas arqueológicas en el ámbito del entorno propuesto del BIC, con carácter previo a cualquier remoción del terreno durante las obras de urbanización, con el fin de determinar la existencia o no de posibles restos asociados a la Calzada de la Plata. Estas estarán dirigidas por técnico competente. Las conclusiones de dicho trabajo servirán para definir medidas correctoras, si así se aconsejase, que deberán ser sometidas en ese caso a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Cap.2 RED VIARIA

Artículo 32 Condiciones generales

Estas normas pretenden establecer los criterios que con carácter general han de regir en el diseño de los espacios públicos, infraestructuras y viales; sin menoscabo de los reglamentos específicos que los afecten. La estructura de las distintas redes se desarrollará en el Proyecto de Urbanización y salvo justificación técnica suficiente deberán ajustarse a los esquemas previstos en la Modificación nº 2 del Plan.

Artículo 33 Condiciones de viales

Las condiciones geométricas de los viales se establecen en los planos de ordenación correspondientes, donde se fijan los valores mínimos a emplear en su trazado y diseño. En todo caso, se procurará una cierta homogeneidad tanto en los materiales como en el diseño con los sectores vecinos, con el fin de conseguir una integración total de los mismos y facilitar el mantenimiento posterior.

Red viaria: El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:
 - Carreteras nacionales 300m
 - Otras carreteras 200m
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales, sin que exista el adecuado proyecto de enlace o el adecuado sistema de regulación mediante semáforos el mismo.

Se adoptarán las medidas descritas en el PGOU para el diseño de los anchos de calzadas:

	Vías de un carril		Vías de n carriles (n>1)	
	Mínima	Óptima	Mínima	Óptima
Arterias principales	No	No	3,00 m x n	3,50 m x n
Resto de Calles locales	3,00 m	3,50 m	2,70 m x n	3,50 m x n
Calles coexistencia tráficos	5,00 m	8,00 m	No	No

Artículo 34 Aparcamientos

1. En relación con el art. 28, en vía pública se dispondrá de 50% de total de aparcamientos mínimos previstos por el presente planeamiento de desarrollo.

2. Los aparcamientos en superficie tendrán unas dimensiones mínimas según lo señalado en el Reglamento de Planeamiento de 2.20x4.50 para las plazas ordinarias y de 3.50x4.50 las destinadas a minusválidos, adoptando estas últimas un mayor tamaño que el prescrito por la ley de accesibilidad y supresión de barreras, y siempre con la proporción mínima señalada en el RP. El proyecto de urbanización determinará la exacta ubicación de las plazas de aparcamiento, justificándose en todo caso su cambio y manteniéndose la homogeneidad de las zonas. En todo caso el Proyecto de Urbanización podrá modificar el número total de plazas, siempre y cuando no se baje por debajo del mínimo exigible según la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial o si es superior, las exigibles en el momento de hacer la modificación. Se adoptarán las medidas descritas en el PGOU para el diseño.

	Anchura banda aparcamiento		Anchura calzada de maniobra	
	Mínima	Máxima	Mínima	Óptima
Aparcamiento en línea	2.00 m	2.50 m	3.00 m	3.00 m
Aparcamiento en batería	4.50 m	5.00 m	6.00 m	6.00 m
Aparcamiento oblicuo a 45º	3.80 m	4.50 m	3.20 m	3.20 m
Aparcamiento oblicuo a 60º	4.10 m	5.00 m	4.00 m	4.00 m

Cap.3 ESPACIOS LIBRES**Artículo 35 Plantaciones vegetales**

Se emplearán preferentemente especies autóctonas para las plantaciones.

Se prohíbe la corta de ejemplares autóctonos o de cualquier otro ejemplar de diámetro de tronco superior a 20 centímetros sin justificación técnica, que en todo caso estará sujeta a licencia. Se estima en este sentido justificación adecuada la imposibilidad de materializar en planta baja al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la parcela, en una sola edificación y en las condiciones del articulado de la Modificación nº 2 del Plan Parcial una vez deducido el espacio afectado por el arbolado. Además la corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.

Todos los ejemplares catalogados en la zona son compatibles con la ordenación propuesta.

El proyecto de urbanización deberá recoger la plantación de ejemplares en zonas escarpadas con lavado de la capa de tierra vegetal como mecanismo de protección y fijación del suelo. Cualquier edificación de nueva construcción se proyectará de forma que no se afecte al volumen de la copa de la encina.

En las zonas de espacios libres se deberá ejecutar durante la urbanización limpieza del suelo y el vuelo para facilitar el adecuado crecimiento de los ejemplares más adecuados. Las edificaciones u obras evitarán la formación de encharcamientos de agua y muy especialmente el depósito o vertido de cementos en las proximidades de las encinas.

Cap.4 SERVICIOS URBANOS

Artículo 36 Red eléctrica

El trazado de las líneas eléctricas será subterráneo, transcurriendo en todo caso siempre por viales y zonas pavimentadas. Se evitará en lo posible su trazado por zonas verdes ajardinadas. En el proyecto de urbanización se concretará la ubicación de las acometidas y justificará los cambios con respecto a la propuesta establecida en el presente documento.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m del conductor.

Artículo 37 Red de saneamiento

En el proyecto de urbanización se determinará la ubicación de las acometidas a cada parcela o usuario de acuerdo con la disposición final según el proyecto de actuación, evitando que sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

El diámetro mínimo a utilizar será de 300 mm en las conducciones generales y 200 mm en las acometidas.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1/1000 y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidad mínima no descienda de 0,50 m/seg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50 m o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residual el medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua. Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la comisaría de aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la totalidad del casco urbano.

Artículo 38 Red de abastecimiento de agua

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado de la red de abastecimiento de agua, debiendo justificar los cambios adoptados con respecto a la propuesta de la presente Modificación nº 2 del Plan.

Será en todo caso mallada. Localizará además las acometidas de cada parcela en función de la reparcelación que fije el Proyecto de Actuación.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable aquella que cumple con las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 20 m³ diarios por hectárea de calle o zona.
- Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

Artículo 39 Red de alumbrado público

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tipo y la ubicación de las luminarias, debiéndose en todo caso atender a la máxima reserva de potencia prevista en el presente documento y a los niveles mínimos de iluminación propuestos. Se prohibirán en todo caso las luminarias sin caperuza superior, o cuyo flujo luminoso hacia arriba supere el 20% del flujo hacia abajo. Las líneas de distribución para alumbrado público serán preferentemente subterráneas. Se proyectarán los sistemas de regulación necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico.

A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1,50 m del pavimento) será:

- en vías principales 10 lux
- en vías secundarias 5 lux

Es obligatorio el empleo de luminarias de doble reactancia.

Artículo 40 Tratamiento de residuos

Se estudiará el problema de los residuos con la profundidad que merece por ser aspecto fundamental en el funcionamiento de las comunidades. Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable. Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 litro.

Artículo 41 Canalizaciones tecnológicas

En todas las vías de nueva apertura se colocarán al menos tres conductos vacíos con un diámetro mínimo de 50 mm y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semáforos, etc. Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada incluyendo las arquetas de registro necesarias.

Artículo 42 Condiciones de accesibilidad

Los Proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998 de 20 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobada por las Cortes de Castilla y León concretamente.

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 43 Procedimiento de gestión

La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante el procedimiento de Actuación Integrada sobre la Unidad de Actuación que abarca la totalidad del sector 3 SUD Zurguén Arriba.

El instrumento de desarrollo será el Proyecto de Actuación y el sistema concreto se adoptará con la aprobación de la Actuación, sugiriendo el sistema de cooperación como el más adecuado. En dicho documento se establecerán las bases técnicas y económicas de la actuación integrada, conteniendo las determinaciones expresadas en el RUCYL, tanto de carácter genérico como expresas del sistema de gestión elegido.

Artículo 44 Urbanización de los viales y de las zonas destinadas a dotaciones

1.- El propietario del suelo, convertido en urbanizador, promoverá la urbanización de viales y espacios libres.

2.- La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Promotora que se subrogará en el Ayuntamiento de Aldeatejada una vez sea recibida la obra de urbanización.

Artículo 45 Planeamiento legitimador del derecho a edificar. Licencias de obras

1.- La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo la aprobación definitiva de esta Modificación nº 2 del Plan, así como del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.

2.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se ajuste a las determinaciones de la Modificación nº 2 del Plan.

3.- La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente Plan parcial, siempre tras la adquisición por la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultantes del Proyecto de reparcelación.

4.-El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia y en consecuencia los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras iniciadas y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de tres, seis y veinticuatro meses, respectivamente, los cuales solo por causas justificadas podrán ser variados por la Licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o sin haber finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

Artículo 46 Concreción del Aprovechamiento Urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada propietario, así como el correspondiente al Ayuntamiento se concretará tras la aprobación del proyecto de reparcelación (Actuación).

Artículo 47 Actos sujetos a Licencia

Supondrán actos sujetos a licencia todos los citados en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- A) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- B) Ampliación de construcciones e de todas clases.
- C) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- D) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- E) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones
- F) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- G) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- H) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- I) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- J) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- K) Cerramientos y vallados.
- L) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- M) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- N) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- O) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

Artículo 48 Reparcelaciones urbanísticas

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en 2 ó más lotes. La parcela mínima indivisible se regirá por las ordenanzas del PGOU de Aldeatejada. Se permitirá la división de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes.

En ningún caso la reparcelación producirá incremento del número de viviendas por encima del máximo de la Unidad.

Artículo 49 Plazos

Se fijan los siguientes plazos y criterios de acuerdo con el RUCYL.

- 3 años para la urbanización
- En caso de incumplimiento será de aplicación el art. 21.2 y 21.3 de la LUCYL y concordantes del RUCYL.

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se acompañan a continuación los planos de ordenación en formato A-3 (originales en A-1 cuando así se indica en el plano) en los que se reflejan gráficamente las consideraciones y análisis expresados en los capítulos anteriores:

PO-01 Calificación	E. 1:1.000
PO-02 Plano imagen no vinculante	E. 1:1.000
PO-03 Alineaciones y rasantes. Secciones viarias	E. 1:1.000 / E. 1:300
PO-04 Infraestructuras	
PO-04.01 Abastecimiento de agua y riego	E. 1:1.000
PO-04.02 Saneamiento. Aguas negras	E. 1:1.000
PO-04.03 Saneamiento. Aguas pluviales	E. 1:1.000
PO-04.04 Canalizaciones eléctricas	E. 1:1.000
PO-04.05 Alumbrado público	E. 1:1.000
PO-04.06 Canalizaciones telefónicas	E. 1:1.000
PO-04.07 Canalizaciones de telecomunicaciones	E. 1:1.000
PO-04.08 Red de gas	E. 1:1.000

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

T.I. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El presente estudio Económico-Financiero tiene como objetivo establecer un valor estimativo de repercusión de costes por metro cuadrado construido, con el objeto de avalar la viabilidad de la presente Modificación nº 2 de Plan Parcial. Con el objetivo de establecer la repercusión de la totalidad de las acciones sobre el suelo inicial y establecer la idoneidad técnica y viabilidad económica de la operación, se realiza una valoración de forma aproximada de las obras de urbanización necesarias para la realización de las determinaciones propuestas en la presente Modificación nº 2 de Plan Parcial. El Proyecto de Urbanización definirá los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica de la presente Modificación nº 2 de Plan Parcial y dicha valoración se realizará en unidades de obras desglosadas y precisas. El presente estudio resulta de una estimación de estándares generales, aproximados, para llegar a conseguir un montante económico orientativo.

T.II. RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El presupuesto se divide en capítulos de forma estimativa.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	609.379,00
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	175.375,00
RED DE ALCANTARILLADO	266.600,00
ENERGÍA ELÉCTRICA	203.120,00
ALUMBRADO PÚBLICO	120.184,00
TELECOMUNICACIONES	144.050,00
RED DE GAS	17.672,00
JARDINERÍA	215.000,00
REFUERZO DE LOS SSGG (VIARIO EXTERIOR Y OTROS)	120.000,00
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2.171.380,00
13% GG	282.279,40
6% BI	130.282,80
21% IVA	455.989,80
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	2.739.932,00

Asciende el presente presupuesto total a la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS.

T.III. GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Redacción de documentación Urbanística	25.000
Redacción de Proyecto de Urbanización	50.000
Redacción Proyecto de Reparcelación	35.000
Dirección de Obra Urbanización Técnico Superior	30.000
Dirección de Obra Urbanización Técnico grado medio	30.000
Coordinación en Seguridad y Salud	15.000
Gestión Jurídica y Gerencia	26.000
GASTOS INSTRUMENTOS PLANEAMIENTO TOTALES	211.000

T.IV. CARGAS CONVENIOS SOBRE PLAN PARCIAL

Convenio aumento densidad	170.826
Convenio refuerzo abastecimiento	7.755
Convenio refuerzo red saneamiento	17.768
TOTAL CARGAS CONVENIOS	196.349

T.V. RESUMEN DE REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN

Valores de partida:

Superficie de la unidad sin SSGG	87.980,96
Superficie neta privada	31.912,10
Aprovechamiento lucrativo privado (90%)	47.209,91
PEM OBRAS URBANIZACIÓN	3.447.281,00

Valores de repercusión:

Repercusión por m ² suelo inicial (€/m ²)	39,18
Repercusión por m ² solar (€/m ²)	108,02
Repercusión por ua aprovechamiento(€/ua)	73,02

De los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en el Plan Parcial es VIABLE al alcanzar los valores de ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

Madrid, noviembre 2017

El Arquitecto



Enrique Bardají Álvarez

ANEXOS

A.1. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, aun manteniendo el número total de viviendas, supone un cambio en el número de viviendas libres y protegidas con respecto al número que presentaba el anterior documento. La ficha síntesis quedaría como se muestra a continuación.

FICHA SÍNTESIS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO	MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		
TIPO DE PLANEAMIENTO	PP	MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO	SI
MUNICIPIO	ALDEATEJADA	PROVINCIA	SALAMANCA
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU	31/07/2007	CODIGO INE	37023
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4	01/12/2016	POBLACIÓN MUNICIPAL (habitantes 2016)	1.828

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA			
TIPO	Levantamiento Topográfico	FECHA CARTOGRAFÍA	5/11/11

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

DEFINIDOS EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA			
SUPERFICIE NETA (m²)	87.980,96	SUPERFICIE BRUTA SSGG INCLUIDOS (m²)	103.002,42
CATEGORÍA SUELO	SUD	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFIC. (m² neto/m²)	0,585
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	INDICE DE VARIEDAD DE USO (%)	20%
SISTEMAS GENERALES		INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
Equipamientos	0,44 Ha.	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL	30%
Espacios Libres	0,98 Ha.		
DENSIDAD (viv/sup. neta Ha.)	30		

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DEFINIDOS EN LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL			
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (SUP. NETA 87.980,96 m² x 0.585 m² /m²)			51.501,00 m²
SISTEMAS GENERALES (*)		SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS (m²)	Se engloban en EE.LL	VÍAS PÚBLICAS (m²)	23.808,52
SERV. URBANOS (m²)	Se engloban en EE.LL	SERV. URBANOS (m²)	100
ESPACIOS LIBRES (m²)	10.527,65	ESPACIOS LIBRES (m²)	22.929,72
EQUIPAMIENTOS (m²)	4.493,81	EQUIPAMIENTOS (m²)	9.230,62

Nº UNIDADES DE ACTUACIÓN	1	VIV. LIBRES	180	URBANIZACIÓN	7 años
USOS FUERA DE ORDENACIÓN	No	VIV. PROTEGIDAS	84	CESIÓN	7 años
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	No	VIV. TOTALES	264	EDIFICACIÓN	7 años

OBSERVACIONES	
(*) En la ordenación detallada se concreta la localización y superficie precisa de los sistemas generales establecidos en el Plan General	

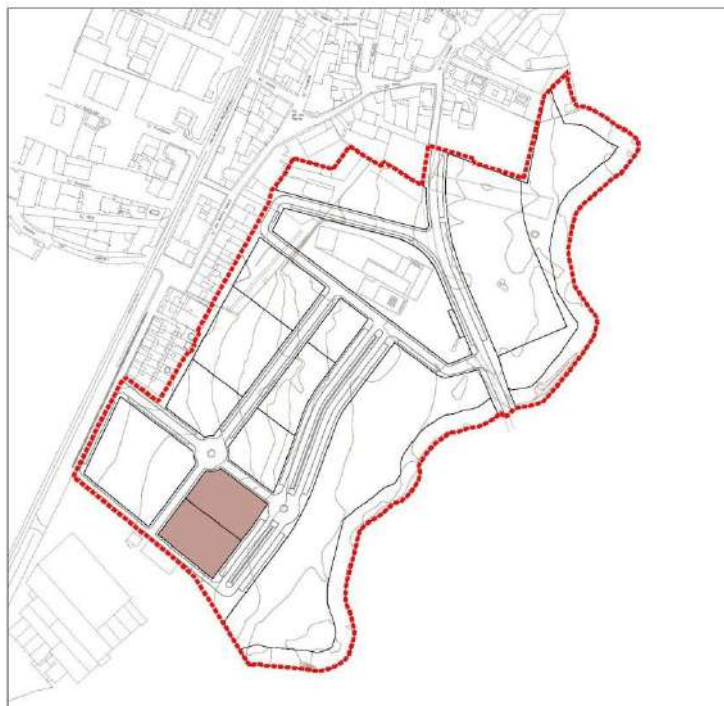
A.2. FICHAS DE ORDENACIÓN

Se adjuntan las fichas de ordenación específicas de cada uso, formando parte inseparable de la presente ordenanza.

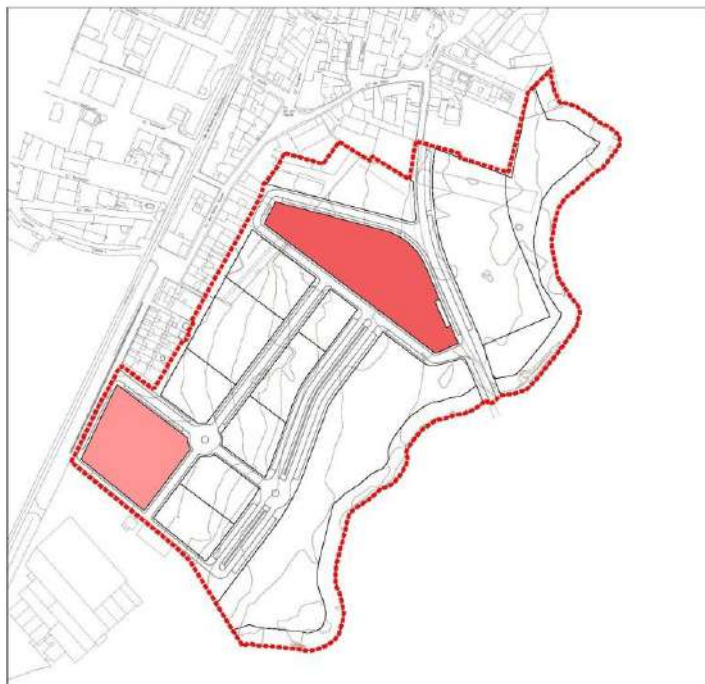
F.1 RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO



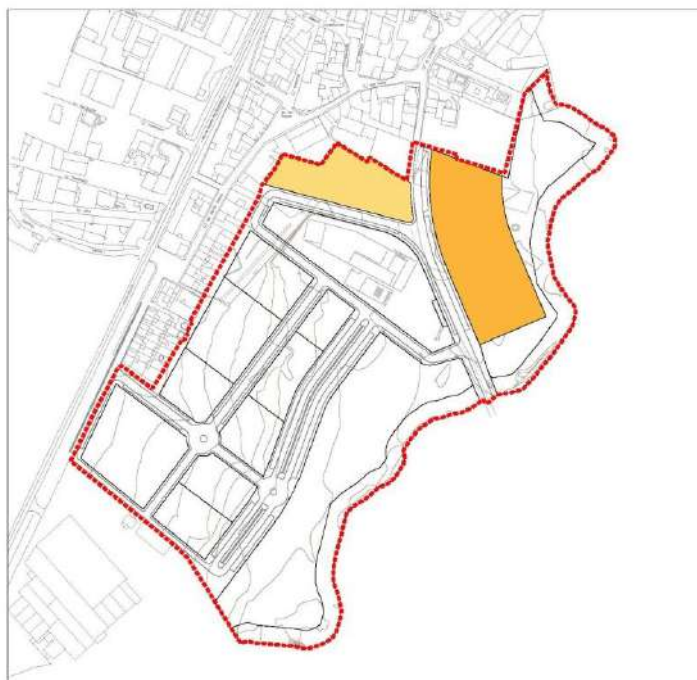
Tipología	Vivienda colectiva en bloque lineal exento
Denominación	RC-A / RC-P-A
Edificabilidad máxima	La definida para cada parcela
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía
Número de plantas	3 + bajo cubierta
Ocupación	Libre
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	No se establecen
Parcela mínima	300 m ² y 12 m de frente
Uso principal	Residencial colectiva
Usos compatibles	Terciario en cualquier planta
Garaje	1 plaza obligatoria por vivienda o por cada 100 m ² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 100% pendiente / H máxima 3,00 m
Valla	Macizo máximo hasta 1,00 m

F.2 RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA

Tipología	Vivienda colectiva compacta
Denominación	RC-C / RC-P-C
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía
Número de plantas	3 + bajo cubierta
Ocupación	Libre
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	Sin retranqueos
Parcela mínima	300 m ² y 12 m de frente
Uso principal	Residencial colectiva
Usos compatibles	Terciario en cualquier planta
Garaje	1 plaza obligatoria por vivienda o por cada 100 m ² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20 m de altura mínima
Cubierta	Se permite ático comprendido en envolvente 100% pendiente /H máxima 3.00 m.

F.3 TERCIARIO EXCLUSIVO

Tipología	Edificio exclusivo destinado a usos terciarios
Denominación	T-O / T-U
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado más ático retranqueado
Número de plantas	3 + ático
Ocupación	80%
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	3,00 m. a bordes de la alineación
Parcela mínima	300 m ² y 12 m de frente
Uso principal	Terciario
Garaje	1 plazas obligatorias por cada 100 m ² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	Se permitirán balcones salientes respecto de la alineación a una altura mínima de 3,20 m. y con un vuelo inferior a 1/10 el ancho de la calle y con un máximo de 1,00 m.
Cubierta	Se permite ático comprendido en envolvente 100% pendiente /H máxima 3.00 m.

F.4 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Tipología	Grado 2º: Edificación aislada
Denominación	SLEQ-G/SGEQ-G
Edificabilidad máxima	1,50 m²/m.²
Altura máxima	10,50 m
Número de plantas	3 + ático retranqueado (en situaciones excepcionales mayor, ver PGOU)
Ocupación	75% (Según PGOU art. 492)
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	No se establecen
Parcela mínima	1.000 m²
Uso principal	Equipamiento
Garaje	Garantizarán el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento que deben ubicarse en suelo público
Usos compatibles	Según PGOU art. 488
Patios	Según art. 493 PGOU
Vuelos	50 cm. desde alineación a 3,20 m. de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 100% pendiente /H máxima 3.00 m.
Valla	Metálica ligera altura máxima 2,00 m.
Esta ordenanza se regulará en todos aquellos aspectos no recogidos en esta ficha según lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General. Título IV. Capítulo 6. Uso Dotacional y Título V. Capítulo 8. Ordenanzas de dotaciones públicas	

F.5 ESPACIOS LIBRES

Tipología	Espacios Libres Públicos
Denominación	SGEL-Z (Parque de ribera o forestal) SLEL-O (Parques urbanos)
Número de plantas	SGEL-Z: 9,00 m SLEL-O: 1 planta y 4,50 m pudiendo autorizarse mayores alturas por interés público o por funcionalidad de la dotación
Ocupación	SGEL-Z: 2% (art. 485 PGOU) SLEL-O: 1% (art.486 PGOU)
Uso principal	Espacios libres públicos
Usos compatibles	SGEL-Z. Se podrán realizar instalaciones con edificación, integradas en el medio natural, destinadas a equipamiento cultural, educativo, deportivo, recreativo o de ocio (art. 485 PGOU) SLEL-O. Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares con una edificabilidad máxima del 0,02 m ² /m ² (art. 486 PGOU)
Plantaciones	Favorecer especies autóctonas
Esta ordenanza se regulará en todos aquellos aspectos no recogidos en esta ficha según lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General. Título IV. Capítulo 6. Uso Dotacional y Título V. Capítulo 8. Ordenanzas de dotaciones públicas	

F.6 SERVICIOS URBANOS

Tipología	Servicios Urbanos
Denominación	SU
Edificaciones	La mínima necesaria
Altura máxima	3,00 m. a cara del último forjado
Número de plantas	1 planta
Ocupación	-
Fondo máximo	-
Parcela Mínima	-
Uso principal	Centro de transformación

F.7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

(Todas las determinaciones se ajustan a lo establecido en la Ordenanza 15ª del PGOU de Aldeatejada, *Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m²*)



Tipología	Vivienda unifamiliar
Denominación	RU
Edificabilidad máxima	La definida para la parcela
Altura máxima	7,50 m a cara inferior de último forjado (Art. 410 PGOU)
Número de plantas	2 + bajo cubierta (Art. 410)
Ocupación	Según plano de ordenación con una franja patio de 4,25 m de profundidad (art. 406 ordenanzas PGOU)
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	No se establecen
Parcela mínima	125 m² (Art. 405) y 6 m de frente
Uso principal	Residencial Unifamiliar (Art. 403 PGOU)
Usos compatibles	Cualquier uso compatible con residencial (Art. 403 PGOU)
Garaje	1 plaza obligatoria por vivienda o por cada 100 m² construidos dentro de la parcela (Art. 413 PGOU)
Patios	Según CTE. Los patios serán de 4,25 m de profundidad (Art. 407 PGOU)
Vuelos	50 cm desde alineación. Prohibidos en patios < 3,00 m (Art. 412 PGOU)
Cubierta	Comprendida en envolvente 100% pendiente / H máxima 3,00 m
Valla	Conforme a lo establecido en el Art. 409 PGOU

A.3. FICHAS DE CATASTRO



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335228TL7333N0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR VECINOS 512 1 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CR VECINOS 512 1

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRABADA PARCELA [m²]

18.282

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

273,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR899

273,100

273,300

273,400

273,500

273,600

273,700

273,800

273,900

274,000

274,100

274,200

274,300

274,400

274,500

274,600

274,700

274,800

274,900

275,000

275,100

275,200

275,300

275,400

275,500

275,600

275,700

275,800

275,900

276,000

276,100

276,200

276,300

276,400

276,500

276,600

276,700

276,800

276,900

277,000

277,100

277,200

277,300

277,400

277,500

277,600

277,700

277,800

277,900

278,000

278,100

278,200

278,300

278,400

278,500

278,600

278,700

278,800

278,900

279,000

279,100

279,200

279,300

279,400

279,500

279,600

279,700

279,800

279,900

280,000

280,100

280,200

280,300

280,400

280,500

280,600

280,700

280,800

280,900

281,000

281,100

281,200

281,300

281,400

281,500

281,600

281,700

281,800

281,900

282,000

282,100

282,200

282,300

282,400

282,500

282,600

282,700

282,800

282,900

283,000

283,100

283,200

283,300

283,400

283,500

283,600

283,700

283,800

283,900

284,000

284,100

284,200

284,300

284,400

284,500

284,600

284,700

284,800

284,900

285,000

285,100

285,200

285,300

285,400

285,500

285,600

285,700

285,800

285,900

286,000

286,100

286,200

286,300

286,400

286,500

286,600

286,700

286,800

286,900

287,000

287,100

287,200

287,300

287,400

287,500

287,600

287,700

287,800

287,900

288,000

288,100

288,200

288,300

288,400

288,500

288,600

288,700

288,800

288,900

289,000

289,100

289,200

289,300

289,400

289,500

289,600

289,700

289,800

289,900

290,000

290,100

290,200

290,300

290,400

290,500

290,600

290,700

290,800

290,900

291,000

291,100

291,200

291,300

291,400

291,500

291,600

291,700

291,800

291,900

292,000

292,100

292,200

292,300

292,400

292,500

292,600

292,700

292,800

292,900

293,000

293,100

293,200

293,300

293,400

293,500

293,600

293,700

293,800

293,900

294,000

294,100

294,200

294,300

294,400

294,500

294,600

294,700

294,800

294,900

295,000

295,100

295,200

295,300

295,400

295,500

295,600

295,700

295,800

295,900

296,000

296,100

296,200

296,300

296,400

296,500

296,600

296,700

296,800

296,900

297,000

297,100

297,200

297,300

297,400

297,500

297,600

297,700

297,800

297,900

298,000

298,100

298,200

298,300

298,400

298,500

298,600

298,700

298,800

298,900

299,000

299,100

299,200

299,300

299,400

299,500

299,600

299,700

299,800

299,900

300,000

300,100

300,200

300,300

300,400

300,500

300,600

300,700

300,800

300,900

301,000

301,100

301,200

301,300

301,400

301,500

301,600

301,700

301,800

301,900

302,000

302,100

302,200

302,300

302,400

302,500

302,600

302,700

302,800

302,900

303,000

303,100

303,200

303,300

303,400

303,500

303,600

303,700

303,800

303,900

304,000

304,100

304,200

304,300

304,400

304,500

304,600

304,700

304,800

304,900

305,000

305,100

305,200

305,300

305,400

305,500

305,600

305,700

305,800

305,900

306,000

306,100

306,200

306,300

306,400

306,500

306,600

306,700

306,800

306,900

307,000

307,100

307,200

307,300

307,400

307,500

307,600

307,700

307,800

307,900

308,000

308,100

308,200

308,300

308,400

308,500

308,600

308,700

308,800

308,900

309,000

309,100

309,200

309,300

309,400

309,500

309,600

309,700

309,800

309,900

310,000

310,100

310,200

310,300

310,400

310,500

310,600

310,700

310,800

310,900

311,000

311,100

311,200

311,300

311,400

311,500

311,600

311,700

311,800

311,900

312,000

312,100

312,200

312,300

312,400

312,500

312,600

312,700

312,800

312,900

313,000

313,100

313,200

313,300

313,400

313,500

313,600

313,700

313,800

313,900

314,000

314,100

314,200

314,300

314,400

314,500

314,600

314,700

314,800

314,900

315,000

315,100

315,200

315,300

315,400

315,500

315,600

315,700

315,800

315,900

316,000

316,100

316,200

316,300

316,400

316,500

316,600

316,700

316,800

316,900

317,000

317,100

317,200

317,300

317,400

317,500

317,600

317,700

317,800

317,900

318,000

318,100

318,200

318,300

318,400

318,500

318,600

318,700

318,800

318,900

319,000

319,100

319,200

319,300

319,400

319,500

319,600

319,700

319,800

319,900

320,000

320,100

320,200

320,300

320,400

320,500

320,600

320,700

320,800

320,900

321,000

321,100

321,200

321,300

321,400

321,500

321,600

321,700

321,800

321,900

322,000

322,100

322,200

322,300

322,400

322,500

322,600

322,700

322,800

322,900

323,000

323,100

323,200

323,300

323,400

323,500

323,600

323,700

323,800

323,900

324,000

324,100

324,200

324,300

324,400

324,500

324,600

324,700

324,800

324,900

325,000

325,100

325,200

325,300

325,400

325,500

325,600

325,700

325,800

325,900

326,000

326,100

326,200

326,300

326,400

326,500

326,600

326,700

326,800

326,900

327,000

327,100

327,200

327,300

327,400

327,500

327,600

327,700

327,800

327,900

328,000

328,100

328,200

328,300

328,400

328,500

328,600

328,700

328,800

328,900

329,000

329,100

329,200

329,300

329,400

329,500

329,600

329,700

329,800

329,900

330,000

330,100

330,200

330,300

330,400

330,500

330,600

330,700

330,800

330,900

331,000

331,100

331,200

331,300

331,400

331,500

331,600

331,700

331,800

331,900

332,000

332,100

332,200

332,300

332,400

332,500

332,600

332,700

332,800

332,900

333,000

333,100

333,200

333,300

333,400

333,500

333,600

333,700

333,800

333,900

334,000

334,100

334,200

334,300

334,400

334,500

334,600

334,700

334,800

334,900

335,000

335,100

335,200

335,300

335,400

335,500

335,600

335,700

335,800

335,900

336,000

336,100

336,200

336,300

336,400

336,500

336,600

336,700

336,800

336,900

337,000

337,100

337,200

337,300

337,400

337,500

337,600

337,700

337,800

337,900

338,000

338,100

338,200

338,300

338,400

338,500

338,600

338,700

338,800

338,900

339,000

339,100

339,200

339,300

339,400

339,500

339,600

339,700

339,800

339,900

340,000

340,100

340,200

340,300

340,400

340,500

340,600

340,700

340,800

340,900

341,000

341,100

341,200

341,300

341,400

341,500

341,600

341,700

341,800

341,900

342,000

342,100

342,200

342,300

342,400

342,500

342,600

342,700

342,800

342,900

343,000

343,100

343,200

343,300

343,400

343,500

343,600

343,700

343,800

343,900

344,000

344,100

344,200

344,300

344,400

344,500

344,600

344,700

344,800

344,900

345,000

345,100

345,200

345,300

345,400

345,500

345,600

345,700

345,800

345,900

346,000

346,100

346,200

346,300

346,400

346,500

346,600

346,700

346,800

346,900

347,000

347,100

347,200

347,300

347,400

347,500

347,600

347,700

347,800

347,900

348,000

348,100

348,200

348,300

348,400

348,500

348,600

348,700

348,800

348,900

349,000

349,100

349,200

349,300

349,400

349,500

349,600

349,700

349,800

349,900

350,000

350,100

350,200

350,300

350,400

350,500

350,600

350,700

350,800

350,900

351,000

351,100

351,200

351,300

351,400

351,500

351,600

351,700

351,800

351,900

352,000

352,100

352,200

352,300

352,400

352,500

352,600

352,700

352,800

352,900

353,000

353,100

353,200

353,300

353,400

353,500

353,600

353,700

353,800

353,900

354,000

354,100

354,200

354,300

354,400

354,500

354,600

354,700

354,800

354,900

355,000

355,100

355,200

355,300

355,400

355,500

355,600

355,700

355,800

355,900

356,000

356,100

356,200

356,300

356,400

356,500

356,600

356,700

356,800

356,900

357,000

357,100

357,200

357,300

357,400

357,500

357,600

357,700

357,800

357,900

358,000

358,100

358,200

358,300

358,400

358,500

358,600

358,700

358,800

358,900

359,000

359,100

359,200

359,300

359,400

359,500

359,600

359,700

359,800

359,900

360,000

360,100

360,200

360,300

360,400

360,500

360,600

360,700

360,800

360,900

361,000

361,100

361,200

361,300

361,400

361,500

361,600

361,700

361,800

361,900

362,000

362,100

362,200

362,300

362,400

362,500

362,600

362,700

362,800

362,900

363,000

363,100

363,200

363,300

363,400

363,500

363,600

363,700

363,800

363,900

364,000

364,100

364,200

364,300

364,400

364,500

364,600

364,700

364,800

364,900

365,000

365,100

365,200

365,300

365,400

365,500

365,600

365,700

365,800

365,900

366,000

366,100

366,200

366,300

366,400

366,500

366,600

36

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002001590000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 2 Parcela 159	
LA RIBERA. ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
USO PRINCIPAL	Agrario [Prados o praderas 00]
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 2 Parcela 159	
LA RIBERA. ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	7.816
TIPO DE FINCA	--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

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

Lunes, 10 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335226TL7333N0001SY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 14 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 14

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

9.339

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335206TL7333N0001QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 16 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 16

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

9.238

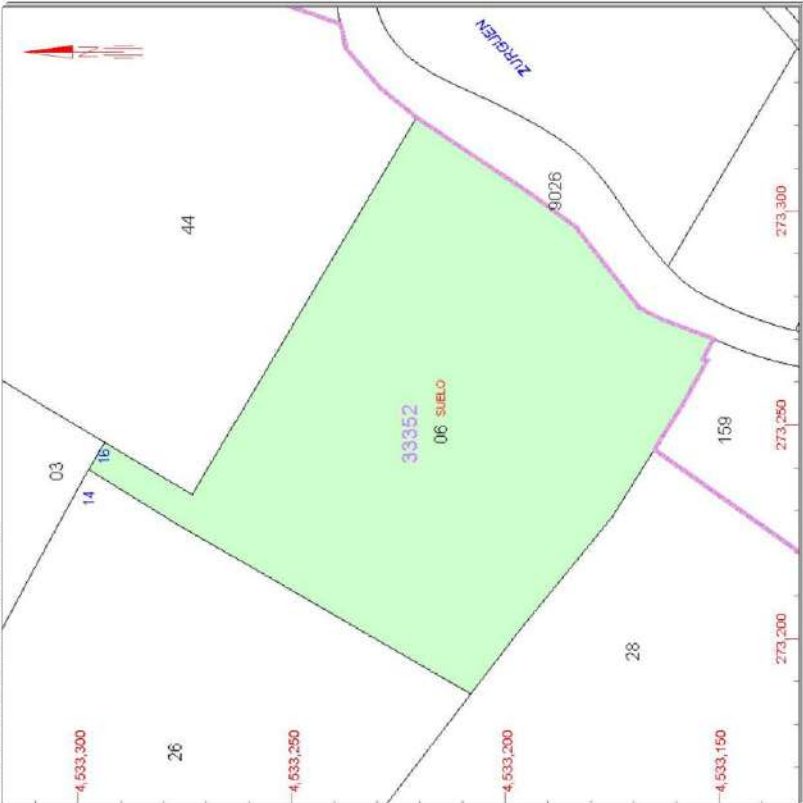
TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

273.300

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 118

ANEXOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335224TL733N0001JY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BARRIO NUEVO 3

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.196

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL BARRIO NUEVO 3[D]

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

1.196

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA

6.150

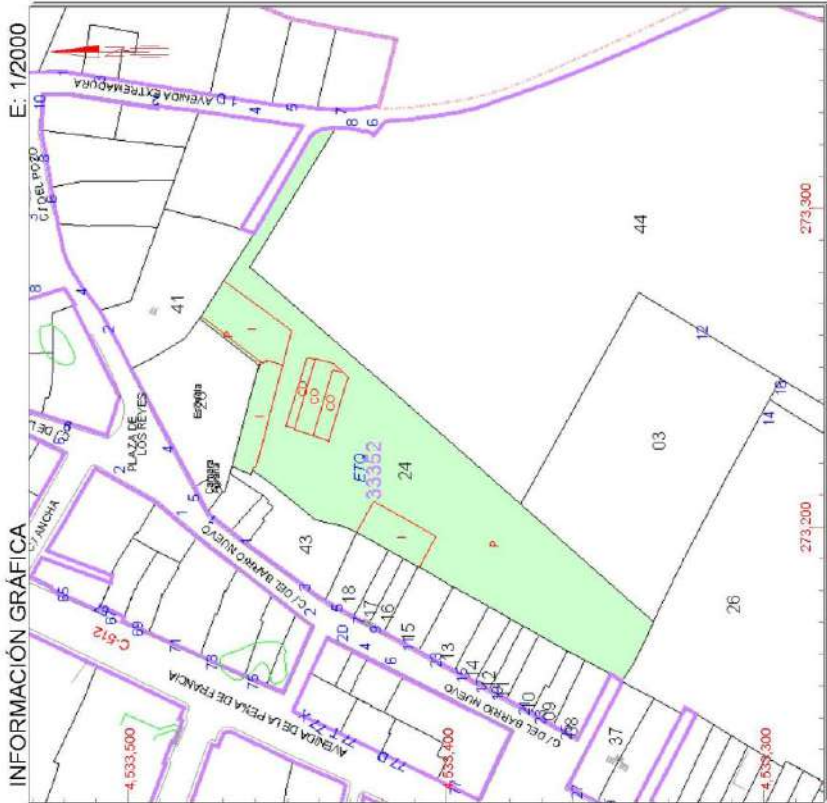
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Esobrero	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	01	251
ALMACEN	1	00	02	373
ALMACEN	1	00	04	320
ALMACEN	1	00	03	252

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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

273.300

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 120

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335244TL7333N0000RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **AV EXTREMADURA**

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: **Agrario [Prados o praderas 00]**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100.000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: **AV EXTREMADURA**

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **4.035**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **20.749**

TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

Lunes, 10 de Julio de 2017

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

273.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

273.400 Límite de Manzana

273.400 Límite de Parcela

273.400 Límite de Construcciones

273.400 Mobiliario y aceras

273.400 Límite zona verde

273.400 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335244TL733N0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Oficinas

AÑO CONSTRUCCIÓN2008

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]4.035

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]4.035

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA20.749

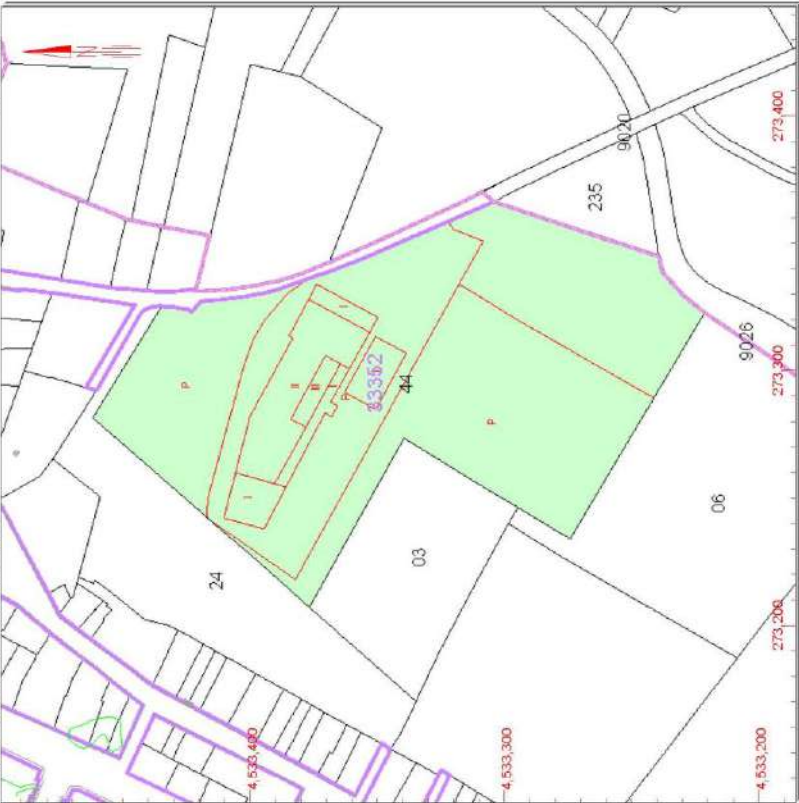
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Esobrero	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	01	00	01	2.376
ALMACEN	1	00	02	351
INDUSTRIAL	1	01	01	1.126
ALMACEN	1	02	01	182

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



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

273.400

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

—

Límite de Manzana

—

Límite de Parcela

—

Límite de Construcciones

—

Mobiliario y aceras

—

Límite zona verde

—

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002002350000XL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 235

LA RIBERA. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL **Agrario**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN **--**

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²) **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 235

LA RIBERA. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²) **--**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **1.514**

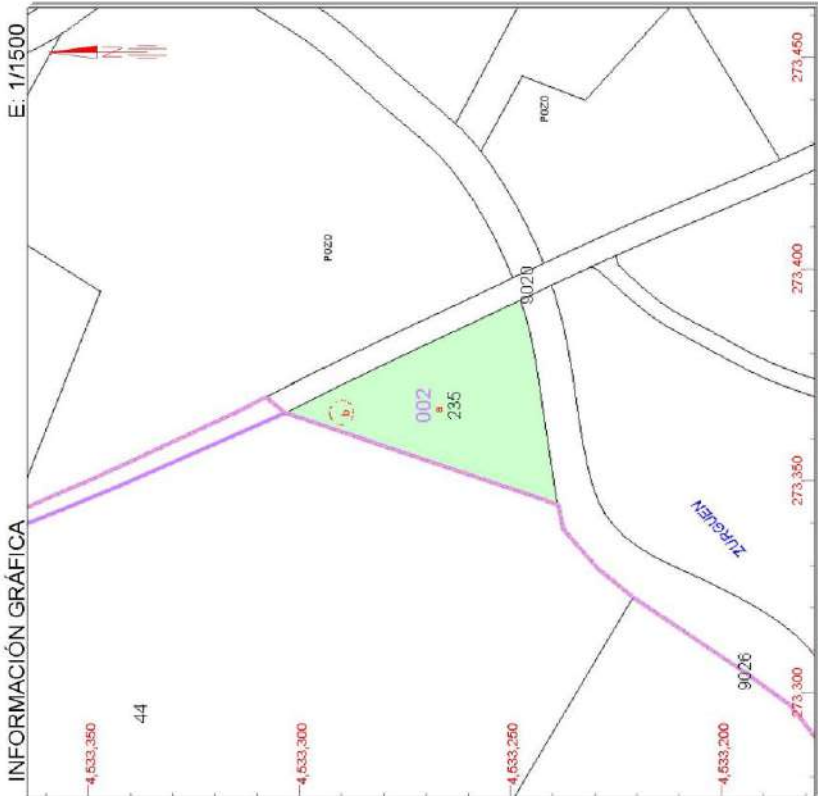
TIPO DE FINCA **--**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	CR	Labor o labradío regadio	00	1.488
b	I-	Improductivo	00	26

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

273,450 273,350 273,400 273,450

4.533,350 4.533,300 4.533,250 4.533,200

90,26 90,28

POZO POZO

Zurguén

Lunes, 10 de Julio de 2017

Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000340000XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **Polígono 2 Parcela 34**
EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: **Agrario**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: **Polígono 2 Parcela 34**
EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

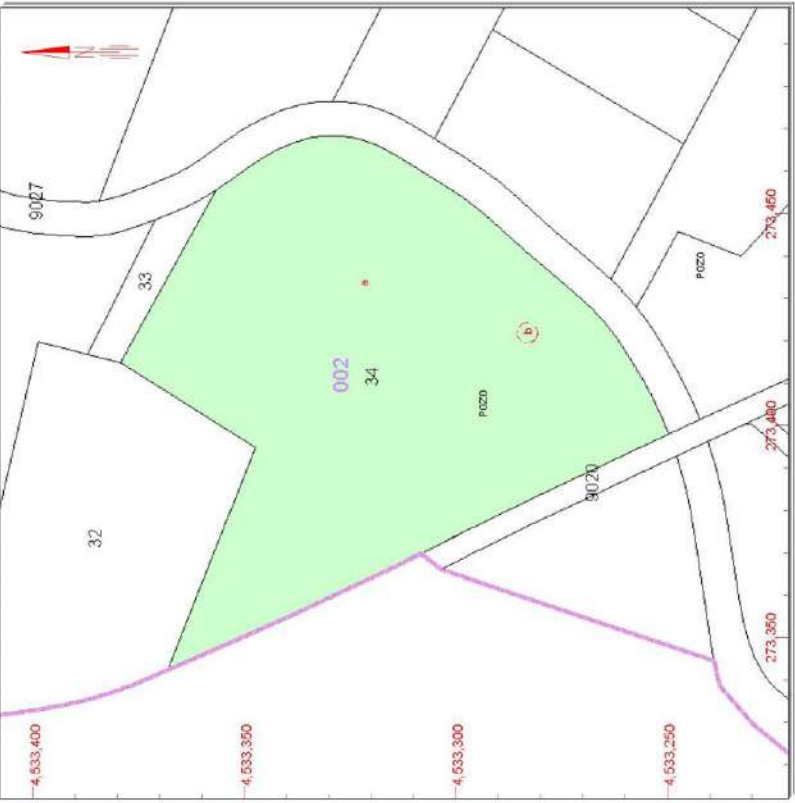
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA: **8.867**

CULTIVO

Superficie	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	CR	Labor o labradío regadío	00	8.849
b	I-	Improductivo	00	18

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Lunes, 10 de Julio de 2017

635 DI-DN 37023MPP SUD-3 Jul2018.docx 125



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000330000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 33

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Labor o Labradío secano 01]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 33

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

351

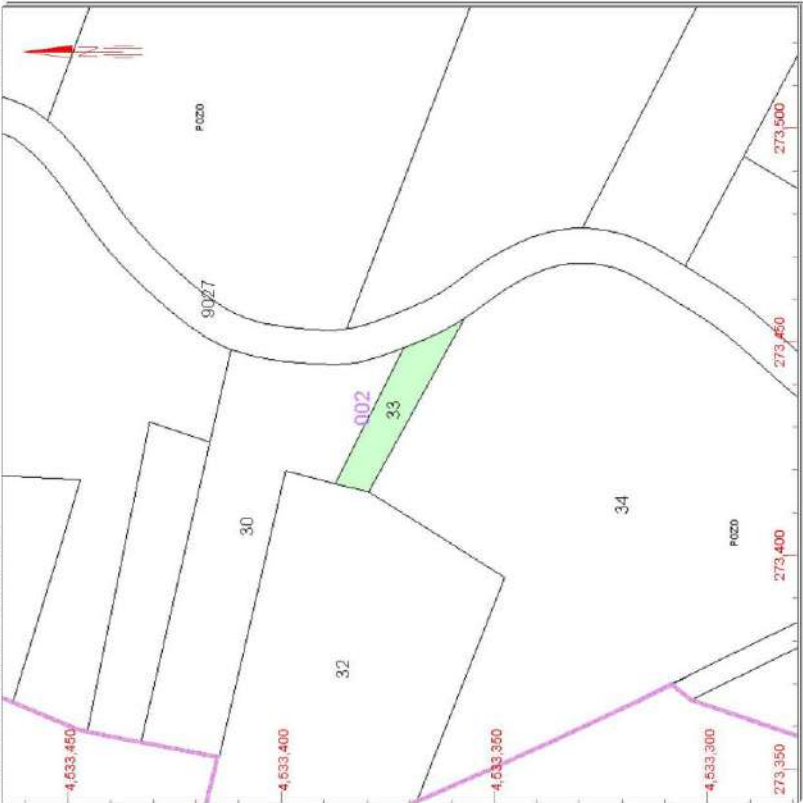
TIPO DE FINCA

--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

273,500

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verda

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017

ANEXOS

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 126



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537810TL7333N0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 7 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 7

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

463

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

273,380

4,533,460

273,320

273,340

273,360

273,380

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx

127

ANEXOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000300000XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 30

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 30

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUÍDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

2.240

TIPO DE FINCA

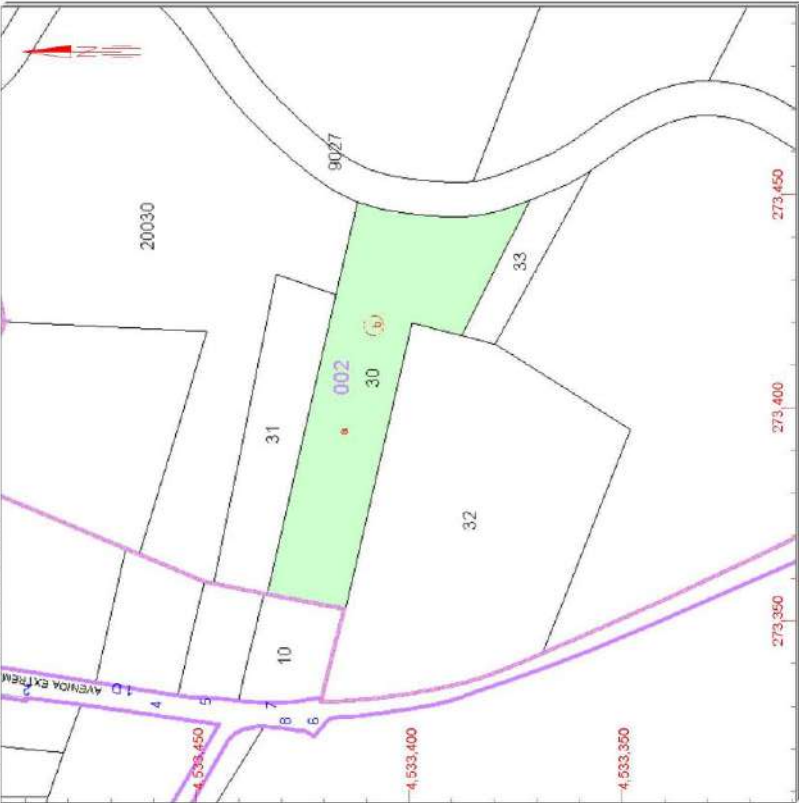
--

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío secoano	01	2.223
b	I-	Improductivo	00	17

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

273.450

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografia

Lunes , 10 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537809TL7333N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV EXTREMADURA 5 Suelo	
37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
AV EXTREMADURA 5	
ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
--	382 Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

Lunes, 10 de Julio de 2017

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000310000XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 31

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Labor o Labradío secano 01]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 31

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

1,018

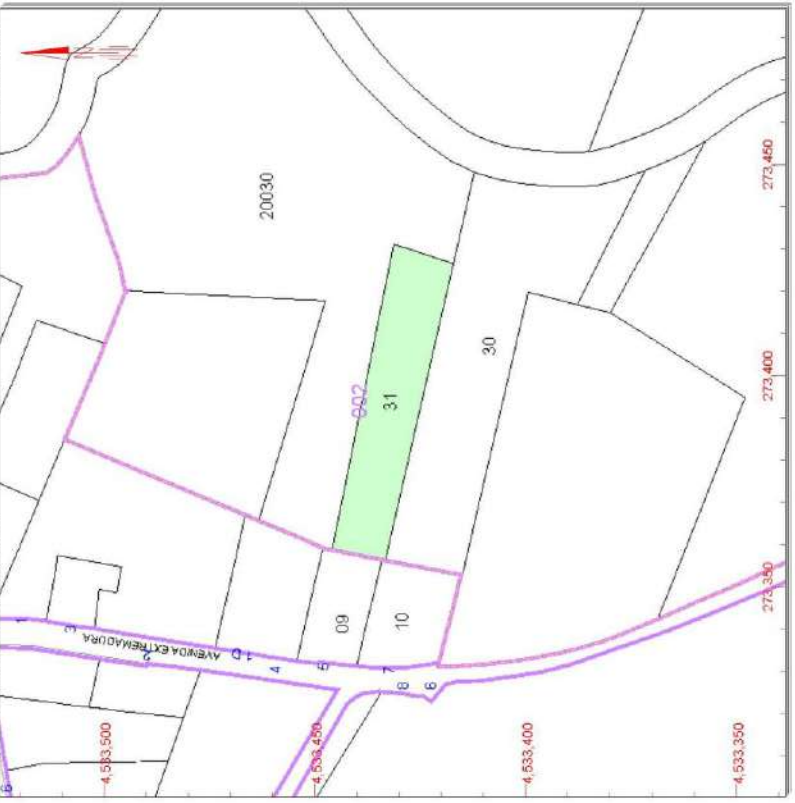
TIPO DE FINCA

--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



273,450

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Contorno

Mostrado y asenas

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes, 10 de Julio de 2017

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

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 130

ANEXOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537812TL7333N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 1[D] Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 1[D]

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

589

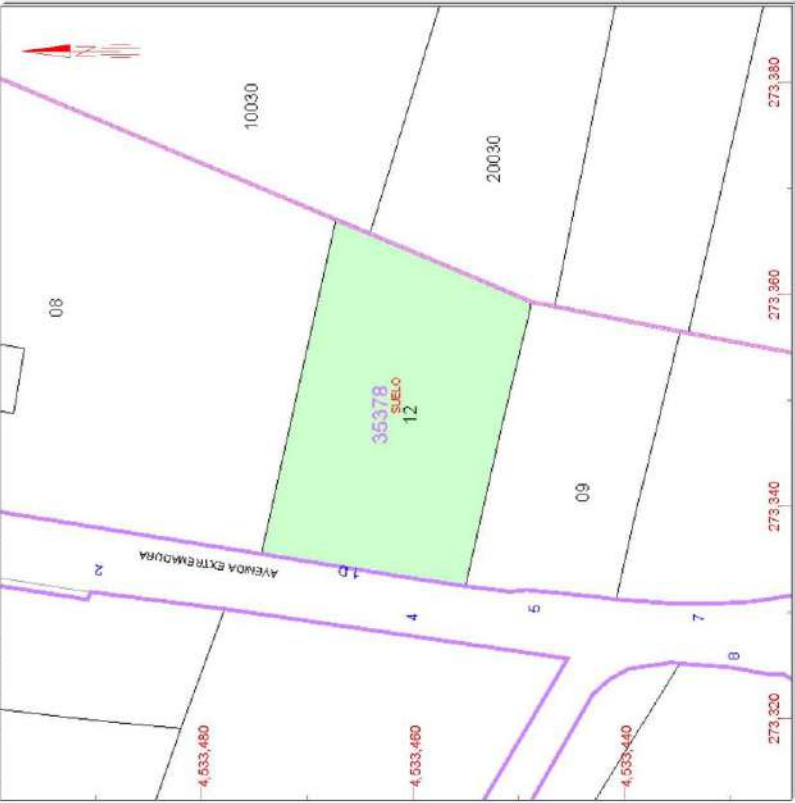
TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

273.380

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografia

Lunes , 10 de Julio de 2017

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 131

ANEXOS



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002200300000XD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 20030

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 20030

EL CHORRERO. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)

6,027

TIPO DE FINCA

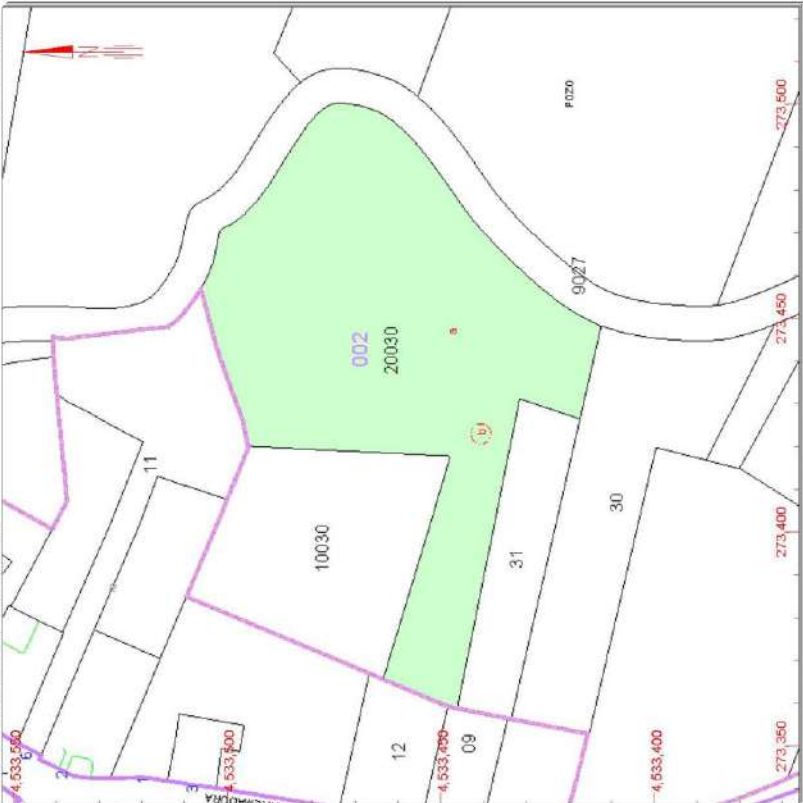
--

CULTIVO

Subparcela	OC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labrado seco	01	6,010
b	I-	Improductivo	00	17

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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

273 500

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes , 10 de Julio de 2017

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537811TL7333N0001FY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL ZURGUEN 6 Suelo		
	37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL ZURGUEN 6		
	ALDEATEJADA [SALAMANCA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA	1.593
			Suelo sin edificar

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

Lunes, 10 de Julio de 2017



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002090200000XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 9020

CM ALDEATEJADA LAS T. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 9020

CM ALDEATEJADA LAS T. ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

9.296

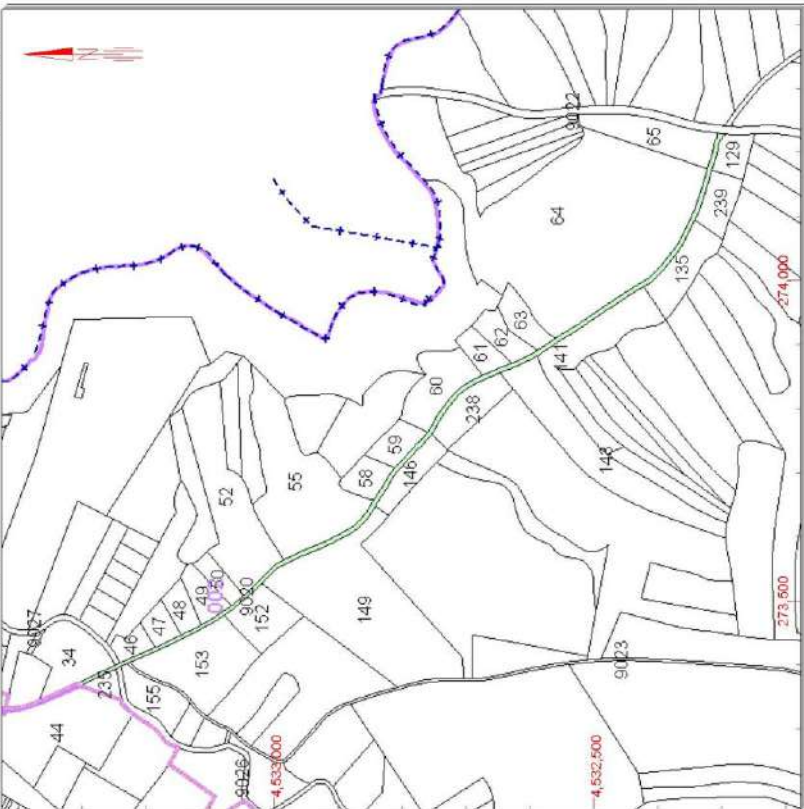
TIPO DE FINCA

--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/10000



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

274.000

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Jueves , 13 de Julio de 2017

635_DI-DN 37023MPP SUD-3_Jul2018.docx 134

ANEXOS

A.4. INFORME DE LA CHD SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3, DE 3/11/2015



Valladolid, 3 de noviembre de 2015

N./R.: PP-28448-07-SA

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
CALLE DEL POZO, S/N
37187 ALDEATEJADA
(SALAMANCA)

CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL DUERO

Salida 001 NP, 201500029875
09/11/2015 08:55:57

ASUNTO: INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (SALAMANCA).

ANTECEDENTES

D. Herminio F. Velasco Marcos, alcalde del Ayuntamiento de Aldeatejada, provincia de Salamanca, con fechas 17 de septiembre de 2007 y posteriormente el 4 de febrero de 2008, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica del Duero se emita el correspondiente informe preceptivo, para la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca).

Con fecha 3 de julio de 2008, este Organismo de cuenca emitió el preceptivo informe en relación con el asunto de referencia, del cual se dio traslado al Ayuntamiento.

El 24 de marzo de 2010 tiene entrada en este Organismo de cuenca nueva documentación en relación con el asunto de referencia, con el fin de justificar la afección del presente instrumento de planeamiento a zonas inundables.

En consecuencia, el 10 de mayo de 2010 se emite nuevo informe de carácter desfavorable, al encontrarse parte del planeamiento dentro de la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, donde no se considera admisible el uso residencial.

Por último, el 21 de octubre de 2015 se remite la nueva documentación, a fin de que sea considerada en la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.



- Artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FOM/208/2011, de la Consejería de Fomento, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título de título *"Modificado del Plan Parcial Sector 3-SUD Zurguén Arriba. Aldeatejada (Salamanca)"*, redactado en diciembre de 2012 por el arquitecto D. José Manuel Meléndez Rodríguez, tiene por objeto establecer la nueva ordenación detallada del Sector S.U.D. 3 "Zurguén Arriba", clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Aldeatejada.

El Sector S.U.D. 3 "Zurguén Arriba" está situado al sur del casco urbano de Aldeatejada y tiene una superficie de 103.002 m². Limita al norte con la línea trasera de viviendas alineadas a las calles Barrio Nuevo, del Pozo y a la avenida de Extremadura; al sur, con el Sector 4 - Área Especial de Transformación; al este, con el río Zurguén; y al oeste con la carretera C-517 y traseras de las casas de la calle Barrio Nuevo. En dichos terrenos se pretende llevar a cabo una actuación residencial de 264 viviendas.

La nueva documentación, con la reordenación del Sector, supone una reducción de 3.898 m² de Suelo Urbanizable y la construcción de 2 viviendas menos, respecto al documento del Plan Parcial inicialmente presentado.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

A este respecto, este Organismo de cuenca tiene como objetivo principal valorar la posible afección por inundabilidad del río Zurguén a la nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca).



En consecuencia, se informa que el arroyo del Zurguén a su paso por el Sector SUD-3 se encuentra analizado en la 2ª Fase del Proyecto LINDE que comprende el *"Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico en la cuenca hidrográfica del Duero"*, donde se delimitan tanto la máxima crecida ordinaria como las líneas de inundación correspondientes a las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno. (Se adjunta plano informativo)

Por otro lado, los posibles usos del suelo permitidos dentro de zonas inundables definidas según el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, deben respetar los siguientes criterios:

- ✓ **Dentro de la Zona de Flujo Preferente**, definida en el artículo 9 del RDPH como *"aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas (...)"*, sólo podrán ser autorizados aquellos usos no vulnerables frente a avenidas, que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la Zona de Flujo Preferente y que, por tanto, no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes o equipos. Por tanto, los usos permitidos dentro de la Zona de Flujo Preferente serán:
 - i) Uso agrícola: como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, silvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
 - j) Uso industrial-comercial: como áreas de almacenaje temporal, aparcamiento de vehículos, etc.
 - k) Usos residenciales: como césped, jardines, zonas de aparcamiento, zonas de juego, entre otros.
 - l) Usos recreativos públicos y privados: como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, zonas de natación, reservas naturales y de caza, parques, cotos de caza y pesca, circuitos de excursionismo y equitación, entre otros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 100 años de periodo de retorno y fuera de la Zona de Flujo Preferente**, no se permitirán edificaciones de carácter residencial, aunque pueden ser admisibles las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.), siempre y cuando se implanten en zonas donde los calados calculados para la avenida de 100 años de periodo de retorno sean inferiores a 0,50 metros.
- ✓ **Dentro de la zona de inundación correspondiente a la avenida de 500 años y fuera de la de 100 años de periodo de retorno**, se podrían admitir edificaciones de carácter residencial, pero en cualquier caso deberán tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no se produzcan graves daños (materiales y humanos) con la avenida de 500 años, es decir, fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida, definida como la envolvente de los puntos que cumplen uno o más de los siguientes criterios: calados superiores a 1 m, velocidades superiores a 1 m/s o producto de calado por velocidad superior a 0,5 m²/s.



Estos criterios son de obligado cumplimiento, con independencia de la clasificación urbanística del suelo propuesta, en la zona de policía de los cauces, siendo su uso recomendado por este Organismo de cuenca al resto de la llanura de inundación.

En cuanto al empleo de medidas correctoras de tipo estructural que eviten la inundabilidad, tales como rellenos, muros, malecones, motas o similares, en general, se considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 11.4 del Real Decreto 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación sobre la promoción de prácticas de uso sostenible del suelo. Es, por tanto, criterio de este Organismo de cuenca no admitir la adopción de tales medidas en la zona afectada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, pues suponen un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas, e impiden la función que tienen los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada, pudiéndose producir incluso eventuales perjuicios añadidos al Dominio Público Hidráulico y/o a terceros.

La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo del Zurguén. **Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.**

Por otro lado, parte de las parcelas de uso residencial RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años. Asimismo, las parcelas RC-C 3.1 y RC-C 3.2 también se encuentran mínimamente afectadas por la avenida de 500 años.

En este caso, puesto que la afección a las parcelas RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, **la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable.** Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en



caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,



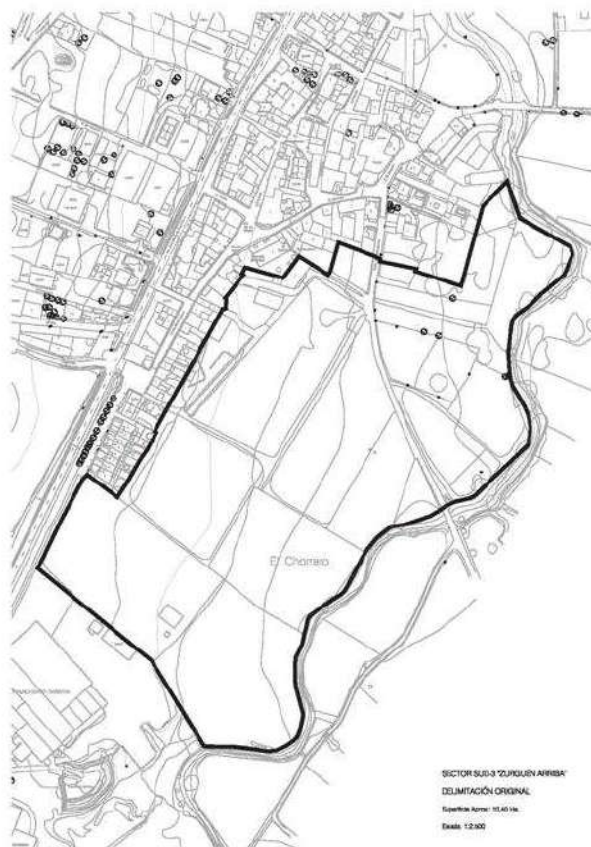
Edo.: Julio Pajares Alonso.



A.5. INFORME ARQUEOLÓGICO DEL MPP 2012

Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

Prospección arqueológica. Informe arqueológico



Jesús Caballero Arribas

***CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO***

ÍNDICE

- 1. Ficha técnica.**
- 2. Introducción**
- 3. El espacio geográfico**
- 4. Motivos y objetivos de la prospección arqueológica**
- 5. El proyecto de obra.**
- 6. Planteamiento y metodología**
- 7. Datos de la prospección. Visibilidad.**
- 8. Valoración del espacio prospectado.**

1. FICHA TÉCNICA

Denominación de la intervención

Prospección arqueológica del Plan Parcial SUD-3, "Zurquén Arriba", en Aldeatejada (Salamanca)

Resolución de 31 de octubre de 2012 de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Expte. MU-287/2012

Nº Expte Museo Provincial de Salamanca: Sin materiales arqueológicos.

Motivo

Proyecto de urbanización.

Dirección técnica

Jesús Caballero Arribas (Castellum S.Coop).

Promotor

IBERDROLA Inmobiliaria

Arquitecto

José Miguel Meléndez Rodríguez

Coordinación y supervisión

Arqueóloga de la Unidad Técnica del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

Fechas de ejecución

Noviembre, 2012.

Financiación

Por cuenta de la empresa adjudicataria.

2. INTRODUCCIÓN

Con motivo del proyecto de "DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL SUD-3, ZURGUÉN ARRIBA, DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)", en el término municipal de Aldeatejada, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, ante la posibilidad de existencia de restos arqueológicos en este espacio, prescribieron la realización de una prospección intensiva del terreno, previa a la aprobación definitiva del proyecto, que detectase o rechazase la existencia de yacimiento arqueológico y/o elementos de carácter etnológico, y, en caso positivo, valorar el impacto que los trabajos pudieran tener sobre el patrimonio.

Dicha resolución se adopta teniendo en cuenta la incidencia sobre el subsuelo de los usos previstos, así como la extensión de la superficie total de actuación, advirtiéndose, en virtud del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, de la necesidad de realizar de forma previa a la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, estudios y prospecciones conducentes al conocimiento del patrimonio arqueológico y etnológico que pudieran albergar los terrenos afectados, a fin de estar en condiciones de establecer una estimación acerca de la incidencia del proyecto sobre estas parcelas del patrimonio cultural.

Dentro de las actividades arqueológicas contempladas en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), en el proyecto de intervención se planteaba una prospección arqueológica preventiva, vinculada a un proyecto de evaluación de impacto ambiental, derivada de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico existentes a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio (Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León) y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, sobre todo las referidas en el Artículo 30, Título II, Capítulo I, sobre instrumentos de ordenación del territorio y evaluación de impacto ambiental. Dicho artículo contempla el análisis del Patrimonio Arqueológico y Etnológico a fin de evaluar y corregir el potencial impacto negativo de un proyecto u obra sobre tales vestigios, llevándose a cabo su documentación de cara a su conservación/protección en caso de que ello fuera necesario.

En aplicación del Artículo 55, Título III, Capítulo II, de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002 de 11 de Julio), referido a la *Autorización de actividades arqueológicas*, y de acuerdo con el promotor en plazos y costes, se remitió la Propuesta Técnica de actuación al Servicio Territorial de Cultura de Salamanca solicitando el correspondiente permiso de prospección.

El resultado de la prospección, una vez valorados los resultados por la autoridad competente en materia de Patrimonio, determinará las prescripciones o las actuaciones a seguir.

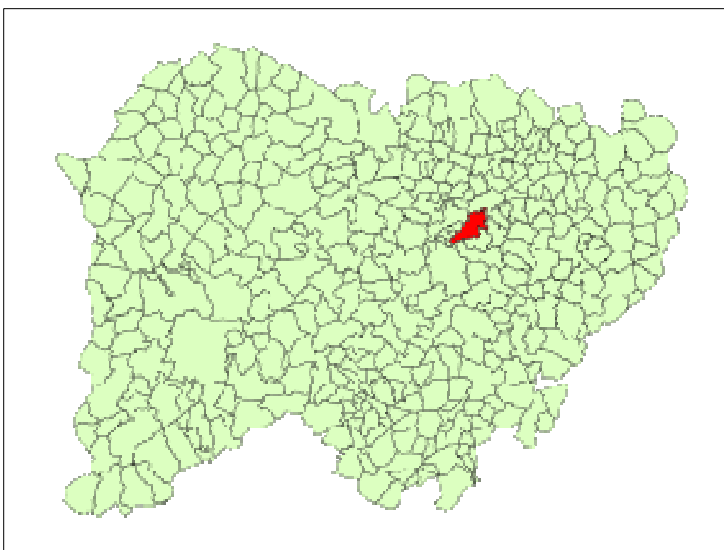
La realización del proyecto de intervención fue encargado por la empresa adjudicataria, IBERDROLA Inmobiliaria SA, a *Castellum S.Coop.*, proponiendo como arqueólogo a Jesús Caballero Arribas. El permiso de prospección arqueológica fue concedido, por la Comisión Territorial de patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión ordinaria celebrada el xx de xxx de 2012, en virtud de las competencias atribuidas a este órgano por el artículo 14.1.1) 119 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por el Decreto 37/2007, de 19 de abril.

3. EL ESPACIO GEOGRÁFICO.

El Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba", en Aldeatejada, dentro de la comarca conocida como Campo de Salamanca, comarca caracterizada por el paisaje característico de dehesa, con una orografía llana o ligeramente ondulada, con encinas y pastos, en el que abundan las charcas y pequeños arroyos, la mayoría estacionales.

Aldeatejada es la localidad que antecede a Salamanca en el tramo ascendente de la Vía de la Plata. Se encuentra a tan solo 6 kms al mediodía de la capital salmantina, unida a esta por la carretera C-512.

Los terrenos que se ordenan incluidos en el ámbito del Plan Parcial, están situados al SE del casco urbano de Aldeatejada, entre el caserío y el arroyo Zurguén que, con escaso cauce y dibujando pronunciados meandros, se traza con dirección N, en busca del río Tormes.



Incluidos los terrenos dentro del M.T.N. esc. 1/25.000, nº 478-II, "Salamanca", se corresponden con las coordenadas geográficas X- 40° 55' 09", de Latitud Norte, Y- 5° 41' 37", de Longitud Oeste respecto al Meridiano de Greenwich. Las coordenadas UTM (Datum ETRS89) son X- 273.178, Y-4.533.285.

Tiene el plan parcial una forma rectangular, siguiendo la margen izquierda del arroyo Zurguén por el Este, y del propio caserío por el Oeste. La superficie total de la actuación, según levantamiento topográfico, es de 10,40 Has.

Englobando las siguientes parcelas:



- Polígono 1, parcela 9000, recintos 02, 03, 06, 09, 10, 12, 24, 26, 28 y 44.
- Polígono 2, parcelas 159, 154, 34, 33, 32, 31, 30 y 20030.

El Plan Parcial, SE-NO, queda surcado por el camino de Aldeatejada a Las Torres, el cual divide dos espacios claramente diferenciados, no por sus condiciones geográficas, que son las mismas, sino por la intervención antrópica en el paisaje:

- Al mediodía del camino (espacio que abarca el 70% de los terrenos englobados en el plan parcial) las parcelas estuvieron dedicadas a pastizales, uso que algunas de ellas continúan teniendo. Sin embargo, este amplio espacio se caracteriza por la transformación de parcelas en vertederos de escombros y por haberse construido un moderno complejo empresarial que alberga a la compañía CENIT de INSA, empresa perteneciente al grupo IBM.



Escombrera



Pastizal

Edificio empresarial



- Al norte del camino las parcelas continúan teniendo un uso agrícola tradicional hortofrutícola y cerealístico, así como de pastizal.



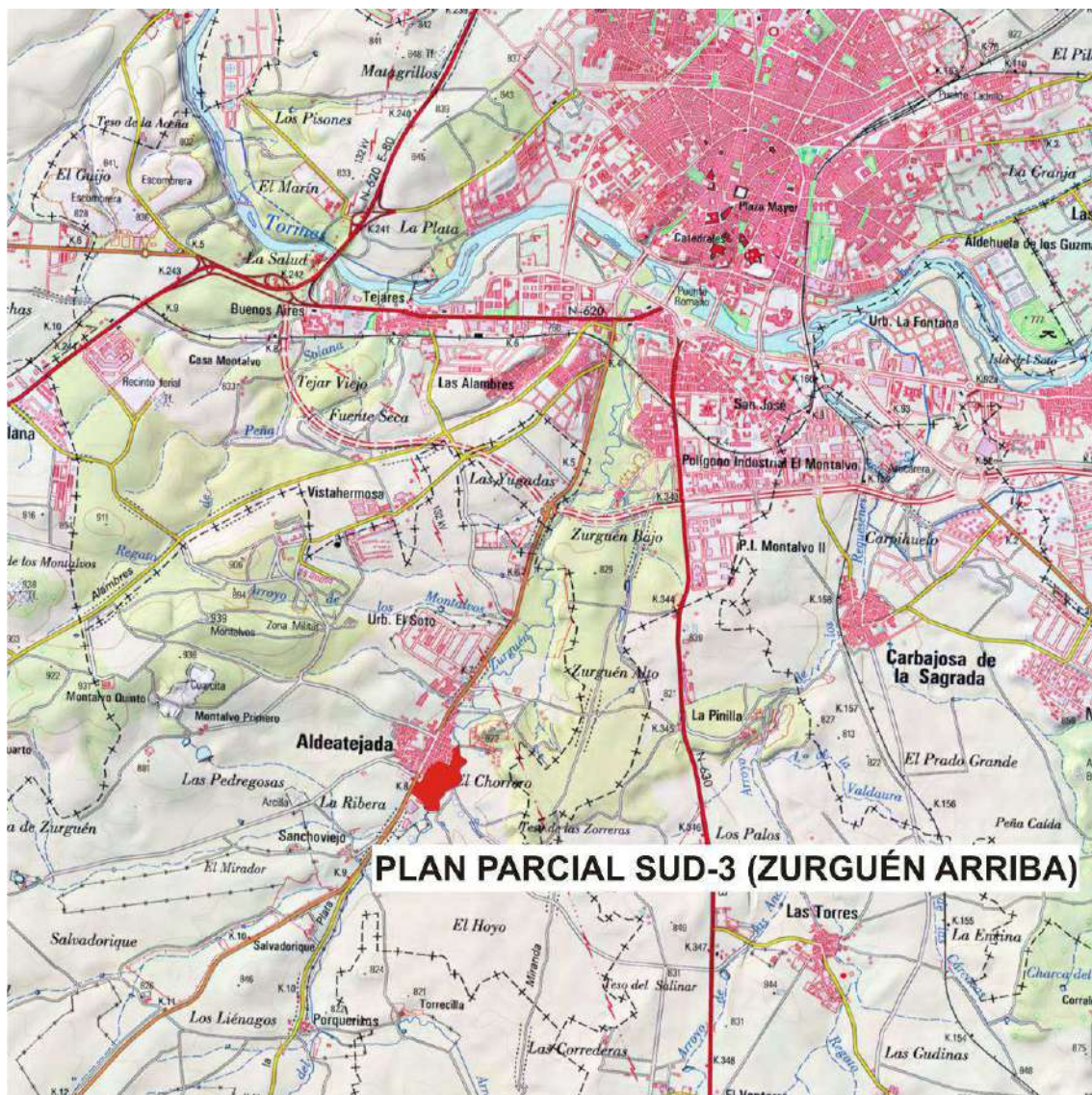
Los terrenos quedan parcelados mediante cercados de piedra cuarcítica, caliza y arenisca, siendo significativa, como se expondrá en el correspondiente capítulo, la reutilización de un gran número de elemento arquitectónicos reutilizados y procedentes del desmantelamiento de

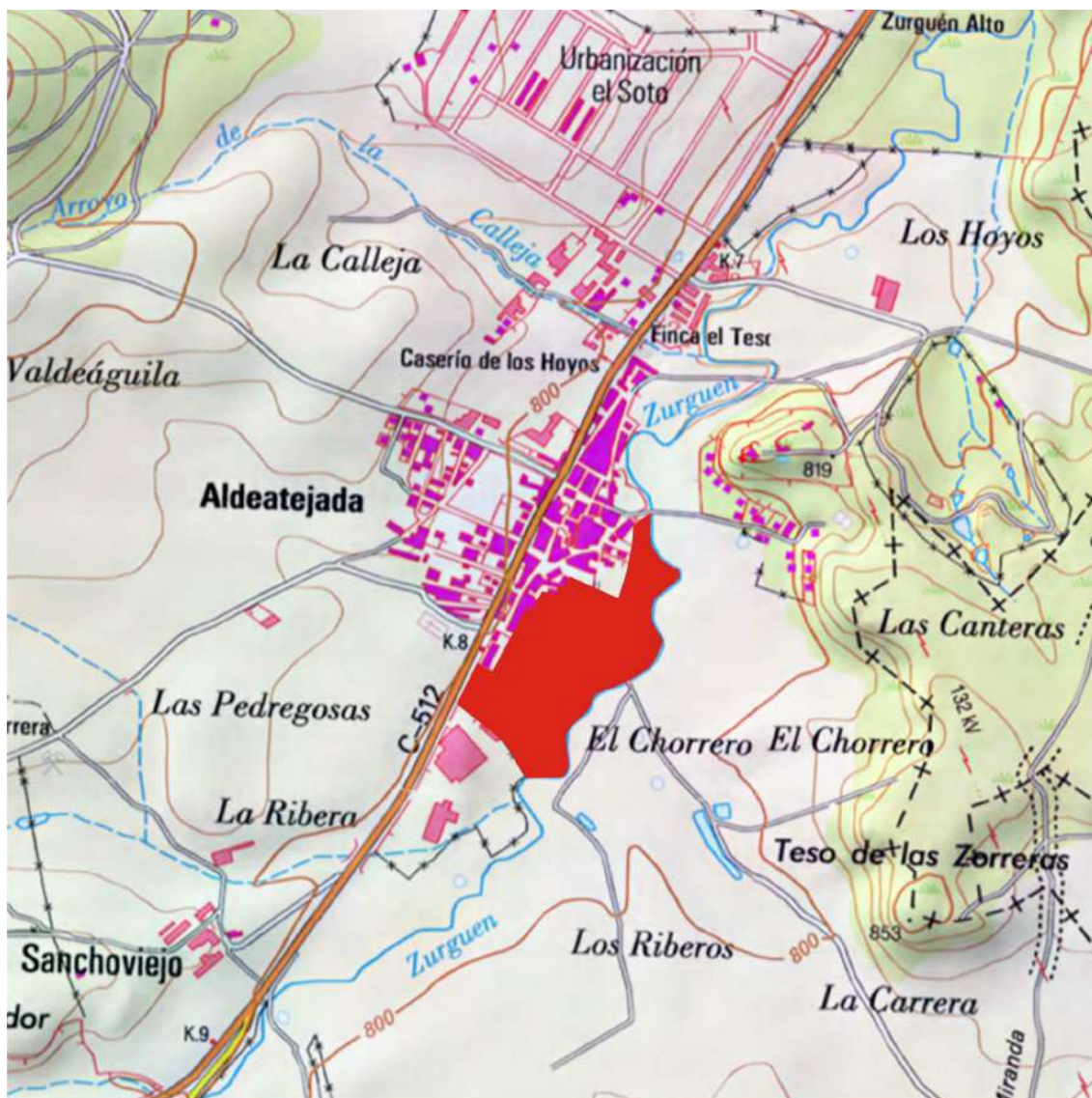


un edificio de estilo renacentista.

La topografía del área que se pretende desarrollar es llana con una imperceptible caída hacia el cauce del curso fluvial, el cual, si bien traza unos pronunciados meandros, apenas tiene incidencia orográfica el terreno, desarrollándose vegetación arbórea de ribera a lo largo del curso.







PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

4. MOTIVOS Y OBJETIVOS DE LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Con motivo de la urbanización del Plan Parcial SUD-3, "Zurquén Arriba", en Aldeatejada, se hace necesario llevar a cabo una prospección intensiva del terreno afectado, que permita constatar o rechazar la presencia de vestigios arqueológicos y/o elementos etnológicos de entidad, evitando, en caso positivo su destrucción indiscriminada, y procediéndose a su delimitación superficial y valoración. En base a los resultados de la prospección, la Administración competente adoptará las medidas correctoras, protectoras o de intervención pertinentes en el supuesto de existencia de vestigios arqueológicos.

Por tanto, los objetivos eran:

1. Evitar la destrucción de Patrimonio arqueológico-etnológico, mediante la detección de yacimientos y/o elementos patrimoniales arquitectónicos.
2. Delimitar con exactitud los posibles yacimientos arqueológicos incluidos dentro del espacio delimitado.
3. Determinar el alcance de los posibles yacimientos afectados, procediéndose a su valoración para que la Administración competente en materia de Patrimonio –Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca- adopte las medidas oportunas.
4. Hacer una propuesta de protección y/o de intervención de los enclaves que pudieran ser detectados.

La exigencia de realizar este tipo de actuaciones está relacionada con la Ley de Patrimonio de Castilla y León, que establece la obligatoriedad de realizar prospecciones con el fin de proteger los yacimientos existentes en cada municipio.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en base al informe arqueológico con los resultados de los trabajos de prospección y en ejercicio de sus competencias, decidirá sobre las posibles futuras actuaciones patrimoniales en los terrenos definidos, procediendo a planificar instrumentos que impidan la destrucción de los posibles restos arqueológicos.

Normativa legal referida a la obligatoriedad de realización de estudios arqueológicos en estos casos.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1 de la Constitución Española y sin perjuicio de lo que establece el apartado 2 de dicho precepto, la Comunidad Autónoma de Castilla y León es titular, con carácter exclusivo y

en los términos del artículo 32.1.12ª de su Estatuto de Autonomía, de competencias en materia de patrimonio arqueológico.

En el ejercicio de dichas competencias y de las funciones que en orden al enriquecimiento y conservación del Patrimonio Cultural se encomiendan en el artículo 46 de la Constitución Española, la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Ley 12/2002, de 11 de Julio) tiene por objeto el conocimiento, protección, acrecentamiento y difusión del Patrimonio Cultural de la Comunidad.

Dicha ley 12/2002 establece que la Consejería de Cultura y Turismo es la competente en materia de cultura y contiene un conjunto de normas rectoras de la acción administrativa dirigida a la protección del Patrimonio Cultural en general y del arqueológico en particular, concretando los derechos y deberes concernientes a quienes realicen actuaciones que afecten a los bienes que lo integran, tal como se establece respectivamente en sus Títulos II y III.

En este sentido, resulta también de especial relevancia en el ámbito nacional el Real Decreto Ley 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento (Real Decreto Ley 1131/1988). Mientras que, a nivel autonómico, cabe señalar el Decreto Legislativo 1/2000, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 8/1994 de la comunidad de Castilla y León de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales y su Reglamento (Decreto 209/1995).

La legislación ha comenzado a incluir el patrimonio histórico y arqueológico entre las variantes a considerar en la evaluación del Impacto Ambiental. De ello se deriva la necesidad de adoptar las medidas de salvaguarda adecuadas para reducir el denominado "*riesgo arqueológico*" en aquellas zonas que pudieran contener restos arqueológicos.

5. EL PROYECTO DE OBRA.

En primer lugar, se procederá al rasanteado de la superficie resultante, procediéndose, a continuación, al desbroce de la superficie existente correspondiente con los viales, con el fin de que el cimiento de la explanada sea el adecuado.

Aceras. Sobre la superficie resultante se extenderá el hormigón que sirve de apoyo a la loseta hidráulica, con un espesor de 15 cm., debidamente vibrado con vibrador de aguja. La loseta hidráulica se colocará sobre mortero de cemento, extendido sobre la capa anterior. El bordillo será de hormigón prefabricado de 12 cm. de anchura y 12 cm. de tizón como mínimo, colocado sobre una base de hormigón de 20 cm. de espesor y rejuntado con mortero de cemento.

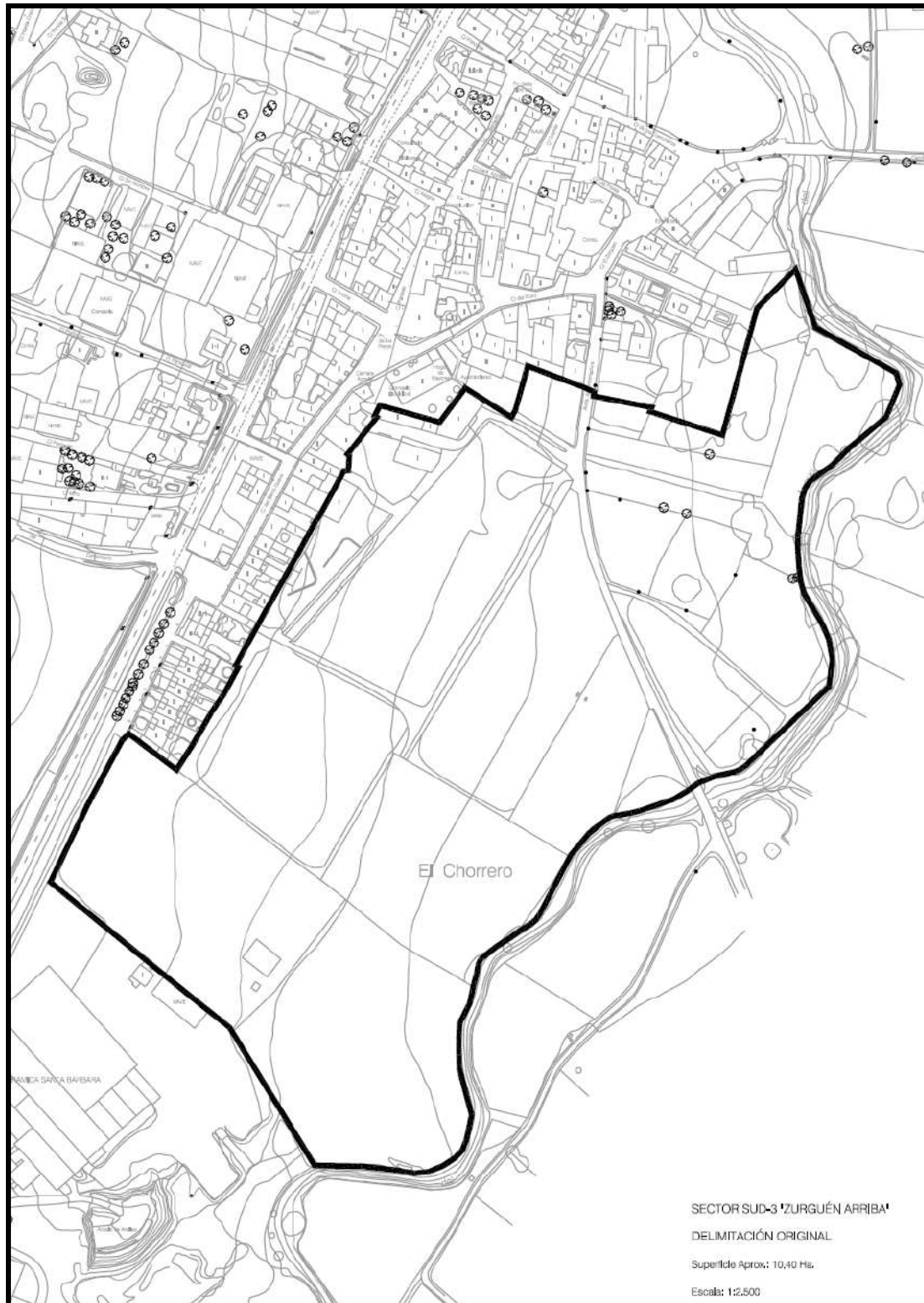
Redes de saneamiento y drenaje de pluviales. Una vez excavada la zanja se procederá a la compactación del fondo de la misma. La tubería, se asentará sobre el fondo, cuidando de la perfecta nivelación e imbricado de las piezas. Los pozos de registro podrán ser de ladrillo macizo enfoscado o de hormigón.

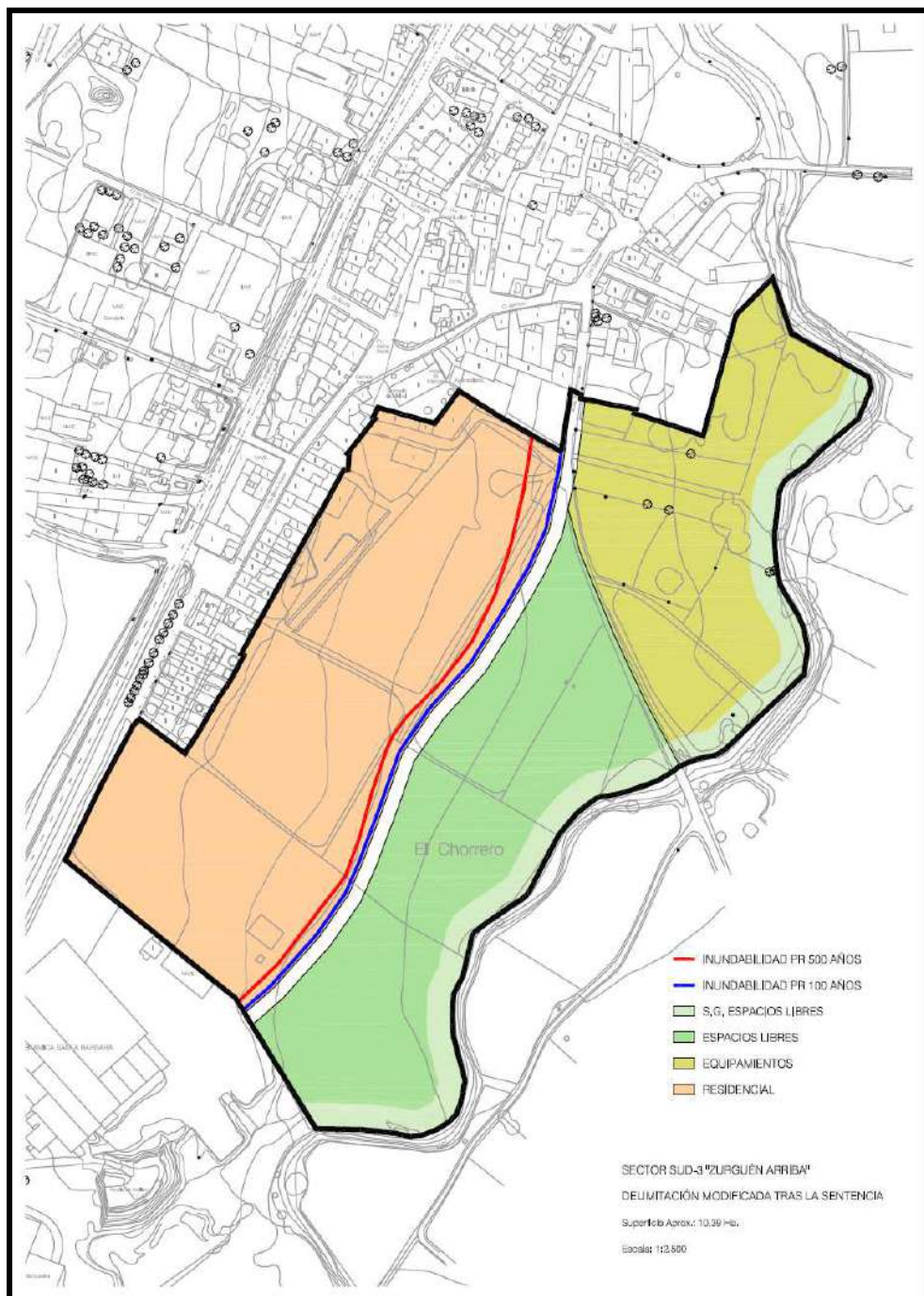
Los sumideros que acometerán a la red de drenaje dispondrán de arenero y cierre hidráulico.

Red de distribución de agua. La red será del tipo mallada, alimentándose toda ella de la arteria existente. Será de 150 mm. de diámetro.

Red de hidrantes de incendios. Se instalarán bocas de incendio en puntos clave del trazado en previsión de siniestros. La red suministrará agua a dos bocas de incendios o hidrantes, separadas 200 m como máximo y en el lugar más desfavorable. Actualmente la red municipal cumple con los requisitos exigidos por la norma.

Red de telefonía. De acuerdo con las instrucciones de la Compañía Telefónica se han previsto las canalizaciones necesarias de conducción, para el alojamiento de los cables, así como cámaras modelo telefónica.







6. PLANTEAMIENTO Y METODOLOGÍA.

La prospección arqueológica viene definida en el artículo 106 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y lo hace en los siguientes términos: *Son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.*

La prospección es, por tanto, una técnica de recogida y adquisición de datos, dentro de los estudios arqueológicos, estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permiten documentar aquellos enclaves, estaciones, lugares, yacimientos o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico existentes en la zona de actuación propuesta, pudiendo obtener a partir de ellos la información más completa sobre los mismos y sobre el territorio en donde se localizan. El fin último es poder proceder a planificar instrumentos que impidan la destrucción indiscriminada de los restos arqueológicos

Los trabajos de prospección arqueológica se plantearon en tres fases correlativas:

1. Documentación previa.
2. Trabajo de campo.
3. Análisis y resultados.

TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN

Con anterioridad a la ejecución de los trabajos de campo, se procedió a una detallada documentación de la zona objeto de los trabajos de prospección. Esta labor consistió en:

1. Consulta del Inventario Arqueológico de la provincia de Salamanca, término municipal de Aldeatejada.
2. Estudio de fotografía aérea (Sigpac).
3. Análisis de la cartografía existente con dos objetivos básicos:
 - a. Recopilación de topónimos interesantes que pudieran dar pistas sobre la existencia de restos arqueológicos.
 - b. Visualización global de la geomorfología de la zona a prospectar.

Material cartográfico empleado:

- M.T.N. Esc. 1: 50.000, nº 478, "Salamanca".
- M.T.N. Esc. 1: 25.000, nº 478-II, "Salamanca".
- Plano Catastral Esc. 1: 3.000.

TRABAJO DE CAMPO

Los trabajos de prospección afectaron a los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial SUD-3, "Zurquén Arriba".

La estrategia aplicada se basó en un método de prospección de cobertura total e intensidad alta (**prospección intensiva**), en la que dos prospectores realizaron un barrido de la superficie afectada por el proyecto de urbanización, con una distancia entre prospectores no superior a los 5 m., y compartimentándose el espacio en unidades de prospección, conforme las divisiones existentes propiciadas por el parcelamiento mediante cercados de mampostería. Los terrenos fueron visualizados en dos ocasiones con el fin de recorrer el espacio con distintas condiciones de luz.

Visibilidad de la superficie.

La fiabilidad de una prospección arqueológica superficial tiene una dependencia directa de la configuración del paisaje, la vegetación natural, el grado de antropización, las condiciones climatológicas y de de la situación particular de las fincas o pagos por los que se desarrolle la prospección, teniendo éstas unas condiciones de visibilidad del suelo diferenciadas por lo que respecta a la detección de restos o indicios arqueológicos; este último aspecto se refiere a si se trata de tierras de labor y en qué estado del ciclo agrícola se encuentran. Por ello se ha establecido un baremo en cuanto a las condiciones de observación directa y que se compone de los siguientes apartados:

- Nula. Resultaba imposible la contemplación del terreno prospectado.
- Mala: Áreas en las que la observación directa del suelo no supera el 50 %.
- Media. Espacios en los que se observa el 50% de la superficie del suelo.
- Buena. Ámbitos en los que el examen del terreno se realiza con facilidad al no existir ni vegetación herbácea, ni infraestructuras o alteraciones antrópicas que hayan eliminado el aspecto general o difuminado huellas patentes de ocupación.

ANÁLISIS Y RESULTADOS

Concluidos los trabajos de campo, se procede al análisis de los resultados obtenidos, los cuales quedan plasmados en el presente informe.

Los resultados obtenidos se entregan al promotor y a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, para que sean valorados y se proceda en consecuencia, prescribiendo las medidas e instrumentos de intervención y protección pertinentes.

Por último, la memoria con los resultados aporta una valoración del espacio prospectado desde un punto de vista arqueológico.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.

No se recepciona materiales arqueológicos en el Museo Provincial de Salamanca.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos de referencia han sido del titular del permiso arqueológico, Jesús Caballero Arribas, de Castellum S.Coop, quien, en base al Pliego de Condiciones Técnicas firmado con la Junta de Castilla y León, se comprometía a cumplir las condiciones estipuladas tanto en los correspondientes Pliegos de Condiciones Técnicas como en la legislación y normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico-Arqueológico que le sea de aplicación.

El desarrollo de los trabajos se ha efectuado en coordinación con el arqueólogo de la Unidad Técnica del Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, al objeto de compaginar las actuaciones con las diferentes partes u organismos implicados, así como bajo su supervisión dirigida a velar por el cumplimiento de la normativa sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico.

FINANCIACIÓN

La financiación de los trabajos arqueológicos ha corrido a cargo del promotor IBERDROLA INMOBILIARIA SA.

.

7. DATOS DE LA PROSPECCIÓN. VISIBILIDAD.

Espacio prospectado.

El espacio geográfico prospectado se corresponde El Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba", en Aldeatejada, terrenos situados al SE del casco urbano de Aldeatejada, entre el caserío y el arroyo Zurguén que, con escaso cauce y dibujando pronunciados meandros, se traza con dirección N, en busca del río Tormes. Se incluyen los terrenos dentro del M.T.N., esc. 1/25.000, nº 478-II, "Salamanca", correspondiéndose con las coordenadas geográficas X- 40° 55' 09", de Latitud Norte, Y- 5° 41' 37", de Longitud Oeste respecto al Meridiano de Greenwich. Las coordenadas UTM (Datum ETRS89) son X- 273.178, Y-4.533.285.



Documentación cartográfica y fotográfica empleada.

- M.T.N. Esc. 1: 50.000, nº 478, "Salamanca".
- M.T.N. Esc. 1: 25.000, nº 478-II, "Salamanca".
- Plano Catastral Esc. 1: 3.000.

Documentación previa.

1. *Inventario Arqueológico de Castilla y León, provincia de Salamanca, término municipal de Aldeatejada.* No recoge ningún yacimiento arqueológico dentro de la zona de afección del plan parcial.

En el Inventario Arqueológico Provincial, municipio de Aldeatejada (ejecutado en 1993 por la empresa PROEXCO SCL, y revisado en 1996 por J.J. Enríquez), se inventaría la **Calzada de la Vía de la Plata**, cuyo trazado seguiría *"la ribera occidental del río Zurquén y la carretera C-512, pegada a ella. A la altura del regato de los Moltavos se aprecia su lomo hasta la travesía, donde desaparece bajo las edificaciones situadas en la fachada oriental de la carretera. [...]"*.

2. *Vaciado bibliográfico*, haciéndose referencia al trazado de la Vía de la Plata bajo la travesía de Aldeatejada.
3. *Excavaciones arqueológicas*. En la localidad no se han realizado intervenciones arqueológicas.
4. *Estudio toponímico*. Ninguno de los topónimos inducen a pensar en la existencia de yacimientos arqueológico.
5. *Encuesta oral*. La encuesta oral no recuerda la posible existencia de yacimiento, esto es, la exhumación de materiales arqueológicos y/o constructivos que hubieran requerido del interés de agricultores y ganaderos.

Visibilidad.

Importante al presentar los resultados obtenidos con el reconocimiento visual son las condiciones de visibilidad que ofrecía la superficie en el momento de la prospección.

La visibilidad de la superficie está directamente relacionada con el uso del suelo y, en el caso de las tierras de labor, con el momento del año en que se realice el reconocimiento visual del terreno.

Para analizar la visibilidad, partiremos de la propia parcelación del territorio:

Polígono 1

- Parcela 28. Cubierta por herbáceas muy tupidas y pastizal. Visibilidad: Nula.



- Parcela 03, 26, parte de 44. Ocupadas por escombreras. Visibilidad: Nula.





- Parcela 14. Ocupada por una pista deportiva.
Visibilidad: Nula



- Parcela 02, 06, 09, 10 y 12. Pastizales, con algunos claros. Visibilidad: Mala, puntualmente Media.



El cierre oriental de la parcela 06 es un cercado de mampostería, de un solo espejo, constituido, básicamente, por elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor, producto de la desmantelación de un edificio renacentista, aportados desde un lugar desconocido.



- Parcela 44. Donde se eleva una gran nave empresarial con aparcamiento. Sin visibilidad.



Polígono 2

- Parcelas 159, 154 y 235. Parcelas cubiertas por pastizal, emplazadas al mediodía del camino que comunica Aldeatejada con Las Torres. Visibilidad: Mala, puntualmente Media.



- Parcelas 32 y, parcialmente, 30. Dedicadas a pastizal. Visibilidad: Mala, parcialmente Media.



- Parcelas 34, 33, 31, 20030 y, parcialmente, 30.
Son tierras de labor roturadas. Visibilidad: Buena.



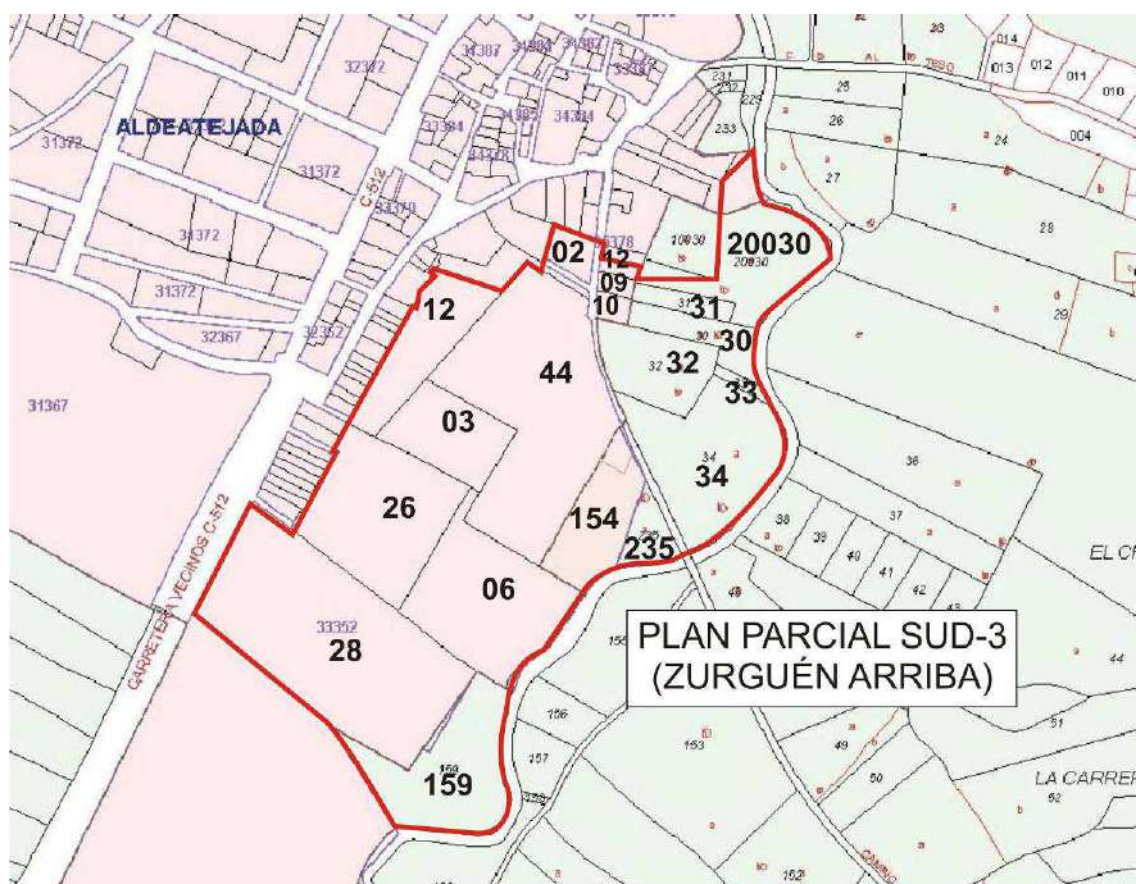
La cerca divisoria entre parcela 31 y 20030 está ejecutada con grandes sillares de arenisca de Villamayor, procedentes del desmantelamientos de un edificio con una ubicación desconocida, y que puede tratarse del mismo edificio del que proceden los elementos arquitectónicos hallados en el cercado de la parcela 06 del polígono 1.



A manera de conclusión:

- El 40% de la superficie prospectada está ocupada por construcciones y por vertederos, siendo la visibilidad Nula.
- El 45% de la superficie está cubierta por pastizal y por herbáceas, permitiendo una visibilidad Mala y, puntualmente, Media.
- El 15% de la superficie analizada son tierras de labor roturadas, con una visibilidad Buena.

Ante estos negativos condicionantes, ha sido imprescindible prestar una especial atención a cualquier pequeña remoción realizada en el terreno por animales (topos, conejos, hormigas, ...), así como a los movimientos de tierras originadas por los agentes erosivos (escorrentías, cárcavas, ...) y antrópicos (camino). Esta observación es importante en cualquier trabajo de prospección arqueológica, pero en el caso que nos ocupa fundamental en aquellas áreas de mala visibilidad.



- Polígono 1, parcela 9000
- Polígono 2



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

8. VALORACIÓN DEL ESPACIO PROSPECTADO.

Materiales cerámicos.

En los espacios dedicados a cultivo se pudieron reconocer materiales cerámicos, que se encuadran cronológicamente en época contemporánea y actual:

- *Materiales de construcción cerámicos*: teja curva, ladrillo rectangular macizo y baldosas. Deben ser considerados como escombros aportados desde la localidad de Aldeatejada que, procedentes de reformas en inmuebles, se aportaron a las parcelas con el fin de regularizar socavones en el terreno.
- *Materiales cerámicos* que, pertenecientes a ajuares domésticos, hay que entender como aportes llegados junto al estiércol animal extendido como abono a lo largo del tiempo.

Común y lógico en las tierras de cultivo, pero también en parcelas con un uso actual de pastizal que en algún momento ha sido roturada, y con mayor frecuencia si estas se emplazan en las proximidades de los núcleos de población, es el hallar materiales cerámicos de época contemporánea (incluso anteriores) y actual, así como fragmentos de materiales constructivos (teja y ladrillo); son materiales conocidos como fiemos. Los primeros tienen su origen en el aporte de estiércol animal a las tierras de labor como abonos (en los acopios de estiércol que se ubicaban en los corrales, además del estiércol de las bestias, se echaban los desperdicios domésticos, por tanto, las vajillas rotas); y los segundos, en obras de reforma realizadas en los edificios. Los cascotes de teja y ladrillo que no podían ser reutilizados, junto con tapial y adobes, se llevaban a las tierras, empleándolos para rellenar pequeños socavones.

Este tipo de materiales, y llegado por las causas expresadas, se visualiza por la superficie prospectada con una frecuencia baja.

No se observan indicios de posibles estructuras edilicias.

La coloración de la tierra no induce a pensar en una actividad humana más allá de las propias de las labores agrícolas

Elementos arquitectónicos

Elementos arquitectónicos, en arenisca de Villamayor y reutilizados para la construcción de cercados divisorios entre parcelas, los documentados en dos cercados del espacio prospectado:

1. El cierre oriental de la parcela 06 del polígono 1, cercado que, muy grosero y a un solo espejo, está constituido, básicamente, por elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor, producto de la dismantelación de un edificio renacentista, cuya ubicación es desconocido. Es un conjunto de elementos arquitectónicos muy numerosos y tipológicamente diverso: sillares, cornisas, arquitrabes, basas, ménsulas, dinteles,...





2. La cerca divisoria entre parcela 31 y 20030 está ejecutada, en toda su longitud, con grandes sillares de arenisca de Villamayor, procedentes del desmantelamientos de un edificio con una ubicación desconocida, y que puede tratarse del mismo edificio del que

proceden los elementos arquitectónicos hallados en el cercado de la parcela 06 del polígono 1.



En el supuesto que se requiera el desmontaje de los cercados para la ejecución del proyecto de urbanización, se debería contemplar la recuperación y catalogación de este nutrido conjunto de elementos arquitectónico.



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)



CERCADOS CON ELEMENTOS
ARQUITECTÓNICOS EN ARENISCA

La Vía de la Plata

En el Inventario Arqueológico Provincial, municipio de Aldeatejada (ejecutado en 1993 por la empresa PROEXCO SCL, y revisado en 1996 por J.J. Enríquez), se inventaría la **Calzada de la Vía de la Plata**, cuyo trazado seguiría "la ribera occidental del río Zurquén y la carretera C-512, pegada a

ella. A la altura del regato de los Moltalvos se aprecia su lomo hasta la travesía, donde desaparece bajo las edificaciones situadas en la fachada oriental de la carretera. [...]".

Esta vía, sobradamente conocida en la bibliografía (Morán, 1946, y Roldán, 1971), ha sido identificada, para su protección como B.I.C, con categoría de Conjunto Histórico, por Juan José Enríquez, arquitecto (Enríquez, 1993).

En los terrenos prospectados, al igual que en prospecciones anteriores, no se ha detectado ningún elemento, discontinuidad en el terreno ni cualquier otro indicio que pudiera relacionarse con esta transcendental vía de comunicación romana, por lo que, en principio, no se vería afectada por los movimientos de tierras derivados de la ejecución del proyecto urbanístico.

Como mediada de seguridad, y en el caso que se requiriesen movimientos de tierra en el extremo NE de la parcela 28 del polígono 1, únicos terrenos que lindan con la carretera C-512, bajo la cual se supone que discurre la calzada, estos movimientos de tierras deberían realizar bajo supervisión arqueológica (control arqueológico), evitándose posibles afecciones sobre la calzada.

Bibliografía

Morán, C (1946): *Reseña histórico-artística de la provincia de Salamanca*, Universidad de Salamanca.

Roldán Hervás, J.M (1971): *Itera ab Emerita Asturicam. El camino de la Plata*. Salamanca.

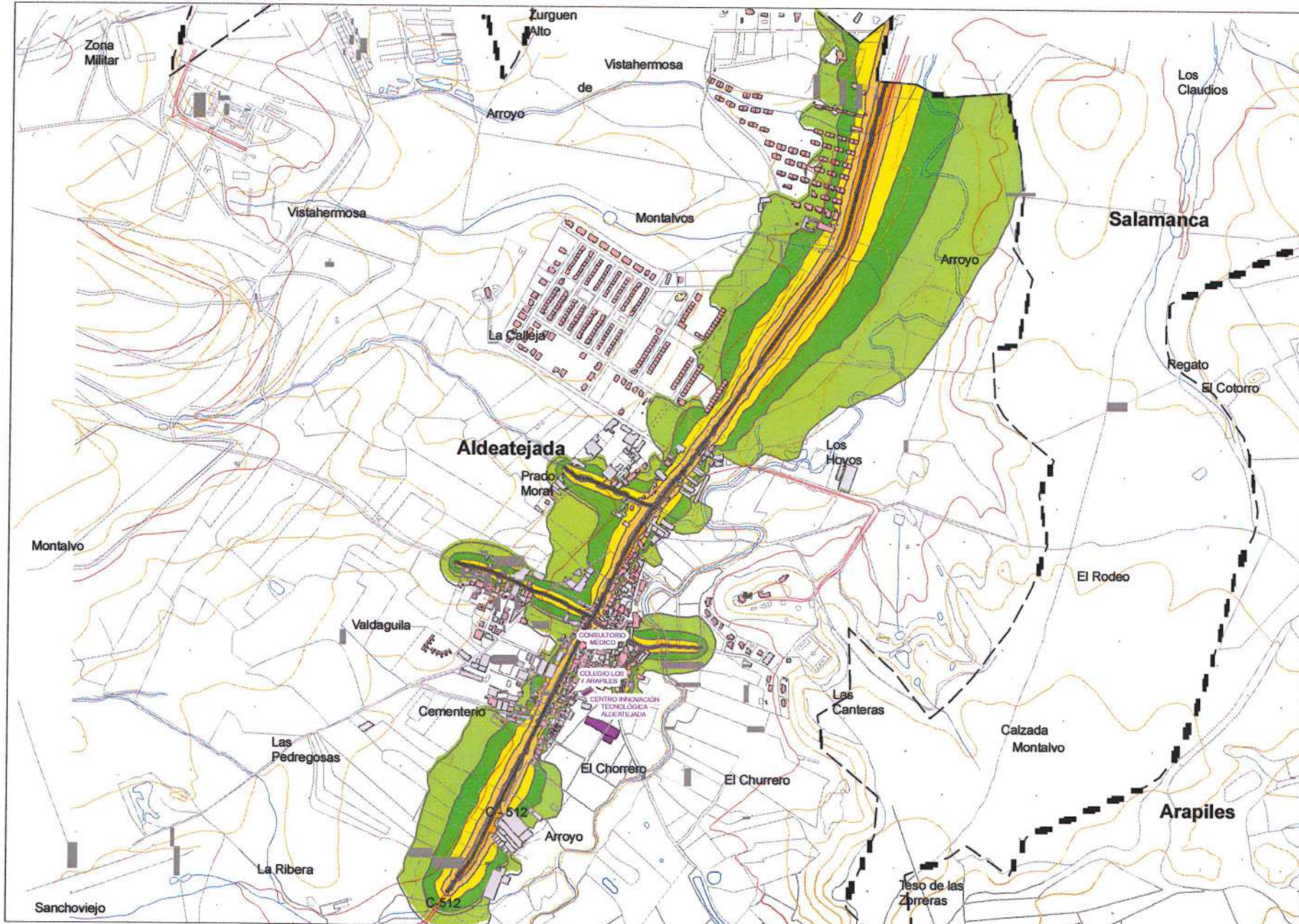
Enríquez, J.J (1993): *Documentación básica para la identificación y protección como BIC, con categoría de Conjunto Histórico, de la Calzada de la Plata, provincia de Salamanca*, documento inédito, depositado en el Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

En Ávila, 9 de noviembre de 2012.

Jesús Caballero Arribas
Castellum S.Coop

A.6. MAPAS DE NIVELES SONOROS

- Mapa de niveles sonoros Lden
- Mapa de niveles sonoros Ldia
- Mapa de niveles sonoros Lnoche
- Mapa de niveles sonoros Ltarde



ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
	>75

Tipos de edificio

Uso residencial
Uso industrial
Uso recreativo
Uso terciario
Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

Carreteras modelizadas
Otras vías
Curva de nivel mas alta
Curva de nivel
Hidrografía
Límite de municipio
Otros elementos cartográficos

DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta			
Indicador	Rango (dB(A))	Personas afectadas	
Urban	45-50	0	0
	50-55	0	0
	55-60	0	0
	60-65	0	0
	65-70	0	0

Edificios susceptibles afectados			
Indicador	Rango (dB(A))	Edificios afectados	
Urban	45-50	0	0
	50-55	0	0
	55-60	0	0
	60-65	0	0
	65-70	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA





ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))

45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
	>75

Tipos de edificio

Uso residencial
Uso industrial
Uso recreativo
Uso terciario
Uso sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

Carreteras modificadas
Otras vías
Curva de nivel maestra
Curva de nivel
Hidrografía
Límite de municipio
Otros elementos cartográficos

DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta

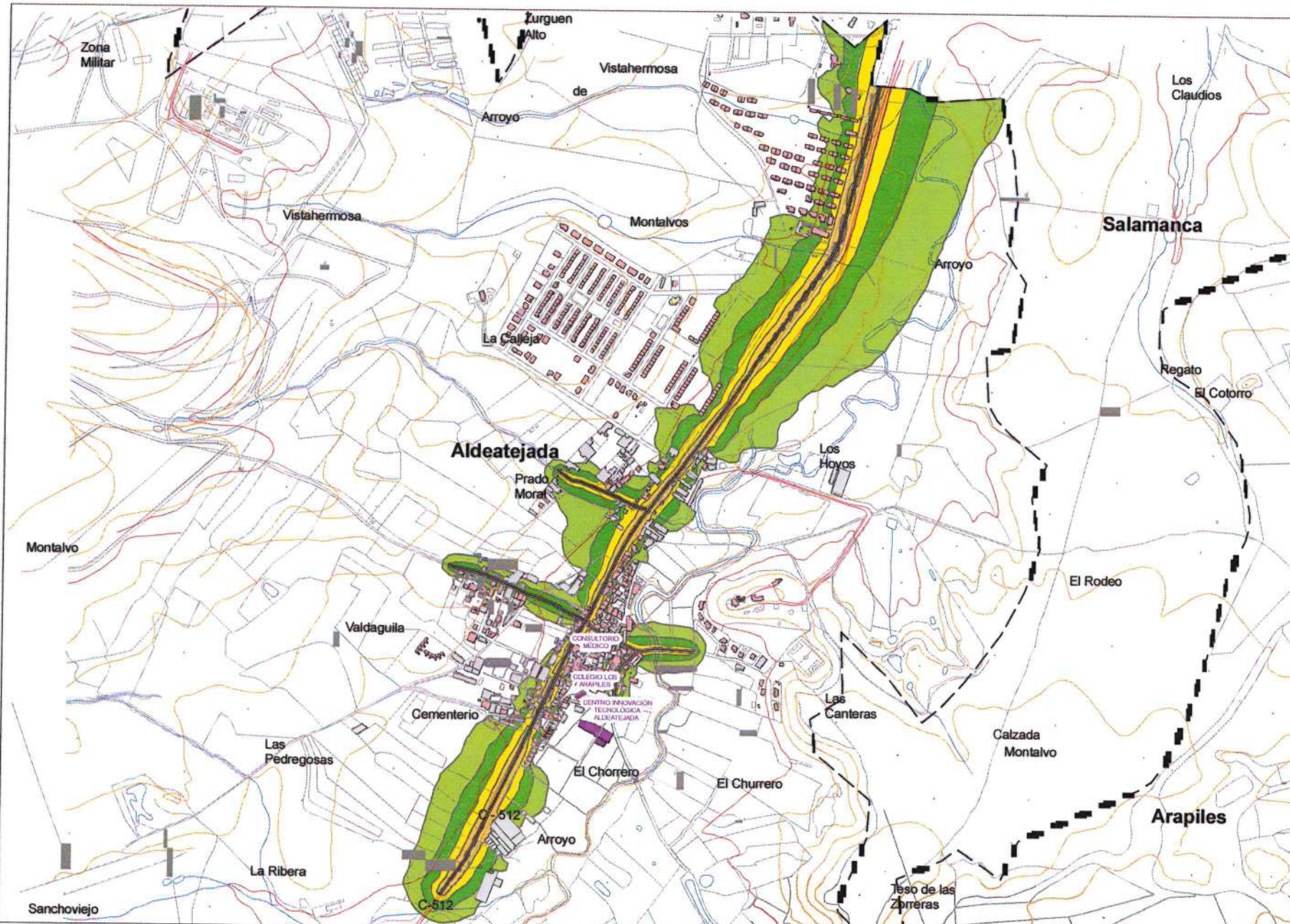
Indicador	Personas	Personas en edificios
UFA	10-20	0
	20-30	0
	30-40	0
	40-50	0
	50-60	0

Edificios sensibles afectados

Indicador	Edificios	Edificios educativos	Edificios sanitarios	Edificios culturales
UFA	10-20	0	0	0
	20-30	0	0	0
	30-40	0	0	0
	40-50	0	0	0
	50-60	0	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA





ALDEATEJADA

LEYENDA TEMÁTICA

Nivel sonoro (dB(A))	
45-50	60-65
50-55	65-70
55-60	70-75
>75	

Tipos de edificio

Use residencial
Use industrial
Use recreativo
Use terciario
Use sanitario, docente y cultural

Elementos cartográficos

Carreteras modeladas
Otras vías
Curva de nivel maestra
Curva de nivel
Hidrografía
Límite de municipio
Otros elementos cartográficos

DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

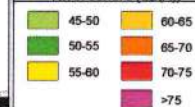
Población expuesta		
Indicador	Rango de valores	Personas en condiciones
Indicador	45-50	0
Indicador	50-55	0
Indicador	55-60	0
Indicador	60-65	0
Indicador	65-70	0
Indicador	70-75	0
Indicador	>75	0
Edificios sensibles afectados		
Indicador	Rango de valores	Nº de edificios afectados
Indicador	45-50	0
Indicador	50-55	0
Indicador	55-60	0
Indicador	60-65	0
Indicador	65-70	0
Indicador	70-75	0
Indicador	>75	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA

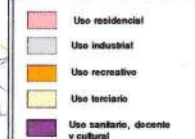


LEYENDA TEMÁTICA

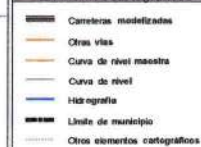
Nivel sonoro (dB(A))



Tipos de edificio



Elementos cartográficos



DATOS EXPOSICIÓN AL RUIDO

Población expuesta			
Indicador	Rango (dB(A))	Personas en viviendas	
USUARIOS	55-60	0	0
	60-65	0	0
	65-70	0	0
	70-75	0	0
	>75	0	0
Edificios sensibles afectados			
Indicador	Rango (dB(A))	Ant. Centros de actividades culturales y deportivas	
USUARIOS	55-60	0	0
	60-65	0	0
	65-70	0	0
	70-75	0	0
	>75	0	0

DISTRIBUCIÓN DE MINUTA



A.7. INFORMES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN

- Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca
- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
 - Informe del Servicio Territorial de Cultura y Turismo
 - Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- Informe de la Agencia de Protección Civil. Consejería de Fomento y Medio Ambiente
- Informe de la Subdelegación del Gobierno
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero
- Informe de la Diputación provincial
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente
- Informe técnico municipal
- Informe jurídico municipal
- Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 12/03/18 10:03

Número del registro de salida: 201810500015777

Origen: 12220 - SERVICIO TERRITORIAL FOMENTO SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: RDº INFORME S/EXP. 20/18 DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Salamanca 9 de marzo de 2018
SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

ASUNTO: Remisión de informe referido a los artículos 52.4 de la LUCyL y 153.1 del RUCYL. Expte.20/18. Aldeatejada.-

Adjunto se remite informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento relativo a la solicitud de informe sobre La **Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba"** de Aldeatejada, Redactor: Enrique Bardají Álvarez, (Expte.: 20/18), a los efectos del art.153.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 24/2013, de 27 de junio.

EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO



Fdo.: Raúl San Segundo Romo



INFORME REFERIDO AL ARTÍCULO 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN - LUCYL- Y AL CORRESPONDIENTE EN SU DESARROLLO REGLAMENTARIO (ART. 153 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN -RUCYL-)

1. OBJETO

Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba".
Aldeatejada

Promotor: ---
Redactor: Enrique Bardají Álvarez
Expediente: 020/18

2. MARCO LEGAL

El art.153.1.b) del RUCyL establece que, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar el correspondiente informe del Servicio Territorial de Fomento, órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma designado para ello respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con la capital de provincia. Este informe será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

En consecuencia, en la documentación que se redacte para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en cuestión deberá acreditarse la subsanación de las deficiencias y prescripciones indicadas en el presente informe referidas a la parte vinculante del mismo.

Con estas premisas se informa lo que sigue:

3. INFORME EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Respecto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, procede conocer si el expediente está afectado por alguno de los instrumentos que la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León contempla en su art.5 y que son:

- a) Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- b) Directrices de Ordenación de ámbito subregional.
- c) Planes y Proyectos Regionales.
- d) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

El expediente deberá respetar lo dispuesto por las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio), así como por cuantos Planes y Proyectos Regionales y Planes de Ordenación de los Recursos Naturales pudieran afectarle.



4. INFORME EN MATERIA DE URBANISMO

4.1. INFORMES SECTORIALES

Para determinar los informes sectoriales que deben solicitarse en relación con el expediente en cuestión, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 8 de abril de 2016. La circunstancia de no solicitar determinados informes entre los incluidos en el artículo 3.b) de dicha ITU 1/2016, bajo la consideración de no ser exigibles, se hará constar de forma expresa en el expediente.

Además de lo anterior, se exige:

- **Ruido.**

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en lo referente a planeamiento urbanístico.

- **Trámite ambiental.**

- a) Serán objeto de **evaluación ambiental estratégica (EAE)** los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.
- b) Serán objeto de **evaluación de impacto ambiental (EIA)** los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

La EAE de un plan o programa no excluye la EIA de los proyectos que de ellos se deriven.

Debe consultarse al órgano ambiental competente sobre la necesidad o no del trámite y, en caso afirmativo, la modalidad del mismo.

4.2 INFORMACIÓN PÚBLICA

Se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 52.2 y 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 154.3, 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.3. INFORME TÉCNICO

El expediente tiene por objeto modificar el Plan Parcial (PP) del sector SUD-3 "Zurguén Arriba", en Aldeatejada, cuyo instrumento de planeamiento general es su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado el 31-07-2007 (BOCyL, 04-10-2007).



Sobre este sector de suelo urbanizable (SUR) se aprobó un PP a finales de 2010, instrumento de planeamiento de desarrollo que fue anulado por sentencia judicial dictada en 2014. Está en vigor sin embargo, una *Modificación nº 1* de dicho PP, que había sido aprobada en 2012 y que establecía de nuevo la ordenación detallada completa de los terrenos.

El documento tramitado ahora vuelve a ser un PP completo para el sector SUD-3, pero por estar aún vigente la citada *Modificación nº 1*, el nuevo pasa a denominarse **Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba"**.

Las determinaciones de **ordenación general** aplicables sobre el sector SUD-3 "Zurguén Arriba" han sido establecidas en la *Modificación nº 4 del PGOU de Aldeatejada* (aprobada el 01-12-2016 y publicada en el BOCyL el 27-01-2017), siendo las principales:

Superficie bruta:	10,30 Ha
SG ELP:	0,98 Ha (según PO4 y PO5 del PGOU)
SG EqP:	0,44 Ha (según PO4 y PO5 del PGOU)
Superficie sin SSGG:	8,88 Ha
Uso predominante:	Residencial
Tipología:	Unifamiliar y Colectiva
Altura máxima:	Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 p + BC (10,50 m)
Usos prohibidos:	Industrial y Agrícola Ganadero
Edificabilidad máx.:	0,598 m ² /m ² (excluidos SSGG)
Densidad de poblac.:	20-30 viv/Ha (excluidos SSGG)
Variedad de uso:	10-20 %
Variedad tipológica:	20 %
Integración social:	30 %

La **ordenación detallada** del sector que el PP establezca habrá de respetar las determinaciones de ordenación general expuestas anteriormente, e incluir al menos (RUCyL, arts. 101 a 108):

a) **Calificación:** uso, edificabilidad y tipología edificatoria de cada parcela o manzana, junto con la regulación detallada de dicha calificación urbanística y de cuantos parámetros de urbanización y edificación se considere necesario. Se respetarán las reglas establecidas en el art. 103 del RUCyL.

La ordenación debe cumplir los requisitos sobre accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras de la normativa al efecto vigente: Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero -Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados- y Decreto 217/2001, de 30 de agosto -Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León-.

b) Previsión de los siguientes **sistemas locales**:

b.1) **Servicios urbanos (SU):** se resolverá el ciclo del agua (distribución y saneamiento), con la conexión a las redes municipales, el refuerzo de éstas si fuese necesario o la ejecución de instalaciones independientes. Asimismo el suministro de energía eléctrica, el servicio de telecomunicaciones y, en su caso, de gas, con la conexión e instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca. (RUCyL, art. 104).



b.2) **Vías públicas (VP):** se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público, respetando las reglas de los apartados 2 y 3 del art. 104 del RUCyL. Deben analizarse los movimientos de población y mercancías, dando cumplimiento al apdo. 4 de dicho art. 104.

b.3) **Espacios Libres Públicos (ELP):** reserva de suelo de al menos 20 m² por cada 100 m² construibles ó el 10% de la superficie del sector, respetando las reglas del apartado 2 del art. 105 del RUCyL.

b.4) **Equipamiento Público (EqP):** reserva de suelo de al menos 15 m² por cada 100 m² construibles ó el 5% de la superficie del sector (RUCyL, art. 106).

En virtud del art. 140.2 del RUCyL, el PP debe:

- Definir con precisión todas las dotaciones urbanísticas necesarias.
- Incluir las conexiones necesarias con las redes municipales existentes.
- Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de dichas redes que fueran precisas.
- Garantizar la resolución completa del ciclo del agua (distribución y saneamiento), bien sea conectando a la red municipal, o en su defecto, mediante instalaciones independientes, y en todo caso incluyendo las redes de suministro y distribución.
- Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.
- Evaluar los movimientos de población y de mercancías, analizando posibilidades de transporte público y privado.
- Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

c) A efectos de la gestión urbanística, se calculará el **aprovechamiento medio** y se delimitarán las **unidades de actuación**, respetando para ello las reglas establecidas en los arts. 107 y 108, respectivamente, del RUCyL.

d) Cuando proceda, se puede incluir una relación de **usos fuera de ordenación** y señalar determinados **plazos para cumplir los deberes urbanísticos**, así como delimitar **áreas de tanteo y retracto**, todo ello según lo especificado en los arts. 98, 99 y 100 del RUCyL.

Todas estas determinaciones han de quedar plasmadas en la siguiente documentación (RUCyL, arts. 136 y 142):

- a) **DI-MI y DI-PI:** Documentos de información (escritos y gráficos).
- b) **DN-MV:** Memoria vinculante.
- c) **DN-NU:** Normativa urbanística.
- d) **DN-PO:** Planos de ordenación.
- e) **DN-EE:** Estudio económico.

Tras el análisis del documento titulado Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada, se observan las siguientes deficiencias:



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

- Se echan en falta ciertos datos necesarios para la correcta identificación del expediente, tales como quién promueve la presente Modificación de PGOU o quién es el autor (o persona al frente del equipo de profesionales) del documento técnico, debiendo figurar la firma de este último en todos los planos.
- La ficha de ordenación general del sector SUD-3 del PGOU incluye, entre otras determinaciones, una limitación de la altura máxima de las edificaciones que es superada por muchas de las ordenanzas reguladoras de los distintos usos del PP. Se incumple así el art. 144 del RUCyL, que exige a todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo respetar las determinaciones de ordenación general previstas por el planeamiento general. La posible modificación de esta o cualquier otra determinación de ordenación general solo puede llevarse a cabo mediante una **Modificación del PGOU**.
- En los cuadros de superficies, edificabilidades y número de viviendas debería figurar, junto al número máximo de viviendas de cada manzana, también el número mínimo, que habrá de ser tal que la suma de todas ellas no sea inferior a la densidad mínima de población establecida para el sector. Se determinará así el margen adecuado de movimiento que debe respetar el número de viviendas por manzana en la posterior fase de otorgamiento de licencias de edificación.
- La ordenación detallada establecida no da cumplimiento a la mínima reserva de plazas de aparcamiento que exige el art. 104 del RUCyL. Si bien las previstas para uso público son suficientes (524 sobre las vías públicas), no ocurre lo mismo con las de uso privado (previstas a razón de una por vivienda o por 100 m² construibles en uso terciario). No pueden computarse las plazas previstas en las parcelas de equipamientos -tanto locales como generales- ya que estas deben ser "a mayores" de las exigidas en proporción al aprovechamiento lucrativo del sector. Debe ampliarse, por tanto, la ratio de plazas de uso privado, o bien prever más de uso público, para que el total del sector alcance el mínimo exigido.
- El Cap. 4 del T.II. de la Normativa, pese a titularse *Cálculo del aprovechamiento medio*, se ha limitado a establecer coeficientes de ponderación para los distintos usos previstos. Debe calcularse el aprovechamiento medio del sector, siguiendo las reglas que establece el art. 107 del RUCyL.
- La Memoria vinculante del documento debe incluir un "resumen ejecutivo" con las determinaciones exigidas en el art. 136 del RUCyL.
- Errata:
En la ficha de ordenación *F.4 - Equipamiento público* se exigen dos plazas de garaje de uso público por cada 10 m² de superficie. Debe revisarse.

Salamanca, 9 de marzo de 2018

Vº. Bº.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE
FOMENTO

Fdo.: Raúl SAN SEGUNDO ROMO



EL ARQUITECTO

Fdo.: Santos MARTÍN LÓPEZ



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura y Turismo

Salamanca, 26 de marzo de 2018.
SECCION DE PATRIMONIO CULTURAL
15086

AYUNTAMIENTO DE
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

ASUNTO: Requerimiento de documentación

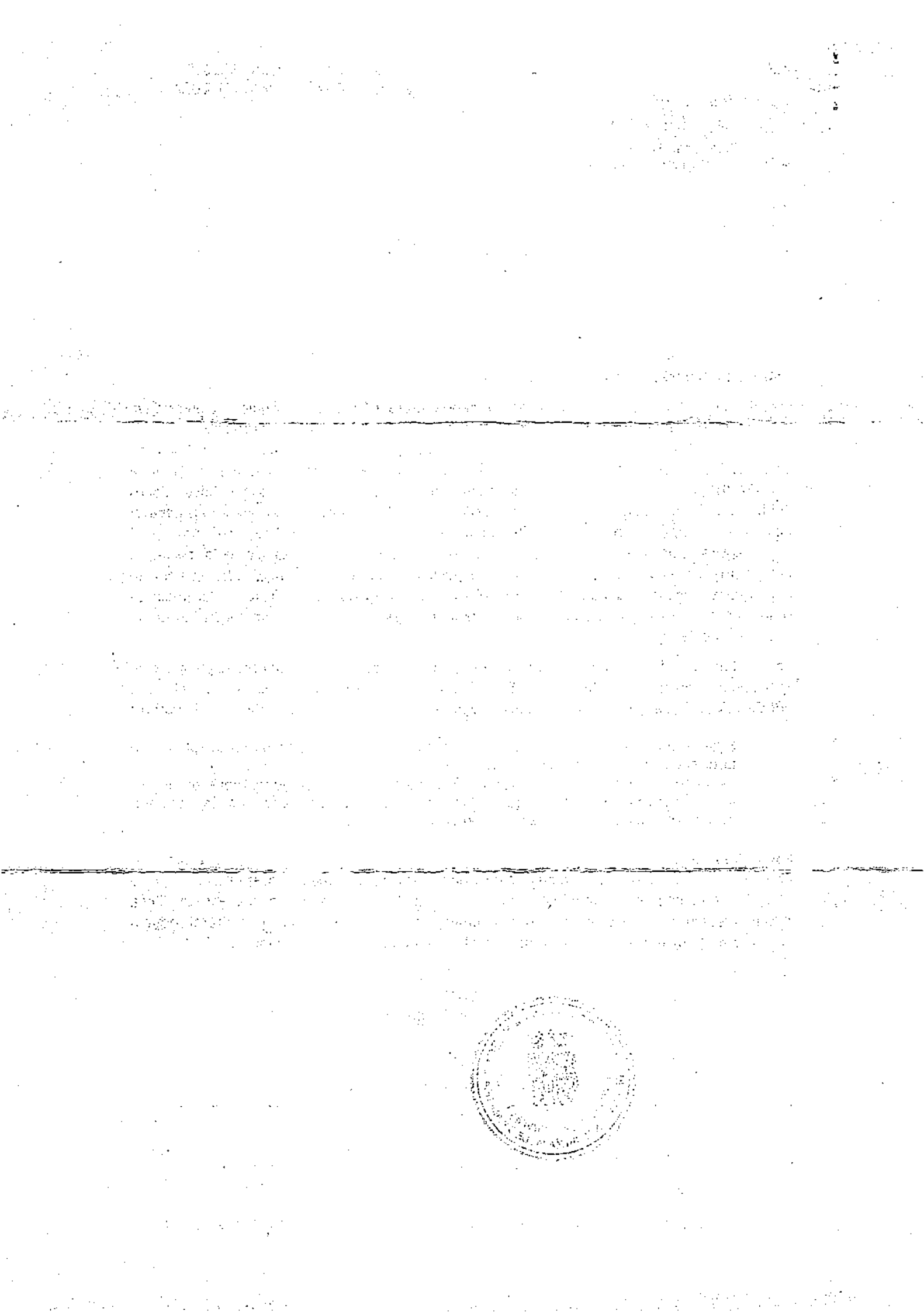
Examinada por técnicos del Servicio Territorial de Cultura y Turismo la documentación relativa al Expediente OT-38/2018-Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurquén de Arriba", en Aldeatejada (Salamanca) para su informe y/o autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, y de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 21 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se requiere al interesado/a la documentación que luego se citará. El plazo de presentación de la misma, al entender que su aportación puede presentar especiales dificultades, se fija de oficio en quince días a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del presente requerimiento, advirtiéndole que si no lo cumplimentase, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

Se requiere que el documento urbanístico integre los resultados de la Memoria de prospección arqueológica vinculada al plan parcial SUD-3 "Zurquén de Arriba" de Aldeatejada, elaborada por Castellum Sociedad Cooperativa en 2012 y promovido por Iberdrola Inmobiliaria. Por tanto:

- El ámbito de los bienes incluidos en el sector deberá ser reflejado en los planos de información y ordenación cuando proceda.
- Las características de los bienes afectados, la incidencia del proyecto sobre los mismos y las medidas preventivas que se adopten deberán reflejarse en la memoria informativa, memoria vinculante y normas urbanísticas.

Por último, se indica que según el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, antes citada, el plazo para la resolución del expediente queda suspendido hasta que sea presentada dicha documentación, para ser examinada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano competente para su resolución, o transcurra el plazo de quince días concedido al efecto.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE CULTURA Y TURISMO
Rdo. Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO



JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 28/03/18 8:54

Número del registro de salida: 201810500018886

Origen: 15074 - SERVICIO TERRITORIAL CULTURA SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN EXPTE. OT-38/2018- MODIFICACIÓN
Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUEN DE ARRIBA" DE
ALDEATEJADA

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio T. de Cultura
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO

37187 ALDEATEJADA

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Expte.: OT-38/2018

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2018, en relación con el expte. OT-38/2018, promotor AYUNTAMIENTO, relativo a la modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de ALDEATEJADA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 14.1. del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por unanimidad de los miembros asistentes, adoptó el siguiente ACUERDO:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada, debiéndose incluir en el documento para la aprobación definitiva:

1. La descripción de los elementos y ámbitos patrimoniales definidos en los trabajos arqueológicos previos.
2. La incidencia del proyecto sobre los mismos, así como las medidas preventivas que deban adoptarse.
3. Los elementos singulares o tallas aparecidos deberán protegerse adecuadamente, no debiendo quedar desprotegidos a la intemperie los elementos singulares hallados en la prospección.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el art.26.2 de del Decreto 37/2007.

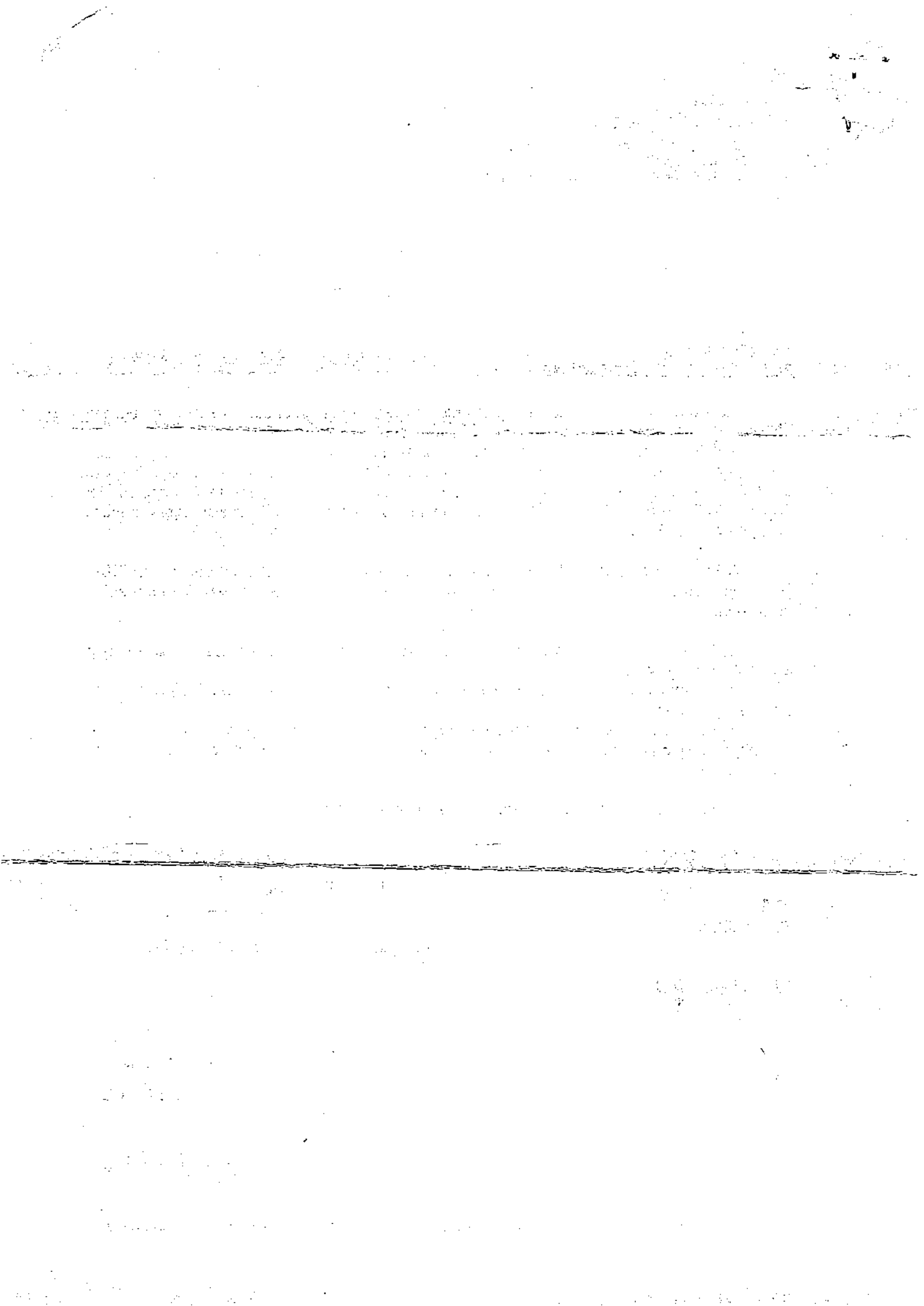
Vº.Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo. Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO.

Salamanca, 6 de junio de 2018.
LA SECRETARIA,

Fdo. María Pilar SANTOLINO MOREDA







**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (Salamanca)	
Registro	ENTRADA n.º <u>200</u>
	SALIDA n.º _____
Fecha <u>05/03/2018</u>	

**AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

Calle Pozo, s/n
37187 – ALDEATEJADA (Salamanca)

ASUNTO: Informe sobre la Modificación Puntual Nº 2 del Plan parcial SUD-3 "Zurguén Arriba".

MUNICIPIO: Aldeatejada.

PROVINCIA: Salamanca.

REF.: OTU-2018/037

Con fecha de 5 de febrero de 2018, tuvo entrada en la Agencia de Protección Civil, escrito del Ayuntamiento de Aldeatejada, por el que se solicita informe en relación al asunto de referencia.

Según la documentación recibida, el objeto de la modificación es estructurar el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

En la documentación aportada, se analizan los riesgos naturales y tecnológicos de la zona afectada.

El presente informe se emite en aplicación del punto 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles 11 de abril de 2007), según redacción dada en la Disposición Final Novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCYL nº 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones. De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es **Bajo**.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, disponible en:

<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi/>

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

- Índice de Riesgo Local: **Moderado**.
- Índice de Peligrosidad: **Bajo**.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil

La Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, establece esta información anualmente, pudiéndose consultar en:

<http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/ / />

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

- Riesgo por carretera: **Alto.**

Esta información se encuentra disponible en:

<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/ / />

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **no se encuentra afectado** por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

Valladolid, a 27 de febrero de 2018
EL JEFE DE SERVICIO DE
PROTECCIÓN Y ASISTENCIA CIUDADANA



Fdo.: Miguel Ramos Pérez





GOBIERNO
DE ESPAÑA

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO
EN CASTILLA Y LEÓN

SUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN SALAMANCA

O F I C I O

S/REF.

N/REF. URB 13/18

Relaciones Administraciones
Territoriales

FECHA 08 de marzo de 2018

ASUNTO Contestación Ayuntamiento

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento
Plaza de la Constitución, s/n
37187- ALDEATEJADA
(Salamanca)

Se ha recibido en esta Subdelegación del Gobierno, escrito en el que solicita la emisión del informe previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el art. 153.1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3, "ZURGUÉN ARRIBA", DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA".

Por lo que se refiere al informe previsto en el punto 4º del art 3.a) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, le significo que, con fecha de hoy, se recaba de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación del Gobierno.

Le informo que según lo dispuesto en el art. 10 de la Instrucción Técnica Urbanística aludida, "El plazo para la emisión de informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señala otro diferente:

- Informe de la Subdelegación del Gobierno: 2 meses (sólo en cuanto a la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas)."

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Reg. Gral. de la Subdel.Gob. en
Salamanca

SALIDA

Nº Reg: 000006395s1800621728

Fecha: 08/03/2018 11:52:27

relaciones_administraciones.salamanca@correo.gob.es

GRAN VÍA, 31 3ª Planta
37001 SALAMANCA
TEL.: 923 759 000
FAX.: 923 759 199

CSV : GEN-f259-3bac-e648-9a84-9ed6-93e3-0022-7320

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 05/03/2018 16:51 | NOTAS : F





GOBIERNO
DE ESPAÑA

DELEGACION DEL GOBIERNO
EN CASTILLA Y LEÓN
SUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN SALAMANCA

O F I C I O

S/REF.
N/REF. URB 13/18
Relaciones con las Administraciones
Territoriales
FECHA 12 de marzo de 2018
ASUNTO Petición informe

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento
Plaza de la Constitución, s/n
37187- ALDEATEJADA
(Salamanca)

En relación con la solicitud de informe sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA, previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León, en el art. 153. 1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previstos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, le acompaño copia del informe de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación.

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Subdel.Gob. en
Salamanca

SALIDA

Nº Reg: 000006395s1800658055

Fecha: 13/03/2018 08:42:50

relaciones_administraciones.salamanca@correo.gob.es

GRAN VÍA, 31. 37071 SALAMANCA
TEL.: 923 75 90 00
FAX.: 923 75 91 99

CSV : GEN-573b-9506-b90d-4445-49bc-4b0a-a475-7668

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 12/03/2018 11:07 | NOTAS : F





GOBIERNO
DE ESPAÑA

DELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN
CASTILLA Y LEÓN
SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN SALAMANCA
DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y
ENERGÍA

NOTA INTERIOR

S/REF. JM URB 13/18

N/REF.

FECHA 05 de marzo de 2018

ASUNTO Informe art. 52.4 Ley 5/1999 de
Urbanismo en Castilla y León

DESTINATARIO

A: RELACIONES CON LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

En contestación a su nota interior de 01/03/18 solicitando el informe previsto en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DE ALDEATEJADA", examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

EL JEFE DE DEPENDENCIA

Antonio Lorenzo Cordero





CONFEDERACION
HIDROGRAFICA DEL DUERO

Salida 011 Nº. 201800000796
03/04/2018 12.12.05

N./R.: MPP-3306-18-SA

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
C/ DEL POZO S/N
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

**ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
DEL SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
ALDEATEJADA (SALAMANCA).**

ANTECEDENTES

D. Herminio F. Velasco Marcos alcalde del Ayuntamiento de Aldeatejada, provincia de Salamanca, con fecha 6 de febrero de 2018, solicita que por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación de la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

C/ MURO, 5
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 215 400
FAX: 983 215 449

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>





ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. Afección de la actuación sobre el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. Disponibilidad de recursos hídricos suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "*Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)*", y redactada en noviembre de 2017, por el arquitecto D. Enrique Bardají Álvarez, tiene por objeto desarrollar las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del Sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas.

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial parte de la ordenación propuesta por el MPP 2012. Esta ordenación estructura el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

Se establecen una serie de propuestas concretas:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total. Pasando alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial.
- Actualización, en función de los nuevos Coeficientes de Ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

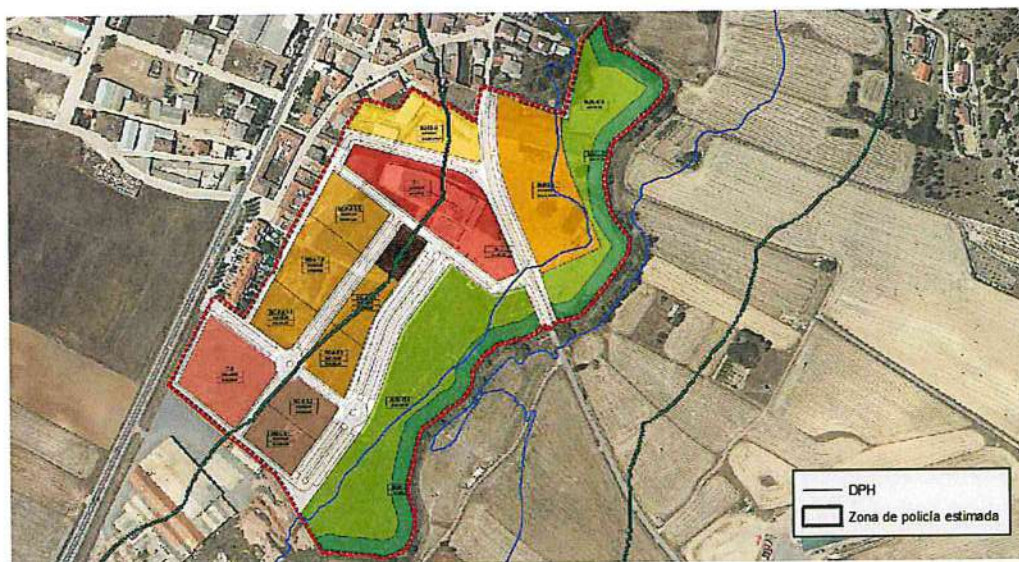
CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>





Según la documentación gráfica presentada, y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, el sector SUD-3 es colindante con el arroyo de Zurguén, afectando por lo tanto a la policía del citado cauce.

En consecuencia, se advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía (100 m), requerirá de autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.



Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

A este respecto, y con motivo de la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, este Organismo emitió informe respecto a la ordenación propuesta para el sector (expediente de referencia PP-28448-07-SA) donde se indicaba lo siguiente:

"La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo del Zurguén. Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.

Por otro lado, parte de las parcelas de uso residencial RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años. Asimismo, las parcelas RC-C 3.1 y RC-C 3.2 también se encuentran mínimamente afectadas por la avenida de 500 años.

En este caso, puesto que la afección a las parcelas RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

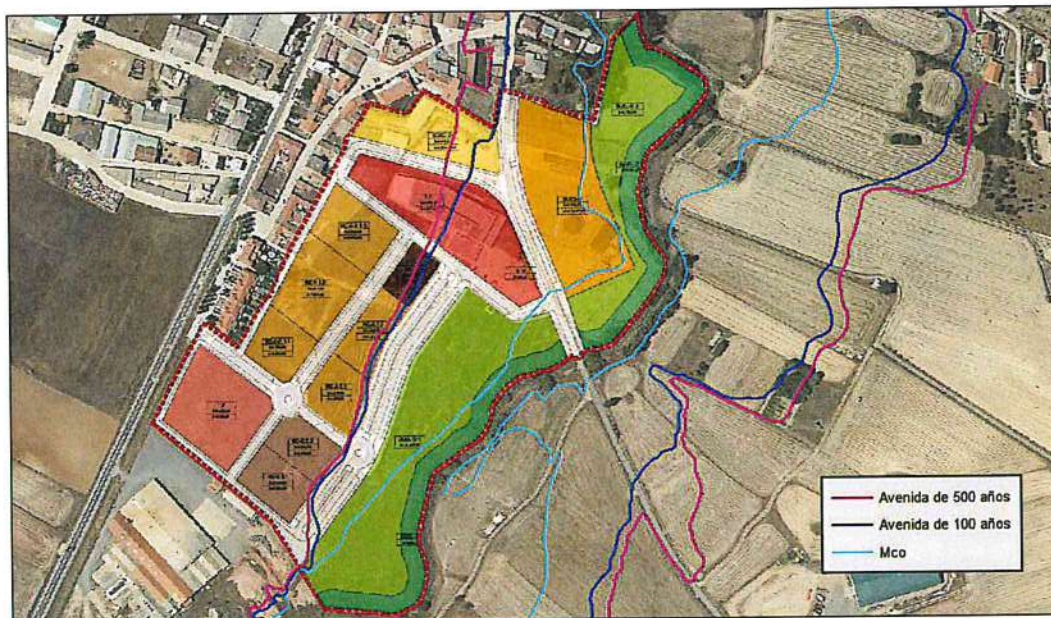
ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



vial entre el cauce y las futuras viviendas, la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable. Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible”.

En base a lo ya informado, y dado que la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial no modifica la ordenación propuesta, este Organismo de cuenca reitera las consideraciones y conclusiones expuestas en el informe emitido el 3 de noviembre de 2015, del cual se adjunta copia.



2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

La presente Modificación Puntual no supone ningún aumento de la edificabilidad en el municipio de Salamanca, por lo que, su aprobación no implica un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación existente en la actualidad. No obstante, este Organismo de cuenca informa que:

- Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).
- La obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que no se puedan atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión existentes u otras nuevas. En cualquier caso, se advierte que el uso del agua sin la correspondiente

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



autorización o concesión, supone una infracción administrativa y puede ser objeto de sanción.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

(firmado electrónicamente)

Fdo.: Ángel J. González Santos

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.





Nº Expediente: 81-18

Sr. Alcalde:

Adjunto remito acuerdo de la Junta de Gobierno de esta Diputación de fecha 28 de marzo de 2018, relativo a informe a efectos de dar cumplimiento al art. 52.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y al art. 153 del Reglamento que la desarrolla, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARRIBA" DE ALDEATEJADA, SALAMANCA.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos señalando que el presente acto pone fin a la vía administrativa y contra él podrá Ud. interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al que reciba la notificación ante el órgano que ha dictado el presente acto (artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre).

Si no estima oportuna la interposición del recurso potestativo de reposición, podrá Ud. interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Salamanca, según lo dispuesto en el artículo 46.1) de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, podrá interponer cualquier otro que estime pertinente.

Salamanca a 2 de abril de 2018
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Alejandro Martín Guzmán

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



JUNTA DE GOBIERNO

SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 28 DE MARZO DE 2018

(5).-43.- INFORMES A EFECTOS DEL ART. 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO Y ART. 16.6 DE LA LEY DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE. "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARRIBA" DE ALDEATEJADA.

Conoce la Junta de Gobierno de los informes del Área de Fomento y de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo sobre "Modificación nº 2 del Plan parcial del SUD-3 Zurguén Arriba" de Aldeatejada

"En relación con el documento Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba, de Aldeatejada (Salamanca), redactado por D. Enrique Bardají Álvarez, Arquitecto, en noviembre de 2017, y promovido por el Ayuntamiento de Aldeatejada, y su afección a las carreteras de titularidad de esta Diputación Provincial, en virtud del Artículo 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras, y el Artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo, ambas Leyes de la Comunidad de Castilla y León, SE INFORMA:

Que el documento Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba, de Aldeatejada (Salamanca), NO afecta a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial."

Asimismo, se conoce del informe de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo que a continuación se transcribe:

"A solicitud del Ayuntamiento de Aldeatejada se procede a emitir informe sobre proyecto referenciado, a efectos de dar cumplimiento del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 153 del Reglamento que la desarrolla.

Recabado informe al Oficial Mayor con respecto al patrimonio de la Diputación Provincial, se hace constar

Que en el Inventario de Bienes de esta Corporación no consta bien inmueble alguno que esté afectado por la Modificación del Plan Parcial de Aldeatejada en tramitación.



Diputación
de Salamanca

Presidencia

Secretaría General

Por todo ello, se propone informar favorablemente a efectos de patrimonio el Proyecto de referencia, lo que se somete a consideración de la Junta de Gobierno, órgano competente por delegación de la Presidencia, en virtud del Decreto de la misma 2312/15".

Y la Junta de Gobierno a la vista de los informes anteriormente recogidos acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente las propuestas transcritas, teniendo en cuenta las condiciones en ellos señaladas.

De su acuerdo,

EL SECRETARIO GENERAL Acctal.,





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 15 de marzo de 2018
SECRETRÍA TÉCNICA
14527
N. Ref.: RRB/cvl

Sr. Alcalde Presidente del
Ayuntamiento de Aldeatejada
Pza. de la Constitución, S/N
37187 ALDEATEJADA
(Salamanca)

ASUNTO: Remisión Informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sobre Modificación puntual N° 2 del Plan Parcial del SUD-3 "ZURGUEN ARRIBA" de ALDEATEJADA (Salamanca)

En contestación a su petición de informe sectorial, a los efectos de lo previsto en el art. 153 del RUCYL, sobre el asunto referenciado, le remito el informe de este Servicio Territorial en relación con las **afecciones al medio natural**, sin pronunciarnos sobre la necesidad o no de trámite ambiental, de los regulados en *Ley 21/2013, de 9 de abril de evaluación ambiental*.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL



Edo.: Juan Carlos MARTÍN MUÑOZ

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 16/03/18 10:00

Número del registro de salida: 201810500016969

Origen: 14494 - SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: RDO.INFORME SECTORIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 PLAN PARCIAL
SUD-3 "ZURGUEN ARRIBA"

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL RELATIVO A LAS AFECCIONES AL MEDIO NATURAL SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARRIBA, EN ALDEATEJADA (SALAMANCA).

TÍTULO	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
Modificación puntual Nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en ALDEATEJADA	Sin coincidencia territorial.
TIPO DE DOCUMENTO	VÍAS PECUARIAS
Desarrollo de planeamiento urbanístico	"Vereda de Aldeatejada"
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	ESPACIOS NATURALES
Consulta Art. 153 del R.U.C.yL.	Sin coincidencia territorial.
FASE DEL PROCEDIMIENTO	ESPACIOS NATURA 2000
Informe de Afección al Medio Natural. Instrucción 5/FYM/2017, de 26 de junio, de la Dirección General de Medio Natural.	Sin coincidencia territorial.
ÓRGANO SOLICITANTE/PROMOTOR	ÁMBITOS PLANIFICACIÓN ESPECIES PROTEGIDAS
Ayuntamiento	Sin coincidencia territorial.
FECHA DE ENTRADA REGISTRO INTERNO	
08/02/2018	

1. ANTECEDENTES

El expediente llega a la Unidad de Ordenación y Mejora que elabora la propuesta de informe, considerando la información emitida por los distintos técnicos y Secciones del Medio Natural que ha consultado.

El presente informe se emite en virtud de lo determinado en la *Resolución de 20 de mayo de 2015 de la Dirección General del Medio Natural por la que se revocan delegaciones de competencias en los Jefes de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente efectuadas por las Resoluciones de 14 de diciembre de 2009, de 29 de mayo de 2012 y de 11 de septiembre de 2013, y se efectúa nueva delegación de competencias* (BOCyL de 12 de junio de 2015).

2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Tras una serie de procesos judiciales y conflictos se presenta el Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba en Aldeatejada que, además de cumplir con las resoluciones jurídicas, se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada y presenta cambios en el tipo de vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y adecuaciones encaminadas hacia el esparcimiento y uso público en el entorno del arroyo Zurguén.

3. NORMATIVA APLICABLE

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de protección para las aves, y se regula la planificación básica y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

4. SITUACIÓN RESPECTO A FIGURAS CON NORMATIVA DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

a) Red Natura 2000

No presenta coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000.

b) Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos

No presenta coincidencia territorial con ningún espacio incluido dentro de la Red de Espacios Protegidos.

c) Especies con Plan de Recuperación o Plan de Conservación en Castilla y León

No presenta coincidencia con el ámbito de aplicación de planes de recuperación vigentes en Castilla y León.

d) Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León

En relación con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 4, punto 3, del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora, se hace constar que, consultada la información disponible en la Consejería en el ámbito del proyecto no se han constatado la presencia de taxones protegidos por dicha norma, se trata de terrenos urbanos.

e) Catálogo Regional de Árboles Notables

No se constata la coincidencia con ejemplares incluidos en el Catálogo Regional de Árboles Notables.

f) Zonas Húmedas Catalogadas

No presenta coincidencia territorial.

g) Vías pecuarias

El límite noroeste del plan parcial es colindante con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", descrita en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Aldeatejada aprobada por Orden Ministerial de 11 de noviembre de 1959, con una anchura legal de 20,89 metros.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

h) Montes de Utilidad Pública

No presenta coincidencia territorial.

i) Hábitat y especies de interés

Con respecto a los hábitats de interés comunitario (HIC) que predominan en la zona de actuación no encontramos HIC incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En cuanto a las especies incluidas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Anexos II, VI y V, presentes en el ámbito del proyecto, en el Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial (LESPE) y Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEA), se señala únicamente especies asociadas a los núcleos urbanos y entorno.

5. VALORACIÓN.

Dada la colindancia con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la misma.

Con respecto el resto de las afecciones dado el objeto de la modificación y que se ubica en entorno asociado a uso antrópico donde no se aprecian valores naturales que fuesen significativos, tanto en fauna como en flora y hábitats, la repercusión sobre los mismos puede considerarse como compatible con los objetivos de conservación existentes siempre y cuando se respeten las condiciones de este informe.

6. CONCLUSIONES

- *Afección a Red Natura 2000*

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, se comprueba que no existe coincidencia geográfica del proyecto con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella, siempre y cuando se cumplan las condiciones expuestas posteriormente.

Estas conclusiones, junto con las condiciones establecidas, constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

Como quiera que la observancia de dichas condiciones es la que garantiza la ausencia de perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, su incumplimiento supondrá una infracción de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El resultado de la presente evaluación se entiende así mismo emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

- *Afección a Vías Pecuarias.*

Dada la colindancia con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la misma.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

- *Afección al resto de figuras con normativa de protección específica.*

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, se comprueba que no existe afección a figuras con normativa de protección específica, no obstante se deberán cumplir las condiciones siguientes.

CONDICIONES

1. Previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada". No obstante, se recuerda que en el caso de algún tipo de actuación sobre la vereda, se deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

RECORDATORIO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

- Se recuerda que en plantaciones de parques y jardines, está prohibida la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el RD 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso es título para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Salamanca, a 15 de marzo de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE DE SALAMANCA

(P.D. Resolución 20 de mayo de 2015, BOCyL de 12 de junio de 2015)



Fdo.: Juan Carlos MARTÍN MUÑOZ

De: Pamela García Blanco, Arquitecta.

A: Sr Alcalde y Secretaria del Ayuntamiento de Aldeatejada

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Informe previo a Aprobación Inicial de Planeamiento de Desarrollo o Modificaciones

Titular: Ayuntamiento de Aldeatejada

Descripción: Solicitud de informe previo a Aprobación Inicial

Ubicación: Sector SUD-3 Zurguén Arriba, Aldeatejada

Referencia catastral: -

Nº de entrada del expediente: 6/2018

Fecha: 5 de Marzo de 2.018

OBSERVACIONES.-

La arquitecta que suscribe a requerimiento del Ayuntamiento de ALDEATEJADA, procede a informar:

PRIMERO: Normativa estimada de aplicación:

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Aprobación Definitiva de CTU de 30 de marzo de 2007, publicado BOCyL 25 de mayo de 2007 y BOP el 5 de junio de 2007. PGOU aprobado definitivamente en su totalidad 31 de julio de 2007 y sus modificaciones 1,2,3 y 4.

Plan Parcial SUD-3 "Zurguén de Arriba". Aprobado definitivamente el 28 diciembre de 2010 y declarado nulo el 27 de Mayo de 2014.

Modificación Nº 1. del PP. SUD-3 "Zurguén de Arriba" (2012), aprobado definitivamente el 4 de Julio de 2013.

Ley 10/1998, de 5 diciembre, de normas reguladoras de la Ordenación del Territorio de Castilla y León (en adelante Ley 10/1998), con las modificaciones posteriores.

Ley de Urbanismo de Castilla y León- LUCyL- (Ley 5/1999 de 8 de abril, actualizada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y suelo, y modificada por la Ley 7/2014 de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo y última modificación por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).).

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

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 7/2015), en el que se fusionan la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las

disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 319; ApNDL 13927), de conformidad con la "Disposición final primera. Normativa del Estado" del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008. Aprobada por Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre.

Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. (BOCyL, 13 de noviembre de 2015)

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

Previo la presentación del presente documento denominado **Modificación Nº 2 del Plan Parcial SUD-3 "Zurquén de Arriba" del PGOU de Aldeatejada**, existen los siguientes antecedentes urbanísticos en relación al sector mencionado:

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

Se han tramitado 4 modificaciones puntuales del mismo, dos de las cuales (Nº 2 y Nº 4) afectan al SUD-3.

En el año 2007 se aprueba inicialmente el Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurquén Arriba". La Confederación Hidrográfica del Duero (en adelante CHD), en el informe que habían realizado en el 2006 para el PGOU, proponía una serie de actuaciones sobre el cauce encaminadas a minimizar la afección del desarrollo urbano sobre la zona de policía. Así, tomando como referente el Proyecto LINDE, la CHD emitió un escrito con fecha 30 de junio de 2008, en el que prescribía la eliminación de dichas actuaciones.

En febrero de 2010 se presentó en el Ayuntamiento el Plan Parcial corregido, ajustando las parcelas residenciales a la línea de máxima crecida ordinaria (MCO), sometiendo de nuevo el documento a la CHD. Con la consideración del segundo informe (documento con fecha 10 de mayo de 2010 y nº de registro de salida 23376 de fecha 2 junio 2010), así como el resto de informes sectoriales obrantes en el expediente, alegaciones y demás correcciones asumidas, mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada, el 28 de diciembre de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial, publicándose en el BOCYL nº 14 de 21 de enero de 2011. En febrero de 2011 se publicó en el BOCyL nº 32 una corrección de errores.

El 17 de junio de 2010 se había dictado Sentencia que declaraba nulo el PGOU por clasificar la parcela catastral 33350 02 (situada en la Avenida de Extremadura nº 4), como suelo urbanizable y no como suelo urbano. Esta parcela, categorizada como Sistema General de Equipamiento Público, se incluía en el ámbito original del sector

SUD-3, y, por lo tanto, para dar cumplimiento a la Sentencia, y dado que el Plan Parcial estaba en tramitación, se modificó el ámbito del Sector de suelo urbanizable para excluir esta parcela.

En el año 2011 se interpone un recurso Contencioso-Administrativo (Procedimiento Ordinario 0001149 /2011) solicitando la declaración de nulidad del acuerdo de 28 de diciembre de 2010 por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial del sector SUD-3 “Zurguén Arriba” por los siguientes motivos:

- Se encuentra en zona parcialmente inundable, y así lo ha señalado la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD) en su informe de 10 de mayo de 2010.
- El PP no tiene potestad para modificar la delimitación del ámbito y excluir la parcela del SG de Equipamiento: es una determinación de ordenación general que debe modificarse mediante modificación del PGOU.

El 27 de mayo de 2014, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León dicta Sentencia estimando este recurso y declarando nulo el Plan Parcial del SUD-3 por los motivos alegados.

Asimismo, en 2011, el grupo de propietarios que formaba la Comisión Gestora del sector impulsó una Modificación del Plan Parcial para, entre otros motivos, adecuar la ordenación detallada a las nuevas condiciones socioeconómicas del municipio y resolver los defectos detectados por el recurso interpuesto ante el Tribunal Superior de Justicia. El objetivo era adaptar las tipologías de vivienda a las nuevas demandas derivadas tanto de las circunstancias económicas como de un modelo de ciudad más compacta, menos consumidora de suelo, más sostenible y mejor integradora de viviendas de diferentes regímenes de financiación, por lo que se eliminó la tipología de vivienda unifamiliar.

Además, se buscaba preservar el entorno del arroyo Zurguén para la construcción de un espacio libre público de gran recorrido a lo largo de la margen izquierda del mismo, así como para la protección de las edificaciones frente a la avenida de 500 años.

Este nuevo planeamiento de desarrollo, denominado **“Modificación nº 1 del Plan Parcial” (en adelante MPP 2012)**, mantenía la delimitación del Plan Parcial de 2010 que había modificado el límite del Sector, lo que debía hacerse mediante Modificación del Plan General.

Se tramitó, según se recoge en la Memoria del mismo, como si de un nuevo instrumento de planeamiento se tratara. Se aprobó inicialmente por Resolución de Alcaldía de 8 de febrero de 2012 y, tras el preceptivo periodo de exposición pública, análisis de alegaciones y recepción de informes sectoriales, se aprobó definitivamente el 28 de septiembre de 2012, y en enero de 2013 se presentó un Texto Refundido del mismo.

El 4 de julio de 2013 se aprueba definitivamente la Modificación nº2 del PGOU en ejecución de la mencionada sentencia de 2010, al objeto de incorporar al suelo urbano no consolidado una parcela que formaba parte del Sistema General de Equipamiento Público del SUD-3, **modificando el ámbito del Sector y la parcela destinada a Sistema General de Equipamiento Público reduce su superficie, que pasa de tener 0,54 Has a 0,44 Has.**

Por tanto, en el momento de dictarse la sentencia de 2014, ya se había procedido a resolver estos defectos, mediante la Modificación del PP aprobada en 2012 y la Modificación nº 2 del PGOU, aprobada en 2013.

El TR del Modificado del PP de 2012 fue remitido nuevamente en 2015 a la CHD, que lo informó favorablemente.

Una vez aprobado definitivamente el Modificado del Plan Parcial de 2012, se tramitó Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y con determinaciones básicas de Urbanización, que fue

aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de marzo de 2014 (publicación en el BOCyL de 21 de abril de 2014).

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de agosto de 2014.

Sin embargo, la ejecución de una Sentencia que afectaba al PGOU (sentencia anulatoria del SUD-6) aconsejó la redacción de un Proyecto de Actuación que sustituyera al ya aprobado definitivamente y aún no inscrito, para dotarle de mayor seguridad jurídica.

Su redacción se inició en 2015, y se aprobó inicialmente el 18 de enero de 2016, pero se paralizó al iniciarse la tramitación de la Modificación nº 4 del PGOU, que afectaba, entre otros, al sector SUD-3.

El 1 de diciembre de 2016 se aprueba definitivamente por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de la Delegación Territorial de Salamanca la Modificación Puntual nº4 del PGOU, cuyo objeto era la adaptación de las fichas de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable a los cambios legislativos habidos en relación con los índices de variedad de uso y de integración social, y suprimiendo la directriz de ordenación para algunos de los sectores (entre ellos el SUD-3) de destinar el 40% de la edificabilidad a la tipología de vivienda unifamiliar.

Además, el 31 de mayo de 2017 se dicta sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo nº 1 de Salamanca por el que se estima el recurso contencioso-administrativo registrado con el número 6/2015, en el que se impugna la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 18 de agosto de 2014 del Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Aldeatejada por la que se aprueba el proyecto de urbanización del sector SUD-3 "Zurguén Arriba".

El demandante alegaba defecto en la tramitación del MPP 2012 por la falta de informe de la CHD, y solicita se dicte sentencia que declare:

- La nulidad del Proyecto de Urbanización del Sector SUD-3.
- La nulidad del Modificado nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-3, o en su caso que se plantee la cuestión de ilegalidad ante el TSJ.

El fallo de la Sentencia establece que: "...la resolución no es conforme a derecho y procede anular y dejar sin efecto la resolución recurrida directamente en este procedimiento, proyecto de urbanización del sector Sud-3 "Zurguén Arriba", toda vez que es un acto de aplicación de la disposición de carácter general, un Plan Parcial, aprobado sin el previo y vinculante informe de la CHD.

Por lo tanto, una vez firme esta sentencia, procede plantear la cuestión de ilegalidad ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, conforme lo dispuesto en el art. 27 de la LJCA a fin de declarar la nulidad: del Modificado nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada por haber sido aprobado sin el previo y vinculante informe de la CHD".

Por otro lado, cabe puntualizar que la Modificación del Plan Parcial 2012 sugería el sistema de compensación para su desarrollo. Sin embargo, posteriormente, y en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013, se estableció el sistema de cooperación para la gestión y desarrollo del Sector, dado el incumplimiento de constitución de la Junta de Compensación por los propietarios. El sistema de gestión, en cualquier caso, será efectivo en el momento de aprobación del Proyecto de Actuación.

COMPROBACIÓN DOCUMENTAL:

El documento presentado bajo el nombre de **Modificación Nº 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén de Arriba"** está compuesto por los siguientes documentos:

- **DI-MI- Memoria Informativa (TI,TII y TIII)**
- **DI-PI- Planos Informativos**
- **DN-MV- Memoria Vinculante (TI,TII,TIII,TIV,TV,TVI,TVII)**
- **DN-NU-Normas Urbanísticas**
- **DN-PO-Planos de Ordenación**
- **DN- EE-Estudio Económico- Financiero**
- **ANEXOS**
- **Documento Ambiental estratégico**

Por lo tanto, cumple con el contenido mínimo para la los Planes parciales establecido en el Artículo 142 del RUCyL y el Artículo 24 del Tomo III-Normativa del PGOU de Aldeatejada.

INFORME URBANÍSTICO:

Objeto del documento:

Aunque se presenta como una Modificación del Plan Parcial, el contenido del mismo es de un Plan Parcial nuevo, de forma que se tramitará como tal, debiendo someterse a todos los informes preceptivos conforme a la legislación vigente, incluido un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Se justifica la redacción del presente documento, para adaptar el denominado “Modificación nº 1 (o Modificado) del Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurquén Arriba”, aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012, al planeamiento general, y ajustarse a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada vigente en la actualidad tras la Modificación Puntual nº 4 aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2016, así como a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de desarrollo.

Además el nuevo documento propone, en cumplimiento de la Ficha modificada del PGOU, la incorporación de la tipología de vivienda unifamiliar, con el consiguiente ajuste en el reparto de la edificabilidad del sector SUD-3. No afecta ni modifica los elementos básicos establecidos en el Modificado nº 1 del Plan Parcial de dicho sector.

Esta modificación del plan parcial queda avalada ya que cumple lo dispuesto en el artículo 169 y posteriores del RUCyL.

No obstante es correcto la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente modificación Nº 2 del PP SUD-3 Zurquén de Arriba, conforme a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Contenido de la presente modificación y análisis de la propuesta:

El documento presentado en su capítulo 5 del documento informativo detalla la estructura de la propiedad del suelo identificando catastralmente cada parcela que forma parte del sector, cumpliendo lo dispuesto en el RUCyL.

La delimitación del sector es coincidente con la reflejada en el PGOU de Aldeatejada, concretamente en los planos PO 4-5.

Su superficie aproximada, según se refleja en la ficha de aplicación de planeamiento general, tras la modificación Nº4 del PGOU, es de 10,30 Ha, y 8,88 Ha excluidos los SSGG.

La modificación Nº 2 del PP SUD-3 parte de esa ficha haciendo relevancia en las condiciones vinculantes de la Modificación Nº 4 del PGOU en la que se reflejaba que las tipologías edificatorias serán la “residencial unifamiliar y colectiva”; por lo que plantea la necesidad de adecuarse a dicha Modificación e incluir en el uso residencial la tipología de vivienda unifamiliar.

En la memoria vinculante del documento presentado, queda claramente especificado que aunque se tramitará como un nuevo Plan Parcial, aunque sea una modificación, se parte de unos condicionantes de partida de normativa urbanística referente a este Sector, como se indicó en párrafos anteriores; y muy importante los convenios e informes sectoriales relativos a los distintos instrumentos urbanísticos redactados en el ámbito del SUD-3, que se relacionan a continuación y cuyas conclusiones más relevantes se recogen en los apartados siguientes:

Convenios suscritos con el Ayuntamiento en el marco de la redacción del PGOU respecto a:

- la ampliación de la red de abastecimiento,
- a la ampliación de la red de saneamiento
- al aumento de la densidad contemplada por las anteriores NNSS para este sector

Informes de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD):

- Informe sobre el arroyo Zurguén emitido en la tramitación del PGOU, de 2006.
- Informes emitidos en 2008 y 2010 al Plan Parcial de 2010
- Informe emitido en 2015 a la Modificación Nº 1 del Plan Parcial

Estos informes se explican y justifican con detalle en el Cap. 2 de este apartado.

Los aspectos relativos a la afección a la carretera CL-512 por el límite oeste del ámbito.

El informe sobre accesos viarios al sector.

El informe sobre disponibilidad hídrica y red de saneamiento.

El informe de la Comisión Territorial sobre el patrimonio cultural.

Informe de la Comisión de Urbanismo de 24 de abril de 2012

Aunque la presente Modificación nº 2 se inicia la tramitación de un nuevo Plan Parcial a todos los efectos, se deberá redactar posteriormente un nuevo Proyecto de Actuación, con sus determinaciones de Reparcelación y Urbanización.

Se detallan los convenios con el Ayuntamiento así como las cargas derivadas de los mismos.

Aunque en el último informe de la Confederación Hidrográfica era favorable se considera necesario someter esta modificación a un nuevo informe de la CHD.

Se hace un repaso de los aspectos relativos al suministro de agua así como el saneamiento, aunque se deberá justificar y hacer un repaso del dimensionado de las tuberías en el correspondiente Proyecto de Urbanización posterior a la aprobación definitiva de la presente Mod. Nº 2 del PP SUD-3.

En cuanto a ordenación general se refiere:

Se parte de la MPP 2012, el cual ya cumplía El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, definiendo unas condiciones mínimas para las reservas de suelo de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos.

Se cumplen los mínimos previstos por el PGOU para el Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos, con un exceso de 5.221,46 m2 de Espacios Libres.

No queda claro el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector, que deberá aclararse en el documento de aprobación definitiva.

En resumen la estructura general de la ordenación propuesta:

Mantiene, por tanto, la estructura viaria recogida en el MPP 2012, del que se ha ejecutado la primera fase de urbanización, tal y como se ha explicado anteriormente.

Los Sistemas, tanto Generales como Locales, de Espacios Libres y Equipamientos se mantienen, así como la parcela destinada a Servicios Urbanos (SU), situada colindante a la parcela de uso Terciario Oficinas (T-O). Esta propuesta plantea modificar la tipología de la parcela RC-A 2.3, Residencial Colectiva en el MPP 2012, que pasaría a ser vivienda unifamiliar (RU), cumpliendo las determinaciones del PGOU relativa a las tipologías edificatorias.

Se considera correcta la distribución de usos, así como las cifras de cumplimiento de edificabilidad, índice de variedad de uso, tipológica, se cumple la densidad mínima de población así como no supera la máxima que se establecen en la ficha del sector en la Modificación Nº 4 del PGOU.

Se fija el número máximo de viviendas en 264, según se define en el PGOU, resultado de aplicar 30 viv/ha a 8,8 ha de suelo. Se cumple con este valor quedando por debajo los valores en la presente modificación.

La reserva de superficie para dotaciones públicas cumple con los mínimos fijados por el PGOU, establecidos en 9.800 m² para el Sistema General de Espacios Libres y 4.494 m² para el Sistema General de Equipamientos Públicos.

A su vez, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, en sus artículos 105 y 106.

Se comprueba que se cumple con la superficie destinada a Sistema Local de Espacios Libres alcanzando los 22.929,72 m², lo que supone un exceso de 12.629,48 m² sobre el mínimo establecido. Así mismo, el Sistema Local de Equipamiento Público prevé 9.230,62 m² destinados a este uso, es decir, un exceso de 1.505,44 m² sobre los 7.725,18 m² requeridos.

Con respecto a las Infraestructuras Viarias y los Servicios Urbanos se cumple lo establecido en el artículo 104 del Decreto 22/2004 la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c, lo cual supone 1.030 plazas (51.501 m²c x 2 plazas/100 m²), de las cuales al menos la mitad (515) deberán situarse en suelo de uso público.

La modificación Nº 2 del PP SUD-3 determina una única unidad de actuación.

En cuanto a las infraestructuras:

La información relativa a las infraestructuras propuestas se comprueba que se ha extraído del Proyecto de Urbanización aprobado en agosto de 2014 y deberá actualizar en el nuevo Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial.

En cuanto a la ordenación detallada:

Como observación a la ordenación detallada se reflejan las siguientes observaciones:

- En la vivienda unifamiliar en lo relativo a parcela mínima se deberá fijar un frente mínimo coherente (mínimo el estimado en el PGOU para el Casco Antiguo de 4,5 m lindero frontal).

- En cuanto al resto de parámetros urbanísticos propuestos para la ordenación detallada por usos no se encuentran discrepancias con el PGOU de Aldeatejada.

En cuanto a la tramitación y gestión:

Previo a la Aprobación inicial de la Modificación Nº2 del PP SUD-3 Zurguén de arriba, se solicitarán los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado como se determina en el artículo 153 del RUCyL.

Se cambia el sistema de gestión a un sistema de cooperación.

Notas:

Será muy importante tener en cuenta, de forma relevante el nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), que en su día tomó como referencia los deslindes del Proyecto LINDE para informar favorablemente en el año 2015 sobre la ordenación propuesta para este ámbito.

Redactado el presente informe se continuará el curso de tramitación del expediente aplicando las observaciones contempladas en el mismo;

Lo que comunico a Vd para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Aldeatejada, 8 de Marzo de 2.018

Fdo. Pamela García Blanco
Arquitecta

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
PROVINCIA DE SALAMANCA

INFORME SOBRE MODIFICACION nº 2 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUD 3 “ZURGUEN ARRIBA ”

Legislación aplicable:

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, art. 46, 50 y siguientes , con sus sucesivas modificaciones

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , arts. 77,137 y siguientes , 163 y siguientes

Ley /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, art. 21 y 22

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Informe:

Se somete a informe de esta Secretaria la Modificación nº 2 del Plan Parcial de l Sector SUD 3 “ Zurguén Arriba “del Plan General de este municipio y cuyo promotor es el Ayuntamiento de Aldeatejada., en suelo clasificado como urbanizable delimitado residencial .

El nuevo documento tiene como objetivo ajustarse a las determinaciones vigentes tras la aprobación de la Modificación nº 4 del P.G.O.U. de Aldeatejada así como a las distintas Resoluciones judiciales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 169 del Reglamento de Urbnismo, la modificación se tramitará con el mismo procedimiento que la aprobación del Plan Parcial .

Según el art. 5 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, para las modificaciones del Planeamiento , “ **deben de** solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- **a)** Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.
- **b)** El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).
- **c)** El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).
- **d)** El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada

que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo. “

Pero en la propia Memoria de la Modificación que se tramita pretende darle un alcance, prácticamente, de un Plan Parcial nuevo por lo que, para evitar posibles invocaciones de nulidad sería conveniente aplicar el art. 4 de la misma Orden que dice:

“Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- **a)** Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.
- **b)** El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).
- **c)** El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).”

El tan referido artículo 3 estipula:

“Respecto del planeamiento general y sus revisiones, deben solicitarse:

- **a)** En todo caso:
 - o **1.º** Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará:
 - - Al Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - - Al centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - o **2.º** Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará
 - - A la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
 - - A la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuando se trate de municipios con población superior a 20.000 habitantes.

- o **3.º** Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).
- o **4.º** Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- o **5.º** Informe de la o de las confederaciones hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal.
- o **6.º** Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
- o **7.º** Informe de la Diputación Provincial.
- **b)** Solamente cuando en el término municipal existan:
 - o **1.º** Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
 - o **2.º** Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.
 - o **3.º** Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
 - o **4.º** Tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
 - o **5.º** Tramos de carreteras de titularidad del Estado: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).
 - o **6.º** Aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
 - o **7.º** Terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional: Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
 - o **8.º** Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional: Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.
- **c)** Los demás informes que deban ser solicitados por disponerlos así los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento sectorial y planeamiento urbanístico vigentes, en sus correspondientes ámbitos de aplicación.

Dado que en la Memoria del documento no se observa ninguna referencia , es necesario solicitar los siguientes informes:

- Al Servicio Territorial de Fomento , en su doble vertiente de órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y como titular de la Carretera 510
- A la Comisión Territorial de Patrimonio cultural
- A la Subdelegación de Gobierno
- A la Diputación Provincial de Salamanca
- A la Confederación Hidrográfica del Duero
- Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).
- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente:

- – Informe de la Subdelegación del Gobierno: 2 meses (solo en cuanto a la [Ley 13/2003, de 23 de mayo](#), reguladora del contrato de concesión de obras públicas).
- – Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad competentes en materia de patrimonio cultural: 6 meses (solo en cuanto al patrimonio arqueológico).
- – Informe del Servicio Territorial de Fomento: 1 mes.

Transcurrido el plazo que corresponda conforme a lo señalado sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento:

- **a)** En cuanto a la continuación del procedimiento:
 - o 1.º Cuando se trate de informes preceptivos y vinculantes, se podrá optar entre continuar el procedimiento o suspender el plazo para resolver.
 - o 2.º Cuando se trate de informes preceptivos no vinculantes o de informes facultativos, no se podrán suspender el plazo para resolver, debiéndose proseguir con el procedimiento.
- **b)** En cuanto a los informes no notificados en plazo:
 - o 1.º Los informes de las confederaciones hidrográficas se entenderán desfavorables.
 - o 2.º Para los demás informes, opera una presunción de carácter favorable.
- **c)** En cuanto a los informes notificados fuera de plazo:

- o 1.º Cuando se trate de informes preceptivos y vinculantes, mantendrán su eficacia obstativa y deberán ser tenidos en cuenta, siguiendo el cauce procedimental del artículo 158 del Reglamento de Urbanismo, respecto de las cuestiones que, perteneciendo al ámbito competencial de la administración informante, pudieran resultar fundamentales para la legalidad de la actuación administrativa.
- o 2.º Cuando se trate de informes preceptivos no vinculantes o de informes facultativos, podrán no ser tenidos en cuenta, si bien ello deberá ser adecuadamente motivado en el acuerdo de aprobación definitiva

El órgano municipal competente para realizar la aprobación inicial de la presente modificación es el Alcalde, previos los informes de los Técnicos Municipales. De inmediato se abrirá un período de información pública (según las reglas del art. 154 y 155 del Reglamento de Urbanismo) ,durante un plazo mínimo de un mes y máximo de tres meses, que deberá publicarse en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el B.O.C. y L. , en uno de los Diarios provinciales de mayor difusión provinciales y en la página web del Ayuntamiento .

La aprobación inicial determinará la suspensión de las licencias en el área afectada que durará hasta la aprobación definitiva o, como máximo durante un año, y siempre que no se haya acordado la suspensión por el mismo motivo en los cuatro años inmediatos anteriores

El Ayuntamiento debe estudiar en la Modificación del Plan Parcial tanto la legalidad de sus determinaciones como su oportunidad así como su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el Plan General de Aldeatejada

Dado que Aldeatejada cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptada a la vigente legislación urbanística autonómica , la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento que deberá resolver sobre la misma antes de 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial señalando los cambios que procedan con respecto a lo aprobado inicialmente. Si no se observa ninguna deficiencia ni se considera necesario ningún cambio o corrección, se debe aprobar definitivamente tal y como se aprobó inicialmente. Si se observa alguna deficiencia, según su naturaleza o gravedad, se deberá optar entre la aprobación definitiva condicionada a la subsanación o la suspensión de la aprobación por el plazo de 3 meses, transcurrido el cual se producirá la caducidad salvo en determinados supuestos de causas no imputables al promotor del expediente

Transcurridos 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial sin acuerdo expreso de aprobación definitiva ,y siempre que la Modificación no esté incurso en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 166.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , se considerará que se ha producido silencio positivo y la Modificación del Plan quedará aprobado definitivamente

La Modificación del Plan Parcial será objeto de notificación y publicación según lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del mismo Reglamento

Aldeatejada, a 5 de febrero de 2018

LA SECRETARIA

Fdo.: M^a Lucrecia Carrera Montero



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Calle Pozo, s/n
37187 Aldeatejada
Salamanca

Adjunto se remite copia de la Orden de 10 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 18 de julio de 2018
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
P.S. EL TÉCNICO SUPERIOR

Fdo.: Agustín Barahona Martín



ORDEN FYM/ /2018, DE 10 DE JULIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN ALDEATEJADA (SALAMANCA), PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca) se encuentra encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción de la modificación.

El objeto de la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada es el cumplimiento de una sentencia judicial para lo que se realiza una serie de cambios en el tipo de vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y adecuaciones encaminadas al esparcimiento y uso público den entorno del arroyo Zurguén. En concreto:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector sin alterar la edificabilidad total. Ello implica pasar alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del plan parcial.
- Actualizar el aprovechamiento total del sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección.



2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si la modificación a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe.
- Ecologistas en Acción.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se indica que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en su reunión celebrada el 19 de diciembre de 2012 acordó informar favorablemente la modificación planteada, estableciendo dos prescripciones. La Dirección General de Patrimonio Cultural se ratifica en el citado informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Consultadas sus bases de datos constatan la inexistencia de bienes integrantes del Patrimonio Cultural en la zona objeto de afección.

El informe concluye recordando que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será preciso solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo.

La **Agencia de Protección Civil** informa que Aldeatejada tiene un riesgo potencial de inundaciones para la población bajo, según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En cuanto al riesgo de incendios forestales presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte por carretera de sustancias peligrosas es alto. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.



La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa que en el ámbito del sector SUD-3 es colindante con el arroyo Zurguén, afectando por tanto a la zona de policía del citado cauce. Advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía se requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

La nueva ordenación propuesta implica clasificar como uso dotacional de equipamientos públicos o como sistema de espacios libres públicos la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo Zurguén. El Organismo de cuenca considera ese uso compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.

Unas parcelas se encuentran afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno y otras también por la avenida de 500 años. En ambos casos la afección es mínima y consideran aceptable la ordenación propuesta.

Por lo que se refiere a afección a la calidad de las aguas y a la disponibilidad de recursos hídricos, dado que la presente modificación no supone ningún nuevo desarrollo urbanístico, desde la Confederación Hidrográfica del Duero se considera que la modificación no supondrá ni un aumento del volumen de vertidos ni un incremento del consumo de agua respecto a la situación actual.

Por último, de acuerdo con la documentación aportada y los datos obrantes en el Organismo de cuenca, el nuevo planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca.

El **Servicio Territorial de Fomento de Salamanca** informa que la documentación presentada cuenta con una serie de deficiencias de tipo urbanístico que enumera con el fin de que sean subsanadas.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** informa que, tras estudiar el ámbito de la modificación, se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de esta evaluación se entiende también emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

Se observa que el límite noreste del plan parcial lo constituye la vía pecuaria denominada "Vereda de Aldeatejada". El Servicio Territorial concluye que la realización de las actuaciones se deberá asegurar la no afección a la citada vía pecuaria.

Se comprueba así mismo, que no existe coincidencia territorial con ninguna otra figura con normativa de protección específica.



La Diputación Provincial de Salamanca informa que el ámbito de la modificación no afecta a ninguna carretera de su titularidad.

3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con la modificación que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que la modificación establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que la modificación no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicha modificación permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,



RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe la modificación.



Valladolid, 10 de julio de 2018

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quíñones Fernández

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Plano de ordenación, calificación y usos. Plan Parcial 2010	2
Ilustración 2. Localización del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en el municipio de Aldeatejada	5
Ilustración 3. Detalle del plano PO 4-5 modificado del PGOU 2007 de Aldeatejada (Modificación nº 2)	6
Ilustración 4. Imagen aérea del ámbito del SUD-3 "Zurguén Arriba". Situación actual del suelo	7
Ilustración 5. Detalle del plano PI-07. Valoración arqueológica del sector	8
Ilustración 6. Plano PI-03 Estructura de la propiedad	13
Ilustración 7. Plano PO 4-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada "Clasificación, Categorización y Sectorización"	23
Ilustración 8. Plano PO 5-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada en el que se recoge la delimitación del SG.EQ del SUD-3	23
Ilustración 9. Plano PO 5-5 modificado del PGOU 2007 de Aldeatejada (Modificación nº 2) en el que se recoge la nueva delimitación del SG.EQ del SUD-3	24
Ilustración 10. Plano PO-01 Ordenación establecida, Zonificación y usos del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba"	29
Ilustración 11. Tabla de distribución de usos del suelo del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba". Superficies por usos globales	30
Ilustración 12. Tabla de distribución de usos, edificabilidades y aprovechamientos del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba"	30
Ilustración 13. Tabla de distribución de usos del suelo del MPP 2012 del SUD-3 "Zurguén Arriba". Superficies por usos globales	31
Ilustración 14. Plano del informe de la CHD de 3 de noviembre de 2015	42
Ilustración 15. Tabla de superficies y edificabilidades. Modificación nº 2 del MPP 2012	55
Ilustración 16. Plano de Sistemas Generales	56
Ilustración 17. Tabla de superficies de Sistemas Generales	56
Ilustración 18. Detalle del plano PO-1 Ordenación establecida. Zonificación y usos. MPP 2012	57
Ilustración 19. Foto aérea actual del ámbito. Alternativa 0	58
Ilustración 20. Plano de Calificación del suelo. Alternativa 1	59
Ilustración 21. Tabla de superficies, edificabilidades y aprovechamientos. Alternativa 1	60
Ilustración 22. Tabla de superficies destinadas a dotaciones públicas. Alternativa 1	60
Ilustración 23. Plano de Calificación. Alternativa 2	62
Ilustración 24. Tabla de superficies y edificabilidades. Alternativa 2	63
Ilustración 25. Parcela del MPP 2012 que se propone calificar para vivienda unifamiliar	65
Ilustración 26. Posible desarrollo de la Parcela RC-A2.3 modificada a RU	65
Ilustración 27. Plano de Dotaciones Públicas	67
Ilustración 28. Cuadro de superficies de Dotaciones Públicas	67
Ilustración 30. Plano de imagen	68
Ilustración 31. Tabla de superficies y edificabilidades. Modificación nº 2	69
Ilustración 29. Cuadro de cumplimiento de estándares	74
Ilustración 32. Tabla de cálculo de índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social. Porcentajes mínimos fijados por el PGOU y previstos en la presente Modificación nº 2	Error! Marcador no definido.

