

MODIFICACIÓN n.º 8 PGOU

Residencial Mixto C-1.

Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M “Mixto”

ALDEATEJADA

(Salamanca)

**Promotor: Hermanos Méndez Velasco y hermanos de
Juan Velasco**

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

T.II- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

T.X- AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

T.XI- AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

T.XII- RECURSOS HÍDRICOS NECESARIOS

DN-NU: Normativa Urbanística

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- DATOS PREVIOS

Datos de los promotores:

Hermanos Méndez Velasco

Representante: José Miguel Méndez Velasco

Domicilio: Calle Ayones, 5-C, C.P. 33193, Latores (Oviedo).

N.I.F.: 09390651G

Hermanos de Juan Velasco

Representante: Felipe Tomás de Juan Velasco

Domicilio: **FALTA**

N.I.F.: 02521820P

Datos del técnico redactor

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

Domicilio: Calle Valencia, n.º 48, local 3, C.P. 37005, Salamanca.

N.I.F.: 07973472Q

N.º colegiado COAL: 3.421

Encargo

Modificación del Plan General de Ordenación de Urbana (MPGOU) de Aldeatejada (Salamanca), en Residencial Mixto C-1. Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto".

T.II- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Ubicación

La Modificación afecta a la categoría Residencial Mixto C-1 del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" cuyo Plan Parcial fue asumido por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

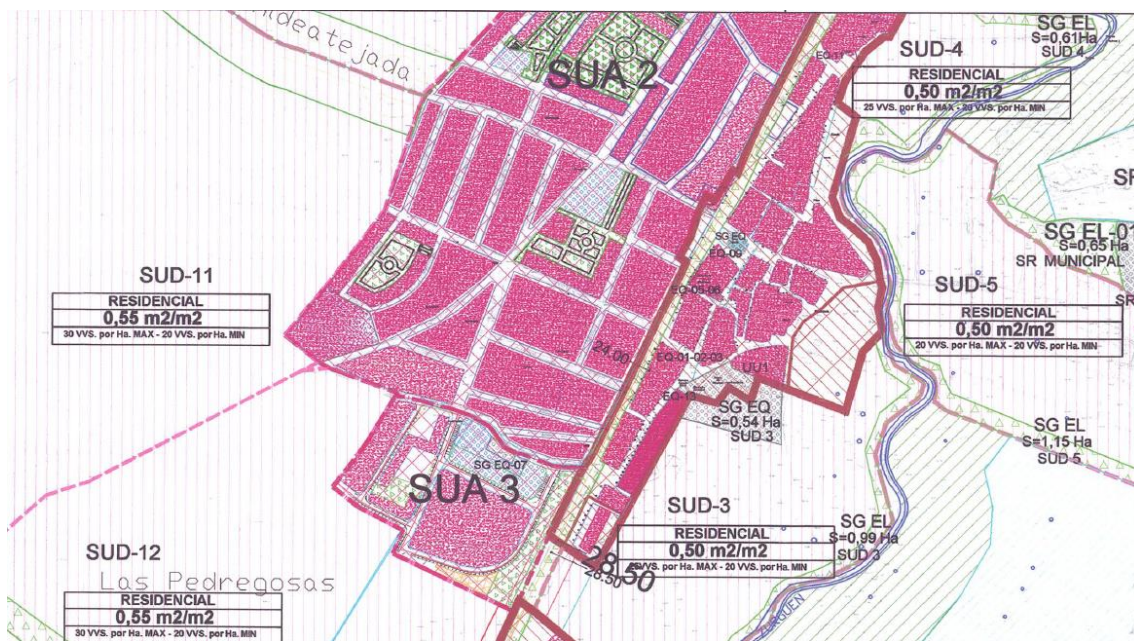


Figura 1: Plano PO4-5 de Clasificación, Categorización y Sectorización del PGOU de Aldeatejada

1.2. Topografía

La topografía del sector se caracteriza por su pendiente descendente hacia el este, donde se localiza el arroyo del Zurguén.

1.3. Estructura de la propiedad y edificaciones existentes

Las fincas (C-1) del sector que son propiedad de los promotores de la presente modificación son:

Parcela 1:

Se incluye la parcela con referencia catastral: 3340101TL7334S0001II, cuya propiedad es de hermanos Méndez Velasco

Representados por: José Miguel Méndez Velasco

Domicilio: Calle Ayones, 5-C, C.P. 33193, Latores (Oviedo).

N.I.F.: 09390651G

La superficie catastral de la parcela es de 2.429 m².

En la parcela no existen edificaciones.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

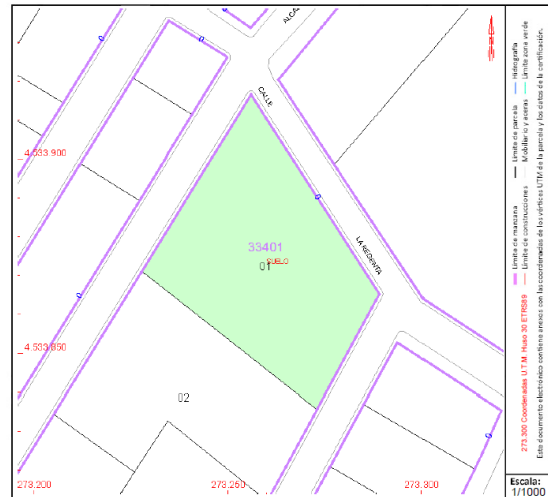
Referencia catastral: 3340101TL7334S0001II

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL MIGUEL ANGEL BLANCO Suelo
 37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.429 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Jueves , 18 de Noviembre de 2021

Figura 2: Ficha catastral de la parcela 1, con referencia catastral: 3340101TL7334S0001II

(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

Parcela 2:

Se incluye la parcela con referencia catastral: 3340102TL7334S0001JI, cuya propiedad es de hermanos de Juan Velasco

Representados por: Felipe Tomás de Juan Velasco

Domicilio: **FALTA**

N.I.F.: 02521820P

La superficie catastral de la parcela es de 1.938 m².

En la parcela no existen edificaciones.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3340102TL7334S0001JI



Figura 3: Ficha catastral de la parcela 2, con referencia catastral: 3340102TL7334S0001JI

(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

Además, por motivos de coherencia e igualdad urbanística, la modificación afecta al resto de parcelas del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" con categoría Residencial Mixto C-1.

1.4. Recursos naturales

Se puede afirmar que en las parcelas afectadas por la modificación no existen recursos naturales a reseñar.



Figura 4: Imagen de las parcelas con categoría Residencial Mixto C-1.

T.III- DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico

1.1. Planeamiento y gestión urbanística vigentes

El municipio de Aldeatejada cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de 31 de julio de 2007, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y publicado en el BOCyL, Núm. 194, de 4 de octubre de 2007.

Este instrumento de planeamiento asumió el Plan Parcial previo de iniciativa municipal del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto", con aprobación definitiva por acuerdo del Pleno Corporativo de 27 de noviembre de 2001, publicado en el BOCyL de 1 de octubre de 2002 y en el BOP de 3 de octubre de 2002.

Por último, según Acuerdo de 8 de octubre de 2021, del Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca), se ha aprobado definitivamente la Modificación n.º 6 de la Ordenación, publicándose en el BOCyL de 26 de octubre de 2021.

En cuanto a la gestión urbanística definida en el Proyecto de Actuación, aprobado el 29 de abril de 2005, ha sido corregida en diferentes ocasiones dados los diferentes errores materiales existentes que se indican a continuación:

- Resolución de 16 de abril de 2010, del Ayuntamiento de Aldeatejada, por la que se aprueban las correcciones efectuadas por el Equipo Redactor en el Proyecto de Actuación de los Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M, de Aldeatejada (Salamanca); publicada en el BOCyL de 7 de mayo de 2010.
- Resolución de 13 de diciembre de 2010, del Ayuntamiento de Aldeatejada, por la que se aprueban las correcciones efectuadas por el Equipo Técnico Redactor en el Proyecto de Actuación de los Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M de Aldeatejada (Salamanca); publicada en el BOCyL de 31 de diciembre de 2010.
- Resolución de 31 de octubre de 2011, de la Alcaldía del Ayuntamiento de Aldeatejada relativa a la aprobación y corrección de errores materiales en el Proyecto de Actuación de los Sectores Ur1-M, Ur2-M, Ur3-M y Ur4-M, de Aldeatejada (Salamanca); publicada en el BOCyL de 30 de diciembre de 2011.

Además, hay que recordar que las obras de urbanización del sector fueron recibidas por el Ayuntamiento de Aldeatejada el 23 de julio 2009.

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

Por todo ello, las determinaciones urbanísticas vigentes en la categoría Residencial Mixto C-1 del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" son:

PGOU 2007:

CAPITULO 5.- ORDENANZAS SUA-2 MIXTO UR-1-2-3-4M PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTION ASUMIDOS.

Artículo 362.- Disposición general.

Las ordenanzas de este capítulo se corresponden con las del instrumento de planeamiento de Desarrollo asumido Plan Parcial Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto", aprobado definitivamente el 27 de noviembre 2001. El proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 29 de abril de 2005. Se está ejecutando, por el sistema de cooperación, la urbanización y se ha concedido simultánea a la urbanización licencia de obras de edificación de viviendas.

Sección 1ª. Condiciones generales de la SUA-2.

Artículo 363.- Condiciones para el uso bajo cubierta.

Las construcciones situadas por encima del último forjado, se ajustará a los siguientes condiciones:

- 1.- La cubierta del edificio se ajustará a las determinaciones fijadas en las ordenanzas específicas, si en tales ordenanzas no se fija la pendiente esta no superará el 50% medida desde la cara superior del alero o cornisa.
- 2.- Los remates de ascensores, cajas de escalera, depósitos, etc. En ningún caso podrán superar la altura de la cubierta, integrándose en el interior de la misma.
- 3.- Por encima de los faldones o planos de cubierta solo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, las antenas de telecomunicación o instalaciones para el ahorro y aprovechamiento de energía.

Artículo 364.- Condiciones para las edificaciones existentes.

Las edificaciones existentes disconformes con el planeamiento podrán mantenerse reformarse y consolidarse sin aumento ni transformación de su volumetría, ni cambio de su uso, salvo aquellos que permita el planeamiento. Por lo que se podrán conceder licencias de obras de mejora reforma y consolidación.

Artículo 365. Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Se han mantenido las siglas establecidas en el PP ya que no existe ninguna similitud con ninguna de las establecidas por el PGOU.

Las siglas son las siguientes y se corresponden con:

A-1 Manzana compacta mixta prioridad residencial.

A-2 Manzana compacta mixta prioridad industrial.

B-1 Unifamiliar adosada con parcela superior a 200 m².

B-2 Unifamiliar adosada con parcela inferior a 200 m².

B-3 Unifamiliar aislada.

C-1 Manzana compacta y mediante proyecto unico o Estudio de Detalle o A-1 o A-2.

C-2 Manzana compacta y mediante proyecto unico o Estudio de Detalle B-1.

Sección 7ª. Ordenanza 17ª C-1 y C-2. Manzana Compacta.

Artículo 426. C-1 aplicable a manzanas del PP.

Las siglas C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP y se corresponde con la ordenanza 12ª y 13ª de manzana compacta prioridad residencial o industrial A-1 y A-2 respectivamente, pudiendo presentar la ordenación detallada mediante Estudio de Detalle, y en caso de prioridad residencial no requiriendo el retranqueo en todo el frente de la manzana en la calle denominada en el PA "horizontal XIV" "Camino del Cementerio y "Vertical I".

FICHA URBANÍSTICA Nº 17			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento Asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-1 y C-2 (A1 A2)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Manzana compacta. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución Según anexo ficha grafica 1.	
PARCELA MÍNIMA		300 m2 Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m. parcelas manzanas 10 a 16, 19 a 22, 37, 40, 41, 43 a 45 y 49 PP	
OCUPACIÓN MÁXIMA		100% sobre parcela neta una vez deducidos retranqueos y patios.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías publicas o espacios libres públicos. Salvo excepciones según plano PO serie 5. y ficha grafica 1. *	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo sin patio 10,00 m y fondo máximo con patio 15,00 m desde el retranqueo.	
ALTURA MÁXIMA		7,00 m	
Nº DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa artículo 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112 No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela	
EDIFICABILIDAD		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 1,50 m2/m2 **	
USOS:	PREDOMINANTE	TIPO USO Residencial	CATEGORÍA Vivienda Unifamiliar manzana compacta
	COMPATIBLES	Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipos I y II y terciario.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: La sigla C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP y se corresponde ordenanza 12ª y 13ª pudiendo presentar ordenación detallada mediante Estudio de Detalle, y en caso de prioridad residencial no requiriendo el retranqueo en todo el frente de la manzana en la calle denominada en el PA "horizontal XIV" "Camino del Cementerio" y "Vertical I". La sigla C-2 es aplicable a las manzanas 1 y 2 del PP y corresponde con la ordenanza 13ª Residencial B-1 no requiriendo el retranqueo de 3,00 m si se trata proyecto único o presentando el Estudio de Detalle establezca ordenación detallada.			
OBSERVACIONES:			

PLAN PARCIAL del Sector Ur-1M-2M-3M-4M “Mixto”:

A continuación, se hace un escueto resumen de la normativa urbanística de aplicación:

1.5. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

MANZANAS TIPO C:

Son manzanas cuyos propietarios tienen grandes parcelas ocupadas fundamentalmente por actividades agropecuarias cuya parcelación y ordenación de volúmenes y alineaciones interiores se difiere a Estudio de Detalle o a Proyecto único de Manzana o gran parcela, sin perjuicio de lo anterior, se propone una ordenación de detalle no vinculante pero que exime de redactar Estudio de Detalle de aceptarse la misma en el momento en que el particular decida su desarrollo.

1.5.1. EN RELACIÓN CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

MANZANAS TIPO C:

La edificación existente en estas manzanas es de tipo agrícola-ganadera asociada a explotaciones agropecuarias.

Con el fin de no gravar la actuación con indemnizaciones por derribos, la propuesta del Plan es permitir a sus propietarios continuar "sine die" con su explotación pero facilitarles un futuro desarrollo de esos terrenos con los menores condicionamientos posibles a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Asimismo, se diseña una ordenación detallada no vinculante que, de aceptarse, no precisará ulterior Estudio de Detalle, pudiéndose otorgar directamente las licencias en base a ella.

Obviamente, en caso de desarrollo de esos terrenos, las edificaciones agropecuarias existentes habrán de derribarse pero ya a costa de su propietario dado que el Plan no las declara incompatibles.

1.5.3. EN RELACIÓN CON LAS CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES.

MANZANAS TIPO C:

Hasta que el propietario decida su "nuevo desarrollo" se permite continuar con el actual uso agropecuario, incluso ampliándolo con nuevas edificaciones que cumplan con la legislación de actividades clasificadas.

Una vez que el propietario decida modificar el uso, éste deberá hacerse de toda la manzana a la vez proponiendo el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto único en el que se defina el uso pormenorizado (residencial, industrial, comercial, hostelero o mixto de ellos), la ordenación de los volúmenes en la parcela y el sistema de alineaciones interiores a vías y espacios libres privados.

Si decide aceptar la Propuesta de ordenación contenida en el Plan podrá solicitar directamente licencia de obra, previo Proyecto de parcelación que incluya toda la manzana o gran parcela.

Art. 6.- Definiciones de conceptos urbanísticos

Uso mixto: residencial e industrial compatible y terciario.

- **Manzanas Tipo A-B:** Manzanas poco consolidadas, con nueva parcelación sólo en la zona libre de edificación. En esta zona libre, las condiciones de edificación serán las establecidas para las manzanas tipo B. Uso mixto: residencial, industrial, terciario.
- **Manzanas Tipo C:** Manzanas con ordenación detallada no vinculante. Uso mixto: residencial, industrial, agropecuario.
- **Manzanas Tipo D:** Parcelas destinadas a dotaciones.

CAPÍTULO II. Condiciones de Volumen.

Art. 27.- Cómputo de edificabilidad.

Según criterios de las Normas Subsidiarias a efectos de cómputo de edificabilidad. No se consideran computables los siguientes elementos:

- Los espacios bajo cubierta por debajo de 1.20 m. Libres
- Los espacios destinados a instalaciones hasta un límite de 15 m²- por vivienda.
- Los garajes hasta un número máximo de 20 m² por vivienda.

Art. 28.- Medición de Alturas.

Según criterios de las Normas Subsidiarias. Las rasantes se medirán según los criterios expresados en las fichas. Cuando se inicie una manzana se hará una propuesta de rasantes sobre el terreno que deberá revisar la oficina técnica municipal.

Art.29.- Construcciones por encima del último forjado horizontal.

Independientemente de la posibilidad de construir una planta bajo cubierta o planta de ático, que se contempla en las ordenanzas específicas, 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, si en tales fichas no se fijara cubierta vinculante no superará la pendiente 50% medida desde la cara superior del aleros o cornisa.
2. La altura libre de arranque del espacio bajo-cubierta no superará 1 m, medida desde la línea interior de fachada entre el último forjado, y el inicio de la pendiente de cubierta.
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,
4. Por encima de los faldones o planos de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y las antenas de telecomunicación.
5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en faldones de cubierta) limitándose su número y dimensiones a lo imprescindible.
6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, deberán situarse próximas a las limatesas y su acabado será análogo al de las fachadas principales. Los conductos deberán agruparse para reducir el número de chimeneas de cubierta.
7. Los remates de las conducciones referidas en el punto 7 serán metálicos o cerámicos, siguiendo modelos tradicionales.
8. Las antenas se ubicarán en el faldón de cubierta no recayente a calle , o si el edificio diese a dos calles a la calle con menor profundidad de vistas.

Art. 30.- Regulación de las plantas de una edificación.

1. Semisótanos.

La planta semisótano computará como una planta cuando el techo del mismo se encuentre a 1.10 m. en cualquier punto sobre la rasante. Algunos casos de rasante singular podrán admitir una altura mayor, tal y como se define en las fichas de ordenación.

2. Sótanos.

Se permitirán sótanos en todas las edificaciones, no computando edificabilidad, tal y como se expresa en las NN.SS. vigentes.

Se considerarán sótanos todas aquellas plantas bajo rasante que no sean semisótanos.

3. Planta de piso.

La altura libre de la planta de piso se determina en las fichas de parcelas, en cualquier caso ésta tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. y una altura máxima de 3,50 m. salvo en naves industriales, que podrá ser mayor justificando su uso.

4. Planta bajo cubierta.

Es aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta con uso residencial los paramentos verticales de las habitaciones tendrán como mínimo 1,20 m. de altura libre pudiendo utilizarse el volumen restante para almacenamiento.

Art. 31.- Condiciones de los Patios.

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m. En ningún caso el patio abierto podrá dejar medianerías colindantes al descubierto.

Es obligatorio el ajardinar el 70 % de todos los patios recayentes a fachada, la valla permitirá la vista del patio desde la calle, tal y como se expresa en la ficha.

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Art. 32.- Condiciones Estéticas.

La imagen que se pretende se apoya, en buena medida, en el valor que tiene la repetición de elementos que adquieren el valor de característicos, casi normalizados: fachadas blancas o de cuarcita de la zona, jardincitos a fachada, largos tejados cerámicos sobre naves oblongas, rejas, etc., aparecen sistemáticamente en los mejores edificios, y de lo generalizado de su empleo puede deducirse la proporción capaz de resolver con precisión diferentes programas sin perder la idea sustantiva de conjunto.

La construcción, hoy día por el contrario, ve proliferar sistemas y elementos diversos cuyo libre uso entra en conflicto con la existencia de los mismos elementos que caracterizaba la construcción del pasado.

Sin pretender la mimética de los elementos castizos, las presentes Ordenanzas dan elementos y materiales intentando reducir opciones, con el deseo de alcanzar así los objetivos propuestos.

1. **Fachadas.** Se establecen en las fichas de parcela, será obligatorio que los proyectos de edificación presenten una modulación rigurosa de los huecos.

En el proyecto se presentarán planos específicos donde se detallará claramente el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos, justificando con fotografías de edificios rurales o desarrollos en maqueta o gráficos la coherencia de los mismos.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal. Se admitirá el revoco procedente de pigmentos naturales.

2. **Cubiertas.** Las cubiertas serán de teja curva, siempre cerámicas en su color natural (nunca vidriadas), debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios, tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

3. **Balcones.** No se permitirán balcones salientes. Se realizarán sin sobresalir del plano de fachada. La pintura de la cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros como el gris plomo, el rojo viejo o el negro.

4. **Persianas.** En las fachadas exteriores, podrán disponerse persianas enrollables de madera o aluminio del mismo color de la carpintería, será en todo caso aceptable las soluciones de contraventanas de librillo exteriores y/o alternativa las contraventanas interiores de madera.

En cuanto a materiales y acabados, será de aplicación lo establecido en el artículo anterior.

5. **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.

6. **Instalaciones en fachadas.** Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada.

7. **Evacuación de basuras.** Todos los edificios, excepto los destinados a vivienda unifamiliar, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales. Se pretende eliminar el impacto de los contenedores en las calles.

Modificación n.º 6 del PGOU:

La parcela municipal C1-35 (12, 14, 15):

04	3340107TL7334S0001HI	C1-35-(12,14-15)	1.139,81	Residencial	1.140,16
----	----------------------	------------------	----------	-------------	----------

Se recalifica como Espacio Libre Público del Sistema Local:

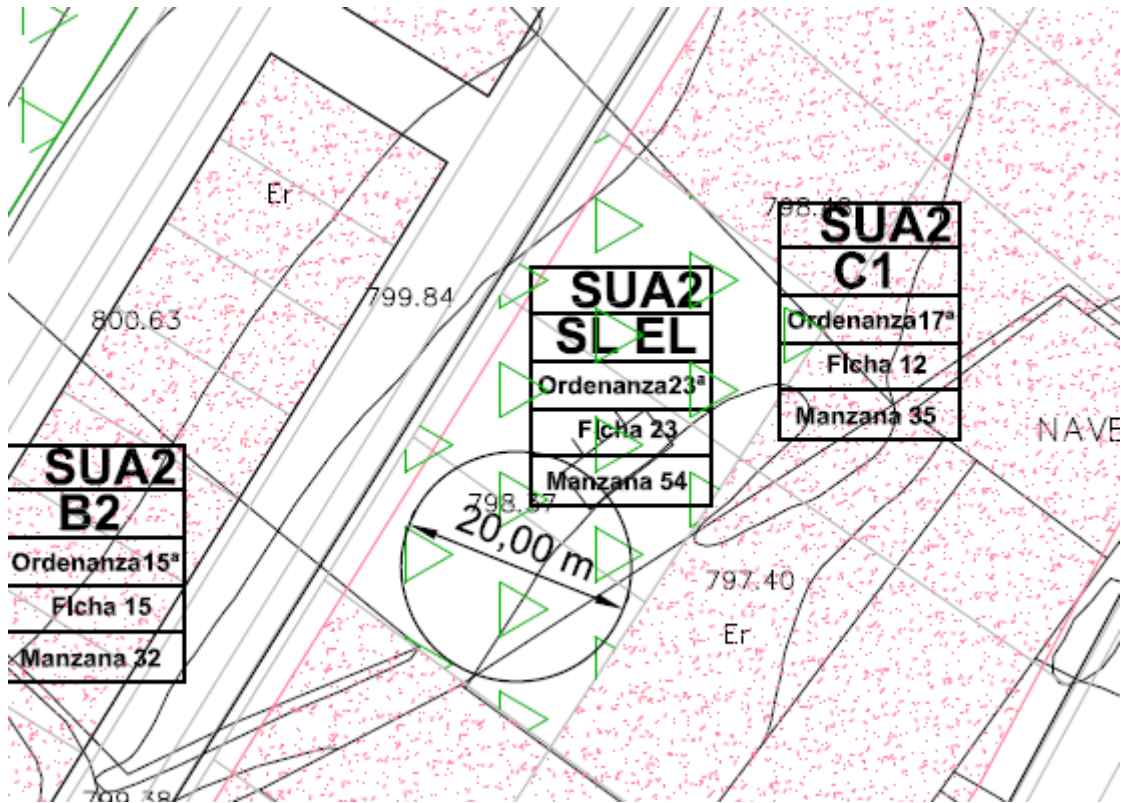


Figura 5: Detalle de plano de ordenación de la Modificación n.º 6 del PGOU (Fuente: <https://www.jcyl.es>)

Cap. 3. Análisis urbanístico

Como base a la justificación de la presente modificación, hay que tener en cuenta algunos datos ya expuestos, vinculados al desarrollo urbanístico del sector.

Sector	Aprobación definitiva PP	Recepción de urbanización
Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto"	27 de noviembre de 2001	23 de julio 2009

Si se analiza la última ortofoto publicada por el Instituto Geográfico Nacional, se puede comprobar que la construcción de viviendas en las Manzanas Residenciales de nueva parcelación de este Sector es muy limitada, dada la tipología restrictiva exigida en el Plan Parcial y asumida por el Plan General de Ordenación Urbana.



Figura 6: Ortofoto del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" (Fuente: <http://www.ign.es/iberpix/visor/>)

Si se compara el desarrollo urbanístico de este Sector con otros cercanos al casco urbano, se puede comprobar el retraso urbanístico del Sector "Mixto" respecto a otros similares que se encuentran muy consolidados y con escasas parcelas libres de edificación.

En el caso del Sector Ur3R "El Soto", colindante al Sector "Mixto", hay que destacar los siguientes datos en su tramitación administrativa:

Sector	Aprobación definitiva PP	Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización
Ur3R "El Soto"	31 de marzo de 1998	21 de agosto de 1998

Si se analiza la última ortofoto de este Sector, publicada por el Instituto Geográfico Nacional, se puede comprobar que el porcentaje de parcelas residenciales edificadas es muy alto.



Figura 7: Ortofoto del Sector Ur3R "El Soto" (Fuente: <http://www.ign.es/iberpix/visor/>)

Un poco más separado del casco urbano se encuentra el Sector Ur2R "Las Fuentes". Entre los datos más destacados sobre el desarrollo urbanístico hay que reseñar:

Sector	Aprobación definitiva PP	Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.
Ur2R "Las Fuentes"	31 de julio de 2003	29 de junio de 2004

Además, hay que indicar que, durante la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, la urbanización se estaba ejecutando simultáneamente con las obras de edificación.

Si se observa la ortofoto más reciente, se puede comprobar que el grado de edificación de las parcelas residenciales es altísimo y, por lo tanto, con un desarrollo urbanístico casi completo.



Figura 8: Ortofoto del Sector Ur2R "Las Fuentes" (Fuente: <http://www.ign.es/iberpix/visor/>)

De este análisis urbanístico y arquitectónico previo, se puede concluir que sectores urbanísticos próximos en el tiempo han tenido una respuesta muy dispar en cuanto a su desarrollo urbanístico y arquitectónico. Como se ha indicado, los sectores Ur2R y Ur3R están casi totalmente desarrollados. Sin embargo, en el caso del Sector "Mixto", las Manzanas Residenciales de nueva parcelación, en las que no existían edificaciones previas, no han llegado a edificarse dada la restrictiva ordenación detallada propuesta en el Plan Parcial que ha sido asumida por el Plan General de Ordenación Urbana. El citado diseño tipológico propuesto en el Plan Parcial no cumple con las necesidades actuales de los potenciales compradores o promotores y ha provocado una situación crítica en el desarrollo del Sector, cuya urbanización ha sido recibida hace más de 12 años y, sin embargo, las nuevas construcciones residenciales son mínimas.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo principal de la presente modificación es flexibilizar tipología edificatoria sin que se incremente el aprovechamiento ni el número de viviendas permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana que asume en Plan Parcial del Sector.

Para ello, en la Categoría Residencial Mixto C-1, se propone desarrollar una ordenanza específica que permita una ordenación detallada flexible y evite tramitar un Estudio de Detalle o realizar un proyecto conjunto.

Por coherencia urbanística, dicha ordenación detallada sigue la misma estrategia de la Modificación n.º 7 del PGOU, que en el momento de la redacción de la presente modificación se encuentra en tramitación.

Por último, se propone ampliar las posibilidades estéticas permitiendo diseños menos restrictivos y más acordes con pretensiones y gustos de los futuros vecinos, que, durante años, han evitado construir su vivienda en este Sector debido a la estricta ordenación detallada establecida por el Plan Parcial y asumida por el Plan General de Ordenación Urbana.

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

Como ya se ha indicado en esta memoria, la necesidad de flexibilizar el diseño arquitectónico de la Categoría Residencial Mixto C-1 es indiscutible, dado que la consecuencia de la restricción tipológica edificatoria ha sido una limitación en la actividad constructiva al establecer un diseño arquitectónico inflexible, con una ordenación volumétrica y funcional poco atractiva para los posibles promotores y futuros vecinos de la urbanización; o bien necesitar de un posterior Estudio de Detalle o proyecto único por manzana.

Es totalmente conveniente y oportuno proponer una tipología de la edificación más abierta y adaptada a las necesidades actuales, y que permita dar respuesta a la creciente demanda de parcelas de escasa superficie que concentren sus espacios libres hacia fachada o fondo de parcela, evitando en todo momento los patios intermedios que exige la tipología del Plan Parcial, asumida por el Plan General de Ordenación Urbana, o posteriores Estudios de Detalle que alargan el procedimiento de la concesión de las licencias urbanísticas y la ejecución de las construcciones.

Como es obvio, el interés público de la presente Modificación se encuentra en la necesidad de completar el proceso urbanístico y edificatorio del Sector que, en la actualidad, se encuentra constreñido por la vigencia de unas ordenanzas excesivamente rígidas. Como resultado, se fomentará la finalización del proceso urbanístico y constructivo, haciendo posible el cumplimiento íntegro de los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la LUCyL y en la RUCyL.

Ya que las parcelas afectadas por la modificación urbanística propuesta son de mayor tamaño que las vinculadas a otras ordenanzas, se pueden diversificar las tipologías de vivienda unifamiliar, posibilitando pareadas y adosadas.

De esta forma, la tramitación queda justificada por los siguientes motivos de interés público:

- Evitar instrumentos de desarrollo posteriores.
- Agilizar el proceso de concesión de licencias urbanísticas.
- Acortar los plazos de edificación.
- Flexibilizar la normativa como respuesta a la demanda actual.
- Fomentar la variabilidad tipológica establecida por el artículo 86 del RUCyL para suelo urbanizable.
- Mejorar la oferta de parcelas con tipologías edificatorias adaptadas a las necesidades actuales de las personas.
- Fomentar la construcción de nuevas viviendas.
- Crear empleo en el ámbito rural.
- Fijar población en el ámbito rural.
- Atraer a familias que permita bajar la media de edad del municipio.
- Activar la economía del municipio.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones urbanísticas de ordenación detallada de forma factible al cumplir el artículo 58 de la LUCyL y el 169 del RUCyL.

Artículo 58. Modificaciones. LUCYL

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación. e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. RUCYL

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Además, como se ha indicado anteriormente, la Modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCyL)

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjunta la comparativa de las determinaciones fijadas por el PGOU vigente y las propuestas en la presente Modificación:

PGOU vigente

Sección 7ª. Ordenanza 17ª C-1 y C-2. Manzana Compacta.

Artículo 426.- C-1 aplicable a manzanas del PP.

Las siglas C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP y se corresponde con la ordenanza 12ª y 13ª de manzana compacta prioridad residencial o industrial A-1 y A-2 respectivamente, pudiendo presentar la ordenación detallada mediante Estudio de Detalle, y en caso de prioridad residencial no requiriendo el retranqueo en todo el frente de la manzana en la calle denominada en el PA "horizontal XIV" "Camino del Cementerio" y "Vertical I".

PGOU de Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 17			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-1 y C-2 (A1 A2)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Manzana compacta. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución. Según anexo ficha gráfica 1.	
PARCELA MÍNIMA		300 m ² Máxima relación frete fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m. parcelas manzanas 10 a 16, 19 a 22, 37 40, 41 43 a 45 y 49 PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		100% sobre parcela neta una vez deducidos retranqueos y patios.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías públicas o espacios libres públicos. Salvo excepciones según plano PO serie 5, y ficha gráfica 1.*	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo sin patio 10,00 m y fondo máximo con patio 15,00 m desde el retranqueo.	
ALTURA MÁXIMA		7,00 m	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112. No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
EDIFICABILIDAD		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 1,50 m ² /m ²	
USOS		Tipo Uso	Categoría
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar manzana compacta
	Compatibles	Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipo I y II y terciario.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
La sigla C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP y se corresponde ordenanza 12ª y 13ª pudiendo presentar ordenación detallada mediante Estudio de Detalle, y en caso de prioridad residencial no requiriendo el retranqueo en todo el frente de la manzana en la calle denominada en el PA "horizontal XIV" "Camino del Cementerio" y "Vertical I".			
La sigla C-2 es aplicable a las manzanas 1 y 2 PP y corresponde con la ordenanza 13ª Residencial B-1 no requiriendo el retranqueo de 3,00 m si se trata proyecto único o presentando el Estudio de Detalle establezca ordenación detallada.			
OBSERVACIONES:			

Modificación n.º 8 del PGOU.

Sección 7ª. Ordenanza 17ª C-1 y C-2. Vivienda Unifamiliar Adosada y Pareada; Manzana Compacta.

Artículo 426.- C-1 aplicable a manzanas del PP.

Para desarrollar el articulado de la Ordenanza 17ª Residencial Mixto C-1 unifamiliar adosada y pareada, se ha optado por establecer los artículos 426.1 a 426.13.

Artículo 426.1.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 y se corresponde con ordenanza de unifamiliar pareada y adosada.

Artículo 426.2- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada y pareada, y terciario
- b) Usos permitidos: Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipos I y II y terciario. No se permite edificación de nave exclusivamente industrial pero sí la tipología Nave Taller con vivienda.
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 426.3.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución.

Artículo 426.4.- Parcela mínima

Adosada y pareada: Superficie mínima 125 m². Frente mínimo 9,00 m.

Artículo 426.5.- Ocupación de la parcela y retranqueos

Ocupación máxima

Adosada: 100%

Pareada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.

Artículo 426.6.- Retranqueos

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Pareada: 3 m al lindero lateral al que no se adosa. Para el resto no se establecen.

Artículo 426.7.- Patios de Parcela

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Artículo 121.

Artículo 426.8.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 426.9.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 426.10.- Altura de la edificación n.º máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta o ático y siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

1.- La altura máxima a parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 7,50 m en la edificación principal residencial.

2.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes de 30%.

3.- Se permitirán cubiertas planas sobre planta baja o primera.

Artículo 426.11.- Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será la establecida en el proyecto de actuación.

Artículo 426.11.- Densidad de viviendas

La densidad de viviendas será la establecida en el proyecto de actuación.

Artículo 416.12.- Vuelos

Serán de aplicación los Artículos 109 al 112 de la presente Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo de patios menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 416.13.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 8 del PGOU. Residencial Mixto C-1. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada				
FICHA URBANÍSTICA N.º 17bis				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-1	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución.		
PARCELA MÍNIMA		Adosada y pareada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 9,00 m.		
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100% Pareada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.		
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: No se establecen. Pareada: 3 m al lindero lateral al que no se adosa. Para el resto no se establecen.		
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se establece.		
ALTURA MÁXIMA		7,50 m *		
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%		
CUBIERTAS		Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30% y cubiertas planas.		
PATIOS		Según artículo Normativa 121		
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.		
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112. No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.		
EDIFICABILIDAD		La edificabilidad de cada parcela será la establecida en el proyecto de actuación.		
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela.		
USOS		Tipo Uso	Categoría	
		Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada
		Compatibles	Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipo I y II y terciario.	
		Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta. La sigla C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP. Las edificaciones se podrán adosar o parear mediante celosías o soluciones constructivas similares.				
OBSERVACIONES: El resto de Normas Generales de Diseño del Plan Parcial, especialmente las Condiciones Generales Estéticas, tendrán carácter no vinculante y, de forma subsidiaria, serán de obligatorio cumplimiento las determinaciones establecidas en el PGOU.				

Al desarrollarse una ficha específica para la categoría C-1, la ficha urbanística n.º 17 regula únicamente la categoría C-2, quedando redactada de la siguiente forma:

Modificación n.º 8 del PGOU. Residencial Mixto C-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada			
FICHA URBANÍSTICA N.º 17			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-2 (A1 A2)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Manzana compacta. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución. Según anexo ficha gráfica 1.	
PARCELA MÍNIMA		300 m ² Máxima relación frete fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m. parcelas manzanas 10 a 16, 19 a 22, 37 40, 41 43 a 45 y 49 PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		100% sobre parcela neta una vez deducidos retranqueos y patios.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías públicas o espacios libres públicos. Salvo excepciones según plano PO serie 5, y ficha gráfica 1.*	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo sin patio 10,00 m y fondo máximo con patio 15,00 m desde el retranqueo.	
ALTURA MÁXIMA		7,00 m	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112. No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
EDIFICABILIDAD		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 1,50 m ² /m ²	
USOS		Predominantes	Residencial
		Compatibles	Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipo I y II y terciario.
Categoría Vivienda Unifamiliar manzana compacta			
CONDICIONES ESPECÍFICAS: La sigla C-2 es aplicable a las manzanas 1 y 2 PP y corresponde con la ordenanza 13ª Residencial B-1 no requiriendo el retranqueo de 3,00 m si se trata proyecto único o presentando el Estudio de Detalle establezca ordenación detallada.			
OBSERVACIONES:			

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La presente Modificación tiene como principal objetivo flexibilizar la ordenación detallada de la Categoría Residencial Mixto C-1, que fomentará la construcción de nuevas viviendas en gran cantidad de parcelas vacías y permitirá cumplir los derechos y deberes urbanísticos establecidos en la normativa urbanística vigente, ya que con la restrictiva regulación tipológica y estética actual las parcelas no son atractivas para los promotores y futuros vecinos al entender que las determinaciones vigentes no se adaptan a las necesidades actuales. Es decir, se puede afirmar que la modificación influye de forma positiva en el modelo territorial, ya que se permite dar por concluidas las diferentes fases urbanísticas y edificatorias.

En cuanto a la ordenación general vigente, no se modifica.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Las fincas afectadas por la presente Modificación son las que se corresponden con la Categoría Residencial Mixta C-1 del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" de Aldeatejada. En la memoria informativa se aportan las referencias catastrales de las parcelas propiedad de los promotores de esta modificación.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del 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, la delimitación de las parcelas en las que la ordenación propuesta altera la vigente se corresponden con las Categorías Residenciales C-1 del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" de Aldeatejada, definidas en la Modificación n.º 6 del PGOU. En estos ámbitos se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del 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:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

Se declaran inconstitucionales y nulas las letras a) a e) del apartado 5, por Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1. Impacto en la Haciendas Públicas

Dadas las características de la presente Modificación, el impacto en la Hacienda Pública se puede considerar positiva, ya que se fomenta la construcción de nuevas viviendas y la fijación de nueva población, lo que se traduce en más ingresos para la Hacienda Pública por hecho de la actividad urbanística, que conlleva la posterior actividad constructiva, social y, cómo no, económica.

El impacto económico relacionado con esta Modificación es difícil de cuantificar, ya que depende de multitud de factores, tanto directa como indirectamente relacionados, pero lo que sí está claro es que se producirá en un sentido positivo para el municipio y todos sus ciudadanos.

2. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por el PGOU vigente.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se trata de matizaciones que poco o nada hacen variar la viabilidad económica que supondría el desarrollo urbanístico en base al planeamiento vigente. Si bien, se puede puntualizar que, con la nueva ordenación detallada, más flexible, se pretende fomentar y agilizar el proceso constructivo en el Sector en cuestión, lo que se traduce en una mejora de la actividad económica, sin que resulte un impacto negativo en la Hacienda Pública Municipal.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en las parcelas objeto de la presente modificación normativa, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, dado que no está protegido por el PGOU.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

La presente Modificación propuesta no afecta a las redes públicas de comunicación electrónicas. De todas formas, cualquier red de canalización de comunicaciones electrónicas será realizada de conformidad con la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones y las cinco normas UNE 133001-5.

T.X- AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

Consultado el PGOU vigente, sus modificaciones y la normativa sectorial, se puede afirmar que la presente modificación no afecta al patrimonio cultural.

T.XI- AFECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

Consultado el PGOU vigente, sus modificaciones y la normativa sectorial, se puede afirmar que la presente modificación no afecta al patrimonio natural.

T.XII- RECURSOS HÍDRICOS NECESARIOS

Respecto a las previsiones del PGOU vigente, no se prevé incrementar las demandas hídricas, por lo tanto, los recursos considerados inicialmente se mantienen y satisfacen las demandas relacionadas con los ámbitos afectados por la presente modificación.

DN-NU: Normativa Urbanística

En base a la justificación desarrollada en esta Modificación, las determinaciones urbanísticas que se modifican quedan recogidas a continuación:

Sección 7ª. Ordenanza 17ª C-1 y C-2. Vivienda Unifamiliar Adosada y Pareada; Manzana Compacta.

Artículo 426.- C-1 aplicable a manzanas del PP.

Para desarrollar el articulado de la Ordenanza 17ª Residencial Mixto C-1 unifamiliar adosada y pareada, se ha optado por establecer los artículos 426.1 a 426.13.

Artículo 426.1.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 y se corresponde con ordenanza de unifamiliar pareada y adosada.

Artículo 426.2- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada y pareada, y terciario
- b) Usos permitidos: Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipos I y II y terciario. No se permite edificación de nave exclusivamente industrial pero sí la tipología Nave Taller con vivienda.
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 426.3.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución.

Artículo 426.4.- Parcela mínima

Adosada y pareada: Superficie mínima 125 m². Frente mínimo 9,00 m.

Artículo 426.5.- Ocupación de la parcela y retranqueos

Ocupación máxima

Adosada: 100%

Pareada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.

Artículo 426.6.- Retranqueos

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Pareada: 3 m al lindero lateral al que no se adosa. Para el resto no se establecen.

Artículo 426.7.- Patios de Parcela

Serán de aplicación las condiciones de patios de parcela señalados en el Artículo 121.

Artículo 426.8.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 426.9.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 426.10.- Altura de la edificación n.º máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta o ático y siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- 1.- La altura máxima a parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 7,50 m en la edificación principal residencial.
- 2.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes de 30%.
- 3.- Se permitirán cubiertas planas sobre planta baja o primera.

Artículo 426.11.- Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será la establecida en el proyecto de actuación.

Artículo 426.11.- Densidad de viviendas

La densidad de viviendas será la establecida en el proyecto de actuación.

Artículo 416.12.- Vuelos

Serán de aplicación los Artículos 109 al 112 de la presente Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo de patios menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 416.13.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 8 del PGOU. Residencial Mixto C-1. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada			
FICHA URBANÍSTICA N.º 17bis			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-1
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada y pareada. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución.	
PARCELA MÍNIMA		Adosada y pareada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 9,00 m.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100% Pareada: Solido capaz cumpliendo retranqueos mínimos.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: No se establecen. Pareada: 3 m al lindero lateral al que no se adosa. Para el resto no se establecen.	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		No se establece.	
ALTURA MÁXIMA		7,50 m *	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
CUBIERTAS		Cubiertas inclinadas con pendiente máxima del 30% y cubiertas planas.	
PATIOS		Según artículo Normativa 121	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112. No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
EDIFICABILIDAD		La edificabilidad de cada parcela será la establecida en el proyecto de actuación.	
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela.	
USOS			
		Tipo Uso	Categoría
Predominantes		Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada y pareada
Compatibles		Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipo I y II y terciario.	
Prohibidos		El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
* Altura máxima a parte baja forjado techo última planta. La sigla C-1 es aplicable a las manzanas 8, 35 y 37 del PP. Las edificaciones se podrán adosar o parear mediante celosías o soluciones constructivas similares.			
OBSERVACIONES:			
El resto de Normas Generales de Diseño del Plan Parcial, especialmente las Condiciones Generales Estéticas, tendrán carácter no vinculante y, de forma subsidiaria, serán de obligatorio cumplimiento las determinaciones establecidas en el PGOU.			

Al desarrollarse una ficha específica para la categoría C-1, la ficha urbanística n.º 17 regula únicamente la categoría C-2, quedando redactada de la siguiente forma:

Modificación n.º 8 del PGOU. Residencial Mixto C-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada			
FICHA URBANÍSTICA N.º 17			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUELO URBANIZABLE ASUMIDO Planeamiento asumido SECTOR Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" Plan Parcial AD 27/11/01 Proyecto Actuación AD 29/04/05	CATEGORÍA Residencial Mixto C-2 (A1 A2)
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Manzana compacta. Se podrá conservar la edificación existente hasta su sustitución. Según anexo ficha gráfica 1.	
PARCELA MÍNIMA		300 m ² Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m. parcelas manzanas 10 a 16, 19 a 22, 37 40, 41 43 a 45 y 49 PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		100% sobre parcela neta una vez deducidos retranqueos y patios.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Retranqueos 3,00 metros a vías públicas o espacios libres públicos. Salvo excepciones según plano PO serie 5, y ficha gráfica 1.*	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo sin patio 10,00 m y fondo máximo con patio 15,00 m desde el retranqueo.	
ALTURA MÁXIMA		7,00 m	
N.º DE PLANTAS		2 plantas y bajo cubierta pendiente máxima 30%	
PATIOS		Según artículo Normativa 121 y 122	
VUELOS	Abiertos	Serán de aplicación los Artículos 109, 111 y 112 de la Normativa. Vuelo máximo respecto de la alineación de 0,50 m. Vuelo en patios de menos de 3,00 metros prohibidos.	
	Cerrados	Según Normativa artículos 109, 111 y 112. No se permiten cuerpos volados sobre alineaciones de parcela.	
EDIFICABILIDAD		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar condiciones de sólido capaz y 1,50 m ² /m ²	
USOS		Predominantes	Residencial
		Compatibles	Industrial, auxiliares agrícolas y servicios tipo I y II y terciario.
CATEGORÍA Residencial Mixto C-2 (A1 A2)			
CONDICIONES ESPECÍFICAS: La sigla C-2 es aplicable a las manzanas 1 y 2 PP y corresponde con la ordenanza 13ª Residencial B-1 no requiriendo el retranqueo de 3,00 m si se trata proyecto único o presentando el Estudio de Detalle establezca ordenación detallada.			
OBSERVACIONES:			

Aldeatejada, enero de 2022

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto