



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

ACUERDO de 11 de julio de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca), por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 7 de la Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por «Construcciones Alberto Bueno Polo, S.L.».

Por Acuerdo del Pleno de fecha 11.07.2022, se ha aprobado definitivamente, junto con el resto de documentación, la siguiente modificación de la Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana:

<i>Tipo de instrumento:</i>	MODIFICACION PUNTUAL
<i>Instrumento que desarrolla:</i>	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
<i>Objeto:</i>	CAMBIAR LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS DENOMINADAS B-2 Y B-2 BIS DEL SUA-2 (CASCO URBANO CONSOLIDADO) DEL PGOU DE ALDEATEJADA Y ASI PODER FLEXIBILIZAR LA TIPOLOGÍA EDIFICATORIA SIN QUE SE INCREMENTE EL APROVECHAMIENTO NI EL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDOS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE ASUME EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR.
<i>Ámbito:</i>	SUA-2 (Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M «Mixto»)
<i>Calificación del suelo:</i>	URBANO CONSOLIDADO

Se publica el mismo para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Documento para aprobación inicial de modificación n.º 7 PGOU Aldeatejada	05/10/2021	
Informe de Secretaría	20/10/2021	Favorable
Informe Servicio Territorial de Fomento	17/11/2021	Favorable con observaciones.
Informe CHD	18/01/2022	Favorable con condiciones.
Informe Subdelegación del Gobierno en Salamanca	27/10/2021	No afecta infraestructura energética básica
Informe Servicio Territorial de Salamanca- sección Protección civil	03/11/2021	Favorable
Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los servicios de comunicación audiovisual	20/10/2021	Favorable

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Informe Dirección General de Calidad y sostenibilidad Ambiental	25/11/2021 30.06.2022	Requiere evaluación ambiental estratégica. Emitido Informe Ambiental favorable
Informe Servicio Territorial de Fomento- Carreteras	26/11/2021	No emite informe ya que la actuación se encuentra fuera de la zona de uso
Informe Servicio Territorial de Medio Ambiente	20/10/2021	No existen afecciones. Favorable
Informe Diputación de Salamanca	20/10/2021	Favorable
Informe Servicio Territorial de Cultura y Turismo- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural	12/11/2021	Favorable
Publicación edicto La Gaceta	31/03/2022	
Publicación B.O.C. y L.	04/04/2022	N.º 65
Certificado auditoria tablón de anuncios	04/04/2022 06/06/2022	
Diligencia exposición pública	06/06/2022	Una alegación. Adra Promociones 202 S.L.
Informe propuesta técnico redactor alegación	08/06/2022	Favorable
Informe arquitecta municipal alegación	22/06/2022	Desfavorable
Documento para aprobación definitiva		Se presentará una vez se pronuncie el pleno respecto de la alegación
Informe-propuesta de Secretaría	06/07/2022	Asunción de informe arquitecta municipal

Respecto al trámite ambiental, consta en el expediente Orden MAV/805/2022, de 30 de junio 2022, publicado en el B.O.C. y L. de fecha 8.07.22, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la modificación puntual n.º 7, en el que se determina que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se tenga en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y artículos 22.2.c) y 47.2.II) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Corporación por unanimidad de los presentes (8 de los 9 concejales que constituyen la Corporación) adoptan el siguiente acuerdo:

Primero.– Desestimar la alegación presentada por Adra Promociones 2020 S.L respecto de los puntos 1 y 2 de la misma por los motivos expresados en el informe de la arquitecta municipal de fecha 22.06.2022, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

Segundo.– Estimar la segunda parte de la alegación y en consecuencia permitir la reducción del frente de parcela mínimo a 7,00 m, frente los 8,00 m propuestos en la modificación, e introducir en el Proyecto las modificaciones resultantes de la estimación de ésta.

Tercero.– Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 7 del PGOU (residencial B-2) PP Sector Ur-1M-2M-3M-4M «Mixto» presentado por Construcciones Alberto Bueno polo S.L con las modificaciones resultantes de los apartados anteriores.

Cuarto.– Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, y en la página Web del Ayuntamiento www.aldeatejada.es.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento <http://aldeatejada.sedelectronica.es>.

Quinto.– Notificar el acuerdo adoptado a la Administración de la Comunidad, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como *condición previa* a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, en virtud del artículo 174 b) del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Asimismo, el acuerdo debe notificarse también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el periodo de información pública. A tal efecto, a las tres primeras instancias citadas se les remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.

Este acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 175.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se adjunta como Anexo: Documento técnico Modificación puntual n.º 7 PGOU Aldeatejada.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Aldeatejada, 27 de julio de 2022.

El Alcalde,

Fdo.: ENRIQUE MANUEL GARCÍA MARIÑO



MODIFICACIÓN n.º 7 PGOU

Residencial B-2.

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

ALDEATEJADA

(Salamanca)

Promotor: Construcciones Alberto Bueno Polo, S.L.

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

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

El objetivo principal de la presente modificación es flexibilizar la 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 las Categorías Residencial B-2 y B-2bis se propone reducir el frente mínimo de parcela que permitirá proyectar y ejecutar el número máximo de viviendas permitidas en cada parcela de una forma más flexible y realista, sin necesidad de minorar la superficie mínima de parcela.

Por otro lado, se aclara que la tipología edificatoria que se establece en la ficha gráfica 3 no es vinculante, matizando el carácter orientativo que ya establece el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Con ello, las determinaciones urbanísticas de la Fichas Urbanísticas n.º 15 y n.º 15bis que están vinculadas intrínsecamente a su ficha gráfica no serán vinculantes (tipología gráfica, ocupación máxima y fondo máximo edificable), proponiendo una tipología adosada, pero con una libertad de diseño que se adapte a las necesidades del mercado que fomente la construcción de las viviendas previstas en el Plan Parcial.

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 Categorías Residenciales B-2 y B-2bis 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.

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.

Como el 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.

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

- 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 tabla comparativa con las determinaciones fijadas por el PGOU y su Modificación n.º 6 vigentes, y las propuestas en la presente Modificación:

PGOU vigente

Sección 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m².

Artículo 402.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28, a la 34, ambas inclusive del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403.- Usos

- a) *Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.*
- b) *Usos permitidos: Cualquier uso compatible con residencial en la zona grafiada como auxiliar.*
- c) *Prohibidos: El resto.*

Artículo 404.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 405.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m².

Artículo 406.- Ocupación de la parcela y retranqueos

La ocupación máxima de la edificación será la establecida en el plano de ordenación con una franja patio intermedio de 4,25 metros de profundidad.

Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos.

Se acompañan esquemas de plantas para la situación de edificación auxiliar.

Artículo 407.- Patios de Parcela

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

Los patios serán de 4,25 metros de profundidad.

Artículo 408.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- Vallado

Zócalo macizo menor de 1,40 metros de altura de piedra o enfoscado. Celosía de madera o hierro de 1,25 metros de altura. Con una relación macizo hueco de 2 a 1. Máxima altura de vallado de 2,65 metros permitiéndose excepcionalmente cornisas sobre portones siempre que estas se sitúen a 3,20 metros desde la rasante de la acera.

Artículo 410.- Altura de la edificación n.º máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta 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.- La altura máxima a parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 4,50 m en la edificación auxiliar, en esta si se trata de pública concurrencia deberá tener mínimo 3,00 m de altura.

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

Artículo 411.- Edificabilidad

Será la establecida por el sólido capaz de ocupación retranqueos y alturas.

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m²/m². El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela. Con un máximo de 525 m² si el edificio auxiliar es de 2 plantas y un máximo de 474 m² si el edificio auxiliar es de 1 planta.

Artículo 412.- 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 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

PGOU de Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 15			
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 B-2
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 3.	
PARCELA MÍNIMA		125 m ² . Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m parcelas manzanas 18, 28 a 34 del PP.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		La ocupación máxima de edificación establecida en ficha gráfica3 con franja patio intermedio 4,25 metros de profundidad.	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		No se establecen.	
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO		Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos. Se acompañan esquemas de plantas de edificación auxiliar.	
ALTURA MÁXIMA		7,50 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 2,10 m ² / m ² **	
USOS	Predominantes	Tipo Uso Residencial	Categoría Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Taller vinculado en la 1ª crujía. Taller vinculado tipo I y garaje en la 2ª crujía	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta no podrá superar 4,50 m en la edificación auxiliar, y si se trata de pública concurrencia mínimo 3,00 m de altura. ** Edificabilidad máxima 525 m ² edificio auxiliar 2 plantas y máximo 475 m ² si 1 planta. (parcela mínima).			
OBSERVACIONES:			

Modificación n.º 6 del PGOU:

Sección 5ª bis. Ordenanza 15ª bis Residencial B-2 bis unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m².

Artículo 402 bis.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas B-2bis son aplicables únicamente a la parcela B2 bis-31(4,5,6) del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403 bis.- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Cualquier uso compatible con residencial en la zona grafiada como auxiliar.
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404 bis.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada.

Artículo 405 bis.- Parcela mínima

La parcela mínima será de 125 m².

Artículo 406 bis.- Ocupación de la parcela y retranqueos.

La ocupación máxima de la edificación será la establecida en el plano de ordenación con una franja patio intermedio de 4,25 metros de profundidad.

Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos.

Se acompañan esquemas de plantas para la situación de edificación auxiliar.

Artículo 407 bis.- Patios de Parcela

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

Los patios serán de 4,25 metros de profundidad.

Artículo 408 bis.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409 bis.- Vallado.

Zócalo macizo menor de 1,40 metros de altura de piedra o enfoscado. Celosía de madera o hierro de 1,25 metros de altura. Con una relación macizo hueco de 2 a 1. Máxima altura de vallado 2,65 metros permitiéndose excepcionalmente cornisas sobre portones siempre que estas se sitúen a 3,20 metros desde la rasante de la acera.

Artículo 410 bis.- Altura de la edificación nº máximo de plantas

El número máximo de plantas podrá ser de 2 (B+I) y bajo cubierta 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.- La altura máxima a la parte baja del forjado techo de la última planta no podrá superar 4,50 m en la edificación auxiliar, en esta si se trata de pública concurrencia deberá tener mínimo 3,00 m de altura.
- 3.- Se permitirán espacios habitables bajo cubierta, admitiéndose pendientes máximas de 30%.

Artículo 411 bis.- Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se le sumará la edificabilidad asignada actualmente a las parcelas 02 y 06 modificadas en este documento.

Artículo 412 bis.- 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 de menos de 3,00 metros prohibidos.

Artículo 413 bis.- Aparcamientos.

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 6 del PGOU de Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 15bis			
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 B-2 bis
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUA-2		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Vivienda unifamiliar adosada según anexo ficha gráfica 3.		
PARCELA MÍNIMA	125 m ² . Máxima relación frente fondo 1/3. Frente mínimo 12,00 m		
OCUPACIÓN MÁXIMA	La ocupación máxima de edificación establecida en ficha gráfica3 con franja patio intermedio 4,25 metros de profundidad.		
RETRANQUEOS MÍNIMOS	No se establecen.		
FONDO EDIFICABLE MÁXIMO	Fondo máximo el fondo de parcela sin retranqueos. Se acompañan esquemas de plantas de edificación auxiliar.		
ALTURA MÁXIMA	7,50 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	1.012,49 m2 (según PA) + 4.641,26 m2 (trasladada) = 5.653,75 m2		
USOS	Predominantes	Tipo Uso Residencial	Categoría Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Taller vinculado en la 1ª crujía. Taller vinculado tipo I y garaje en la 2ª crujía	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta no podrá superar 4,50 m en la edificación auxiliar, y si se trata de pública concurrencia mínimo 3,00 m de altura.			
OBSERVACIONES:			

Modificación n.º 7 del PGOU.**Sección 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada.****Artículo 402.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.**

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28 a la 34, ambas inclusive del PP, excluida la parcela B2 bis-31(4, 5, 6), y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada.

Artículo 403.- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Terciario.
 - Comercio. Tipo I. Pequeño Comercio.
 - Oficina. Tipo I. Oficina en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m².
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada

Artículo 405.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m2. Frente mínimo 7,00 m.

Artículo 406.- Ocupación de la parcela y retranqueos**Ocupación máxima**

Adosada: 100%

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Artículo 407.- Patios de Parcela

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

Artículo 408.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410.- 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 411.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m²/m². El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela.

Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Artículo 412.- 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 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU. Residencial B-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 15			
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 B-2	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada	
PARCELA MÍNIMA		Adosada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 7,00 m.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100%	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: 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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar 2,10 m ² /m ² **	
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle***	
USOS		Tipo Uso	Categoría
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Terciario	Comercio. Tipo I. Pequeño comercio. Oficinas. Tipo I. Oficinas en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m ² .
	Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
* Altura máxima a parte baja forjado techo última planta.			
** Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.			
*** En algunas parcelas existentes Estudios de Detalle con aprobación definitiva en los que se establecen una densidad de viviendas diferentes a las del Proyecto de Actuación.			
OBSERVACIONES:			
Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes. 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.			

Sección 5ª bis. Ordenanza 15ªbis Residencial B-2bis unifamiliar adosada**Artículo 402 bis.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.**

Las siglas B-2bis son aplicables únicamente a la parcela B2 bis-31(4,5,6) del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403 bis.- Usos

a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.

b) Usos permitidos:

- Comercio. Tipo I. Pequeño Comercio.
- Oficina. Tipo I. Oficina en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m².

c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404 bis.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada

Artículo 405 bis.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m². Frente mínimo 7,00 m.

Artículo 406 bis.- Ocupación de la parcela y retranqueos**Ocupación máxima**

Adosada: 100%

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Artículo 407 bis.- Patios de Parcela

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

Artículo 408 bis.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409 bis.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410 bis.- 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 411 bis.- Edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se les sumará la edificabilidad asignada a las parcelas 02 y 06 en la Modificación n.º 6 del PGOU.

Artículo 412 bis.- 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 413 bis.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU. Residencial B-2bis. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca) FICHA URBANÍSTICA N.º 15bis			
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 B-2bis	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada	
PARCELA MÍNIMA		Adosada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 7,00 m.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100%	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: 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		1.012,49 m ² (según PA) + 4.641,26 m ² (trasladada) = 5.653,75 m ²	
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle	
USOS		Tipo Uso	Categoría
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Terciario	Comercio. Tipo I. Pequeño comercio. Oficinas. Tipo I. Oficinas en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m ² .
	Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta.			
OBSERVACIONES: Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes. 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.			

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 las Categorías Residenciales B-2 y B-2bis, 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 las Categorías Residenciales B-2 y B-2bis del Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto" de Aldeatejada. En la memoria informativa se aportan las referencias catastrales de las parcelas propiedad del promotor 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 B-2 y B-2bis 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 realizará 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 5ª. Ordenanza 15ª Residencial B-2 unifamiliar adosada.

Artículo 402.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.

Las siglas B-2 es aplicable a las manzanas 18, y de la 28 a la 34, ambas inclusive del PP, excluida la parcela B2 bis-31(4, 5, 6), y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada.

Artículo 403.- Usos

- a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.
- b) Usos permitidos: Terciario.
- Comercio. Tipo I. Pequeño Comercio.
 - Oficina. Tipo I. Oficina en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m².
- c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada

Artículo 405.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m². Frente mínimo 7,00 m.

Artículo 406.- Ocupación de la parcela y retranqueos

Ocupación máxima

Adosada: 100%

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Artículo 407.- Patios de Parcela

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

Artículo 408.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410.- 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 411.- Edificabilidad

La edificabilidad máxima no podrá superar 2,10 m²/m². El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación en cada parcela.

Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

Artículo 412.- 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 413.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU. Residencial B-2. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 15			
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 B-2	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		SUA-2	
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN		Vivienda unifamiliar adosada	
PARCELA MÍNIMA		Adosada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 7,00 m.	
OCUPACIÓN MÁXIMA		Adosada: 100%	
RETRANQUEOS MÍNIMOS		Adosada: 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		Establecida PA para cada parcela sin sobrepasar 2,10 m ² /m ² **	
DENSIDAD DE VIVIENDAS		Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle***	
USOS		Tipo Uso	Categoría
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Terciario	Comercio. Tipo I. Pequeño comercio. Oficinas. Tipo I. Oficinas en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m ² .
	Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS:			
* Altura máxima a parte baja forjado techo última planta.			
** Tampoco podrá sobrepasar la edificabilidad establecida, en su caso, en los Estudios de Detalle aprobados definitivamente en los que se establecen diferentes transferencias de aprovechamiento entre parcelas.			
*** En algunas parcelas existentes Estudios de Detalle con aprobación definitiva en los que se establecen una densidad de viviendas diferentes a las del Proyecto de Actuación.			
OBSERVACIONES:			
Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes. 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.			

Sección 5ª bis. Ordenanza 15ªbis Residencial B-2bis unifamiliar adosada**Artículo 402 bis.- Siglas de equivalencia con el PP asumido.**

Las siglas B-2bis son aplicables únicamente a la parcela B2 bis-31(4,5,6) del PP y se corresponde con ordenanza de unifamiliar adosada, parcela de superficie inferior a 200 m².

Artículo 403 bis.- Usos

a) Uso predominante: Vivienda unifamiliar adosada.

b) Usos permitidos:

- Comercio. Tipo I. Pequeño Comercio.
- Oficina. Tipo I. Oficina en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m².

c) Prohibidos: El resto.

Artículo 404 bis.- Tipología

Vivienda unifamiliar adosada

Artículo 405 bis.- Parcela mínima

Adosada: Superficie mínima 125 m². Frente mínimo 7,00 m.

Artículo 406 bis.- Ocupación de la parcela y retranqueos**Ocupación máxima**

Adosada: 100%

Retranqueos mínimos

Adosada: No se establecen.

Artículo 407 bis.- Patios de Parcela

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

Artículo 408 bis.- Alineaciones y rasantes

Las indicadas en los planos de ordenación. Red Viaria.

Artículo 409 bis.- Vallado

Según Artículo 150 del PGOU.

Artículo 410 bis.- 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 411 bis.- Edificabilidad

El coeficiente máximo de edificabilidad será el establecido por el proyecto de actuación al que se les sumará la edificabilidad asignada a las parcelas 02 y 06 en la Modificación n.º 6 del PGOU.

Artículo 412 bis.- 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 413 bis.- Aparcamientos

Lo establecido por el PGOU para cada tipo de uso.

Modificación n.º 7 del PGOU. Residencial B-2bis. Plan Parcial Sector Ur-1M-2M-3M-4M "Mixto". Aldeatejada (Salamanca)			
FICHA URBANÍSTICA N.º 15bis			
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 B-2bis
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUA-2		
TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	Vivienda unifamiliar adosada		
PARCELA MÍNIMA	Adosada: Superficie mínima 125 m ² . Frente mínimo 7,00 m.		
OCUPACIÓN MÁXIMA	Adosada: 100%		
RETRANQUEOS MÍNIMOS	Adosada: 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	1.012,49 m ² (según PA) + 4.641,26 m ² (trasladada) = 5.653,75 m ²		
DENSIDAD DE VIVIENDAS	Establecida PA para cada parcela y, en su caso, en Estudio de Detalle		
USOS		Tipo Uso	Categoría
	Predominantes	Residencial	Vivienda Unifamiliar adosada
	Compatibles	Terciario	Comercio. Tipo I. Pequeño comercio. Oficinas. Tipo I. Oficinas en planta baja y 1ª, y en cualquier planta despachos profesionales con superficie edificada menor de 250 m ² .
	Prohibidos	El resto	
CONDICIONES ESPECÍFICAS: * Altura máxima a parte baja forjado techo última planta.			
OBSERVACIONES: Las fichas gráficas del Plan Parcial son orientativas y no vinculantes. 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.			

Aldeatejada, julio de 2022

Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

MODIFICACIÓN n.º 7 PGOU

Residencial B-2.

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

ALDEATEJADA

(Salamanca)

Promotor: Construcciones Alberto Bueno Polo, S.L.

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

(Tramitación simplificada)

Anejo 1: Orden por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico



ORDEN MAV/100/2022, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (SALAMANCA).

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.

El Ayuntamiento de Aldeatejada presentó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca), promovida por Construcciones Alberto Bueno Polo, S.L. Dicho plan o programa se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

El citado 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 ambiental 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 Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 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 del plan o programa.

El planeamiento vigente en el municipio de Aldeatejada (Salamanca) es un Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007 por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 194, de 4 de octubre de 2007.

El objetivo principal de la presente modificación es flexibilizar la 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 las Categorías Residencial B-2 y B-2bis se propone reducir el frente mínimo de parcela que permitirá proyectar y ejecutar el número máximo de viviendas permitidas en cada parcela de una forma más flexible y realista, sin necesidad de minorar la superficie mínima de parcela. Por otro lado, se aclara que la tipología edificatoria que se establece en la ficha gráfica 3 no es vinculante, manteniendo el carácter orientativo que ya establece el Plan General de Ordenación Urbana vigente. Con ello, las determinaciones urbanísticas de la Fichas Urbanísticas n.º 15 y n.º 15bis que están vinculadas intrínsecamente a su ficha gráfica no serán vinculantes (tipología gráfica).



ocupación máxima y fondo máximo edificable), proponiendo una tipología adosada, pero con una libertad de diseño que se adapte a las necesidades del mercado que fomente la construcción de las viviendas previstas en el Plan Parcial.

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 realiza consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca.
- Ecologistas en Acción.

La Confederación Hidrográfica del Duero remite copia del informe urbanístico dirigido al Ayuntamiento de Aldeatjada de fecha 17 de enero de 2022, en el que señala que por las inmediaciones del ámbito del sector discurre el arroyo del Zurquen y el arroyo de la Calleja, estando el ámbito parcialmente afectado por la zona de policía de este último cauce. El Organismo de cuenca recuerda que la realización de cualquier obra que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización. Respecto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, el ámbito de estudio no estaría afectado por ninguna de las líneas de inundación definidas en la cartografía de zonas inundables.

En relación a la afección a la calidad de las aguas y la disponibilidad de recursos hídricos, la modificación puntual propuesta no conlleva un incremento en la edificabilidad ni en el número de viviendas, y por lo tanto, no conlleva, a priori, ningún aumento del volumen de vertido ni del consumo de agua. A este respecto, el Organismo de cuenca informa que tanto el diseño de la depuradora como el abastecimiento son adecuados para la figura de planeamiento propuesta, recordando que cualquier vertido al dominio público hidráulico, así como todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

El informe finaliza señalando que el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esa Confederación Hidrográfica.

La Dirección General de Patrimonio Cultural remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que señala que por el término municipal de Aldeatjada cruza la Calzada de la Plata, bien de interés cultural con categoría de conjunto histórico, resultando coherente con la delimitación del sector objeto de la modificación. Asimismo informa que la documentación presentada establece que no existe afección a ningún bien cultural del patrimonio del



municipio de Aldeatejada, no obstante, dada su colindancia con la Cabecera de la Plata, deberá ser objeto de informe por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, de conformidad con la normativa vigente.

No obstante lo anterior, recuerda que, si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen en la zona nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario realizar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para que pueda pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

Todo ello, sin perjuicio del régimen de informes y autorizaciones cuya emisión corresponda a los órganos centrales o periféricos de la Consejería de Cultura y Turismo de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La Agencia de Protección Civil remite informe en el que señala que en el epígrafe VIII de la memoria vinculante aportada, se indica que la actuación no tiene afectación sobre los riesgos naturales y tecnológicos de la zona afectada.

En relación con el riesgo de inundaciones, informa que el municipio de Aldeatejada presenta un riesgo potencial poblacional bajo, de acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL). No obstante, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el Real Decreto 803/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), el municipio presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo.

El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera es alto, 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).

Por último, el municipio de Aldeatejada no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, de acuerdo al Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre.

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 aumentar potencialmente dicho riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afectación, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, remite copia del informe que se envió al Ayuntamiento de Aldeatejada por dicho Servicio Territorial en virtud de lo establecido en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En dicho informe se indica que, con respecto a la evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 (RNNA), tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 8/2011, de 10 de



febrero, en señala que, 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.

A nivel general, el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca señala que dado que el objeto de la modificación es flexibilizar la ordenación detallada vigente, especialmente en lo referente a la tipología edificatoria y condiciones estéticas, sin que en ningún momento implique un aumento del volumen edificatorio ni del número de viviendas y todo ello dentro de la trama urbana existente en el municipio, en un suelo clasificado como suelo urbano consolidado, se considera que la actuación no tiene ninguna afección a valores naturales y puede considerarse como compatible con los objetivos de conservación existentes.

El Servicio Territorial de Fomento de Salamanca emite informe de la Sección de Urbanismo informando que procede continuar con la tramitación de la modificación propuesta, si bien deberá atenderse a la observación señalada en dicho informe en relación a la nueva calificación urbanística de alguna de las parcelas afectadas, así como a la nueva ordenanza 15ª bis Residencial B-2bis que resulta de aplicación tras la aprobación de la modificación n.º 6 del PGOU.

Asimismo, el informe contiene una serie de prescripciones legales que son de aplicación en la tramitación de la presente modificación.

3. Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación puntual n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca), y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 2/2013, 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 puntual y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental, tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa 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 puntual 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, de la Ley 2/2013, de evaluación ambiental, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación puntual se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicha modificación puntual 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 puntual, 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 puntual.

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 Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.ª 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 puntual n.º 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatjada (Salamanca), determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que se tenga en cuenta el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª 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 el plan o programa.

Valladolid,
EL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quíñones Fernández