



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

ACUERDO de 13 de enero de 2025, del Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca), por el que se aprueba definitivamente el expediente de aprobación de rectificación/subsanación de errores del modificado n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 «Zurguén de Arriba». Expte.: 308/2022.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 13.01.2025 con seis votos a favor (PP) y cinco abstenciones (PSOE y C'S) de los once concejales que constituyen la corporación, adoptó el siguiente ACUERDO:

Primero. Desestimar las siguientes alegaciones:

Registro de Entrada/Fecha	NIF
REE-336/22.06.24	****6534*
RC-649/ 22/06/2024	****1232*
RE-338/ 24/06/2024 Fuera de plazo	****0059

Por los motivos expresados en el informe del equipo redactor de fecha 3.10.24 y del arquitecto del servicio de asistencia técnica de la Diputación Provincial de Salamanca de fecha 6.11.24 del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

Segundo. Aprobar definitivamente el texto refundido de la rectificación/subsanación de errores de la modificación puntual n.º 2 Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurguén Arriba, que recoge todas las modificaciones efectuadas, así como la inclusión en dicho documento de las prescripciones y consideraciones de los informes sectoriales recibidos, concretamente de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, Servicio Territorial de Medio Ambiente y Confederación Hidrográfica del Duero.

Tercero. Notificar el Acuerdo de aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado. Asimismo, se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se hubieren personado durante el período de información pública.

Cuarto. Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León, y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, <http://aldeatejada.sedelectronica.es>.

Como Anexo al Acuerdo, se publicarán la Memoria vinculante y las Normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; así mismo, se publicará una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado y se publicará también la documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación o publicación en su caso, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Aldeatejada, 17 de febrero de 2025.

El Alcalde,

Fdo.: ENRIQUE MANUEL GARCÍA MARIÑO

EVA PRIETO GONZÁLEZ (1 de 1)
El presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión
Pleno de 15/02/2025
Fecha Firma: 15/02/2025
HASH: a665b1261a0d579683c024b4b20cca

MODIFICACIÓN Nº 2 Y RECTIFICACIÓN/SUBSANACIÓN DE ERRORES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 “ZURGUÉN ARRIBA” ALDEATEJADA (SALAMANCA)

TEXTO REFUNDIDO



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

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

RESUMEN EJECUTIVO

Noviembre 2024

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56W3HR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 421

765_Resumen Ejecutivo_TR_Nov2024.docx



RESUMEN EJECUTIVO



ÍNDICE

T.I.	INTRODUCCIÓN.....	1
T.II.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	1
T.III.	OBJETO Y ANTECEDENTES.....	2
T.IV.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	4
	Cap.1 Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General.....	4
	Cap.2 Descripción de la propuesta de ordenación.....	4
T.V.	JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA. CUADROS SÍNTESIS	9

Cód. Validación: 76T2LCHNQ02LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://sedelectronica.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.I. INTRODUCCIÓN

Conforme señalan los artículos 136.1 y 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluye en la documentación presentada para la Modificación Nº 2 y Rectificación Subsanación de errores del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada (Texto Refundido) el presente Resumen Ejecutivo como compendio de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

T.II. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de trabajo se localiza al sur del núcleo urbano de Aldeatejada, municipio situado al sur de Salamanca. El Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" se ubica al sur del casco urbano y presenta los siguientes linderos:

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

Se acompaña a continuación una imagen en la que queda reflejada la localización del ámbito de actuación en relación con el municipio de Aldeatejada.



Ilustración 1. Localización del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en el municipio de Aldeatejada

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 421



765_Resumen Ejecutivo_TR_Nov2024.docx

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Se ha ejecutado la Fase 1 de la urbanización que permite el acceso a dicha factoría desde la carretera CL-512. El resto de los terrenos siguen pendientes de desarrollo.

T.III. OBJETO Y ANTECEDENTES

Los objetivos generales establecidos para la elaboración de la propuesta son los expuestos a continuación:

- Adecuar la Modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector SUD-3 aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012 a la situación de planeamiento general vigente, recogiendo las modificaciones (1, 2 y 4) que se han ido produciendo desde su aprobación definitiva de tal forma que constituyan el marco para el desarrollo pormenorizado del Sector y con ello, además, dar cumplimiento a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento e instrumentos de desarrollo del municipio.
- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total. Ello implica la modificación de la ordenación detallada al objeto de calificar alguna de las parcelas actualmente destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar, cumpliendo así con la determinación vinculante de la Ficha del Sector incluida en la Modificación nº 4 del PGOU que señala que las Tipologías edificatorias son la residencial colectiva y la unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial, y de conformidad con estos, actualizar el aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo, en cumplimiento del índice de integración social (30% de la edificabilidad residencial), dado que se ha comprobado que se ha calculado sobre la edificabilidad total, con lo que se está destinando un 38% de la edificabilidad residencial a este uso.
- Adecuar el sistema de gestión, sustituyendo el de compensación por el de cooperación en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013.

Con fecha 2 de agosto de 2018 se aprueba definitivamente la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" (en adelante **MPP Nº2**), con el alcance documental de un nuevo Plan Parcial, y se tramita asimismo como si de un nuevo Plan Parcial se tratara, habiéndose sometido a todos los informes preceptivos conforme a la legislación vigente, incluido un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

El 16 de diciembre de 2021 se dicta la **Sentencia nº 1390 que, manteniendo la vigencia de la MPP Nº 2, estima tres cuestiones que declara nulas exclusivamente tres de sus determinaciones:**

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Público Gestiona | Página 4 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Primera Determinación: edificabilidad mínima del uso residencial

El MPP Nº 2 contiene una edificabilidad residencial de 41.052,21 m² que se corresponde con el 79,711%, inferior al 80% que establecen las determinaciones del PGOU de Aldeatejada de 2007 en lo relativo a la edificabilidad mínima del uso residencial.

Por tanto, siendo la edificabilidad total del Plan Parcial 51.501 m², el 80% de esta cantidad correspondería a 41.200,80 m² destinados a edificabilidad residencial, provocando un ligero reajuste en las edificabilidades asignadas a las parcelas.

Segunda Determinación: localización del aprovechamiento correspondiente a la administración municipal en el Plano "PO-01 CALIFICACIÓN"

El MPP Nº 2 señala en el Plano PO-01 Calificación que la parcela destinada a ubicar el aprovechamiento correspondiente a la Administración Municipal es la RC-C3.2, Residencial Colectivo Bloque Compacto (Vivienda Libre). A pesar de que la adjudicación de las nuevas parcelas a los propietarios del ámbito no es cometido de los Planes Parciales sino del Proyecto de Actuación que incluye la reparcelación, la Sentencia determina que, en el caso de que un Plan Parcial contenga determinaciones de tal índole (por ejemplo, la localización de la parcela donde se destina el aprovechamiento municipal) dichas determinaciones han de ajustarse a la ley, no ser contrarias a ella.

Tercera Determinación: el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es el 85% del aprovechamiento del Sector

El MPP Nº 2 recogía en una tabla del Estudio Económico-Financiero el dato erróneo de que el aprovechamiento del sector que correspondía a los propietarios era el 90%. Debe subsanarse este error, dado que conforme a lo establecido en el artículo 44.1.b) 1º del RUCyL, debe ser el 85% del aprovechamiento del sector.

Se aborda por tanto la redacción y tramitación de un documento denominado RECTIFICACIÓN/SUBSANACIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO DEL MPP Nº 2 DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" (en adelante **Rectificación / Subsanación MPP Nº2**), que **tiene por objeto exclusivamente la subsanación de los errores contenidos en la MPP Nº2 2018 en cumplimiento de la Sentencia nº 1390 que, manteniendo la vigencia de la MPP Nº 2, estima tres cuestiones del mismo que declara nulas.**

Este expediente se ha tramitado conforme a la legislación vigente, habiéndose aprobado inicialmente por Resolución de alcaldía n.º 2024-0246 de fecha 2 de mayo de 2024, sometiéndose a la preceptiva emisión de informes por los organismos competentes y período de información pública, tramitación que se explica detalladamente en el Capítulo 4 del Título I de la Memoria Vinculante.

El objeto del Texto Refundido es, por tanto, **exclusivamente, incorporar las modificaciones de la MPP Nº 2 aprobada en 2018 derivadas de la tramitación de la Rectificación/Subsanación MPP Nº2,**

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 5 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.IV. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Cap.1 Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General

El presente documento no altera las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOU 2007. Las únicas determinaciones generales son las establecidas en la ficha del Sector modificada por la MPG-4 (recogida en el T.III.Cap.2 de la DI-MI) relativas a:

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

DATOS GENERALES DEL SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Bruta (SSGG incluidos)	103.002,42	m²	
Superficie Neta Sector	87.980,96	m²s	
Superficie SSGG	15.021,46	m²	
Densidad máxima de edificación	0,500	m²/m²s	
Densidad máxima de edificación (neta)	0,585365	m²neto/m²s	
Densidad mínima de población	20	Viv/Ha	
Densidad máxima de población	30	Viv/Ha	
Edificabilidad Máxima (*)	51.501,00	m²	
Sistema General de Equipamiento Público	0,44	Has	
Sistema General de Espacio Libre Público	0,98	Has	
Índice de variedad de uso (**)	10%		
Índice de variedad tipológica (**)	20%		
Índice de integración social (***)	30%		12.360,24

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

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

Cap.2 Descripción de la propuesta de ordenación

La propuesta de ordenación que se plantea mantiene la estructura viaria recogida en el MPP Nº 1 de 2012, del que se ha ejecutado la primera fase de urbanización. Consta de un vial principal, ejecutado en parte durante dicha primera fase, que atraviesa el ámbito en dirección suroeste-noreste, comunicando una antigua ladrillera al sur del Sector con la factoría existente. El resto del viario es de menor dimensión y organiza el ámbito formando manzanas que albergan los diferentes usos.

Los Sistemas, tanto Generales como Locales, de Espacios Libres (amplia franja que bordea el cauce del arroyo) y Equipamientos (dos grandes parcelas al norte del ámbito) se mantienen

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR5YHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

así como la parcela destinada a Servicios Urbanos (SU), situada colindante a la parcela de uso Terciario Oficinas (T-O). Esta propuesta plantea modificar la tipología de la parcela RC-A 2.3, Residencial Colectiva en el MPP 2012, que pasaría a ser vivienda unifamiliar (RU).

Se ha realizado una evaluación de alternativas (que se detalla en el Título V, Cap. 1 de la Memoria Vinculante), entre las que se selecciona la Alternativa 2, que pretende adecuarse a la realidad física construida tras la primera fase de urbanización y dar cumplimiento a las determinaciones del PGOU.

Los usos lucrativos ocupan la zona suroeste del ámbito, organizados en cuatro manzanas más aquella de la factoría. La parcela destinada a Servicios Urbanos (SU) se sitúa colindante a la parcela de uso Terciario Oficinas (T-O).

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

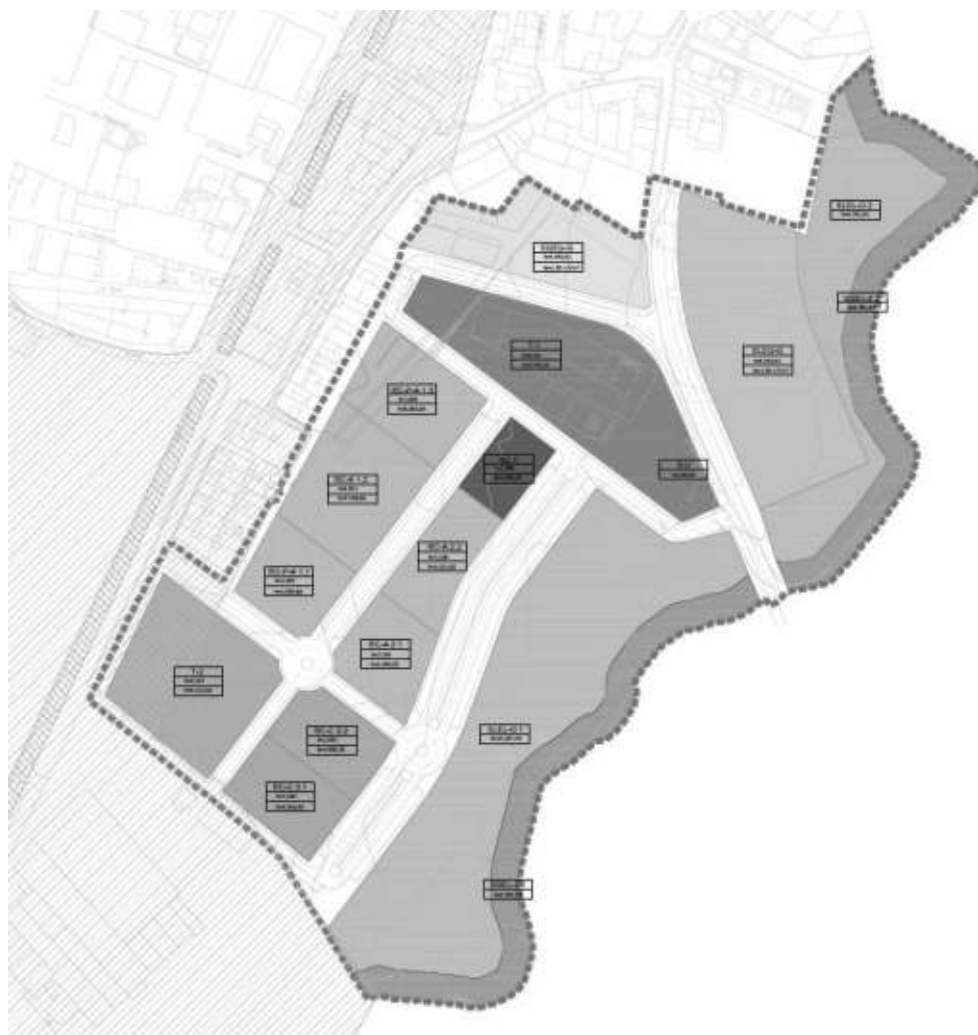


Ilustración 3. Plano de Calificación. Alternativa 2

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 421



765_Resumen Ejecutivo_TR_Nov2024.docx

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR							103.002,42
USO RESIDENCIAL							
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIF. (m²/m²)	NÚM. MAX. VIVIENDAS	NÚM. MÍN. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
	RC-A1.1 (*)	2.165	1,99	4.299,88	36	24	RES. COLECTIVO BLOQUE ABIERTO
	RC-A1.2	3.811	2,02	7.708,56	50	33	
	RC-A1.3 (*)	2.892	2,79	8.060,36	48	32	
	RC-A2.1	2.136	2,01	4.285,00	28	19	
	RC-A2.2	2.106	2,00	4.211,00	26	17	
	RC-C3.1	2.180	2,40	5.234,00	34	23	RES. COLECTIVO BLOQUE COMPACTO
	RC-C3.2	2.062	2,40	4.950,00	32	21	
	RU 1	1.296	1,89	2.452,00	10	7	RES. UNIFAMILIAR
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.200,80	264	176	(**)

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

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

USO TERCIARIO EXCLUSIVO					
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD (m²)	TIPOLOGÍA
	T-1	8.041	0,63	5.078,20	TERCIARIO OFICINAS
	T-2	5.222	1,00	5.222,00	TERCIARIO OTROS
EDIF. TERCIARIA TOTAL				10.300,20	

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

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

SERVICIOS URBANOS		
	MANZANA	
	SUPERFICIE (m²)	
	S-U	100

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Distribución de usos

Uso residencial

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

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

Incorporación de la tipología de Vivienda unifamiliar

Tras un análisis de las diferentes ordenanzas de vivienda unifamiliar recogidas en el PGOU 2007, se opta por calificar la parcela denominada en el MPP 2012 RC-A2.3, de 1.296,46 m² de superficie, para el uso Residencial Unifamiliar (RU), aplicándole la ordenanza 15ª del PGOU de Aldeatejada, *Residencial B-2 unifamiliar adosada parcela inferior a 200 m²*. Esta ordenanza fija una parcela mínima de 125 m² y una edificabilidad máxima de 2,10 m²/m².

Vivienda protegida

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

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

Uso terciario

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

Espacios libres

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

Equipamientos

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

Cód. Validación: 7612LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 421

765_Resumen Ejecutivo_TR_Nov2024.docx



RESUMEN EJECUTIVO

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Servicios urbanos

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

Sistema viario

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

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



Ilustración 4. Detalle del plano PO-02 Imagen

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.V. JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA. CUADROS SÍNTESIS

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 421

765_Resumen Ejecutivo_TR_Nov2024.docx



RESUMEN EJECUTIVO

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA											
USOS LUCRATIVOS											
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m²s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad Máxima (m²c)	Coef. Ponderación	Aprovech. (m²cuc)	Plazas apar. en parcela (1 pza/100)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-	-	0,63	5.078,20	0,98	4.976,64	51
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-	-	1,00	5.222,00	0,88	4.595,36	53
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.300,20	20%	9.572,00	
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	1,99	4.299,88	1,00	4.299,88	43
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,02	7.708,56	1,12	8.633,59	78
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,79	8.060,36	1,00	8.060,36	81
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285,00	1,12	4.799,20	43
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211,00	1,12	4.716,32	43
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				13.110	188	125		28.564,80		30.509,35	
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234,00	1,10	5.757,40	53
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950,00	1,10	5.445,00	50
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184		11.202,40	
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452,00	1,00	2.452,00	25
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452		2.452,00	
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.200,80	80%	44.163,75	
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,12	28.840,56	70%	31.803,51	
Colectiva en Bloque Abierto				8.053	104	69	2,01	16.204,56	1,12	18.149,11	
Colectiva Compacta				4.242	66	44	2,40	10.184,00	1,10	11.202,40	
Unifamiliar				1.296	10	7	1,89	2.452,00	1,00	2.452,00	
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.360,24	30%	12.360,24	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501,00	1,00	53.735,74	520
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981				51.501,00		53.735,74	
Aprovechamiento medio del sector											0,53

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 12 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

TOTAL SISTEMAS GENERALES	15.021,46
TOTAL SISTEMAS LOCALES	56.068,86

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

CUADRO 4. Tabla de cálculo de índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social. Porcentajes mínimos fijados por el PGOU y previstos en la presente Modificación nº 2 (subsanaada).

CÁLCULO DE LOS ÍNDICES VARIEDAD USO, VARIEDAD TIPOLOGICA E INTEGRACIÓN SOCIAL

	Mínimo en PGOU		Previsto en MPP (subsanaado)		Datos Proy. Actuación
	% Mínimo	m²c	m²c	%	
Índice de variedad de uso (1)	10%			20%	
Edificabilidad Usos No Residenciales		5.150,10	10.300,20		10.449
Edificabilidad Usos Residenciales			41.200,80		38.600
Índice de Variedad tipológica (2)	20%	8.240,16	12.636,00	31%	
Índice de Integración Social (3)	30%	12.360,24	12.360,24	30%	12.316

- (1) **Porcentaje de la edificabilidad del sector** que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior
- (2) **Porcentaje de la edificabilidad del sector** que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al **20 por ciento**
- (3) **Porcentaje de la edificabilidad residencial** de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

Madrid, noviembre 2024

El Arquitecto


Enrique Bardají Álvarez

BARDAJÍ
ALVAREZ
ENRIQUE -
37654302J
Firmado digitalmente por BARDAJÍ ALVAREZ ENRIQUE - 37654302J
Fecha: 2024.12.10 13:52:47 +01'00'

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 421



MODIFICACIÓN Nº 2 Y RECTIFICACIÓN/SUBSANACIÓN DE ERRORES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 “ZURGUÉN ARRIBA” ALDEATEJADA (SALAMANCA)

TEXTO REFUNDIDO



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)

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

MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS

Noviembre 2024

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

ÍNDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA	1
T.I. PRELIMINARES	1
Cap.1 Antecedentes urbanísticos.....	1
Cap.2 Objeto del Plan Parcial, emplazamiento y promotor.....	4
Cap.3 Aprobación de la MPP Nº 2 y sentencia que la anula parcialmente	5
T.II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	6
Cap.1 Características físicas y territoriales	6
Sección 1. Situación	6
Sección 2. Delimitación.....	7
Sección 3. Relación con el casco urbano	7
Cap.2 Usos y edificaciones existentes	8
Cap.3 Infraestructuras existentes.....	12
Cap.4 Características naturales	12
Sección 1. Topografía.....	13
Sección 2. Edafología	13
Sección 3. Vegetación.....	13
Sección 4. Climatología	13
Sección 5. Hidrografía	13
Cap.5 Estructura de la propiedad del suelo	16
Sección 1. Información catastral	16
Sección 2. Información registral	18
Cap.6 Análisis del Ruido	21
Sección 1. Mapa Estratégico del Ruido de Aldeatejada	21
Sección 2. Normativa autonómica: Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León	22
T.III. DETERMINACIONES VIGENTES	23
Cap.1 Legislación con incidencia urbanística.....	23
Sección 1. Legislación del Estado	23
Sección 2. Legislación de la Comunidad de Castilla y León.....	23
Cap.2 Planeamiento urbanístico y territorial.....	24
Sección 1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana	24
Sección 2. Determinaciones del Modificado del Plan Parcial de 2012.....	29
DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN	37
DN-MV. MEMORIA VINCULANTE	39
T.I. CONSIDERACIONES PREVIAS: CONDICIONANTES DE LA TRAMITACIÓN ANTERIOR.....	39
Cap.1 Convenios con el Ayuntamiento	40
Cap.2 Tramitación del MPP 2012. Informes sectoriales	42
Sección 1. Aspectos relativos al informe sobre la afección al arroyo del Zurguén del Sector SUD-3.....	42
Sección 2. Aspectos relativos a la afección a la red autonómica de carreteras.....	44
Sección 3. Accesos al sector. Justificación de su capacidad	45
Sección 4. Aspectos relativos al informe sobre la disponibilidad hídrica para el suministro al sector SUD-3 y diseño de las redes de alcantarillado	46
Sección 5. Aspectos relativos al informe de la comisión territorial de patrimonio cultural sobre el sector SUD-3.....	48

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.3	Tramitación de la Modificación Nº2 del Plan Parcial	48
Sección 1.	Informes preceptivos en todos los casos (conforme al artículo 3.a)	49
Sección 2.	Informes preceptivos en función de las circunstancias concretas del desarrollo	51
Sección 3.	Justificación de la no necesidad de solicitud de otros informes	51
Sección 4.	Otros informes	52
Sección 5.	Modificaciones de la MPP derivadas de los informes recibidos	52
Cap.4	Tramitación del expediente de Rectificación / Subsanación de errores del MPP Nº 2	53
Sección 1.	Informes solicitados por el Ayuntamiento de Aldeatejada	53
Sección 2.	Aprobación inicial y trámite de información pública	57
Sección 3.	Informe técnico de la Diputación de Salamanca previo a la aprobación definitiva	58
T.II.	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	59
Cap.1	Justificación de la procedencia de la formulación de la Modificación del Plan Parcial	59
Cap.2	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación de la Modificación nº 2 del Plan Parcial	59
T.III.	OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	61
T.IV.	ORDENACIÓN GENERAL	62
Cap.1	Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General	62
T.V.	ORDENACIÓN DETALLADA	64
Cap.1	Evaluación de alternativas	65
Sección 1.	Alternativa 0	65
Sección 2.	Alternativa 1	65
Sección 3.	Alternativa 2	68
Cap.2	Descripción de la propuesta de ordenación	68
Sección 1.	Estructura General	68
Sección 2.	Distribución de usos	71
Sección 3.	Dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres	73
Cap.3	Justificación numérica	75
Sección 1.	Edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas	75
Sección 2.	Dotaciones públicas	79
Sección 3.	Delimitación de unidades de actuación	81
Cap.4	Conclusiones de la Modificación nº 2	81
T.VI.	INFRAESTRUCTURAS	82
Cap.1	Abastecimiento de agua y riego	82
Cap.2	Saneamiento	83
Cap.3	Canalizaciones eléctricas	83
Cap.4	Alumbrado público	84
Cap.5	Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones	85
Cap.6	Red de gas	85
T.VII.	CUADROS SÍNTESIS	86
DN-NU.	NORMAS URBANÍSTICAS	93
T.I.	DISPOSICIONES GENERALES	93
T.II.	ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS	95
Cap.1	Condiciones específicas de los usos. Tabla síntesis de usos	95
Cap.2	Condiciones específicas de la edificación	96
Cap.3	Regulación de las tipologías edificatorias	100
Cap.4	Cálculo del aprovechamiento medio	100
T.III.	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	102
Cap.1	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	102





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.2RED VIARIA.....	102
Cap.3ESPACIOS LIBRES.....	103
Cap.4SERVICIOS URBANOS	104
T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN	107
DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN	109
DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	111
T.I. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	111
T.II. RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	111
T.III. GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	112
T.IV. CARGAS CONVENIOS SOBRE PLAN PARCIAL.....	112
T.V. RESUMEN DE REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN	112
ANEXOS	113
A.1. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL	113
A.2. FICHAS DE ORDENACIÓN	115
A.3. FICHAS DE CATASTRO	123
A.4. INFORME DE LA CHD SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3, DE 3/11/2015	143
A.5. INFORME ARQUEOLÓGICO DEL MPP 2012	145
A.6. MAPAS DE NIVELES SONOROS.....	147
A.7. INFORMES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN DE LA MPP Nº 2	148
A.8. INFORMES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE RECTIFICACIÓN / SUBSANACIÓN	149

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T.I. PRELIMINARES

Cap.1 Antecedentes urbanísticos

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQZLXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



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

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

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

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

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

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

Este nuevo planeamiento de desarrollo, denominado “**Modificado n° 1 del Plan Parcial**” (en adelante **MPP 2012**), mantenía la delimitación del Plan Parcial de 2010 que había modificado el límite del Sector, lo que debía hacerse mediante Modificación del Plan General.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://aideatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

Cap.2 Objeto del Plan Parcial, emplazamiento y promotor

La Modificación nº 2 se redacta, por tanto, al objeto de adaptar el denominado "Modificación nº 1 (o Modificado) del Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurguén Arriba", aprobado definitivamente el 28 de septiembre de 2012, al planeamiento general, y ajustarse a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada vigente en la actualidad tras la Modificación Puntual nº 4 aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2016, así como a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de desarrollo.

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQZLXHCSEWJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.3 Aprobación de la MPP Nº 2 y sentencia que la anula parcialmente

Con fecha 2 de agosto de 2018 se aprueba definitivamente la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" (en adelante **MPP Nº2**), y posteriormente, el 16 de diciembre de 2021 se dicta la **Sentencia nº 1390 que, manteniendo la vigencia de la MPP Nº 2, estima tres cuestiones que declara nulas exclusivamente tres de sus determinaciones.**

Se aborda por tanto la redacción y tramitación de un documento denominado RECTIFICACIÓN/SUBSANACIÓN DE ERRORES DEL DOCUMENTO DEL MPP Nº 2 DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" (en adelante **Rectificación / Subsanación MPP Nº2**), que **tiene por objeto exclusivamente la subsanación de los errores contenidos en la MPP Nº2 2018 en cumplimiento de la Sentencia nº 1390 que, manteniendo la vigencia de la MPP Nº 2, estima tres cuestiones del mismo que declara nulas.**

El objeto del presente Texto Refundido es, por tanto, **exclusivamente, incorporar las modificaciones de la MPP Nº 2 aprobada en 2018 derivadas de la tramitación de la Rectificación/Subsanación MPP Nº2**, tramitación que se explica detalladamente en el Capítulo 4 del Título I de la Memoria Vinculante.

Las tres cuestiones o determinaciones objeto de rectificación/subsanación son las siguientes:

Primera Determinación: edificabilidad mínima del uso residencial

El Modificado nº 2 del Plan Parcial contiene una edificabilidad residencial de 41.052,21 m² que se corresponde con el 79,711%. Ello incumple las determinaciones del PGOU de Aldeatejada de 2007 en lo relativo a la edificabilidad mínima del uso residencial, en cuanto que señala que "la edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar".

Por tanto, siendo la edificabilidad total del Plan Parcial 51.501 m², el 80% de esta cantidad correspondería a 41.200,80 m² destinados a edificabilidad residencial, provocando un ligero reajuste en las edificabilidades asignadas a las parcelas.

Segunda Determinación: localización del aprovechamiento correspondiente a la administración municipal en el Plano "PO-01 CALIFICACIÓN"

El Modificado nº 2 del Plan Parcial señala en el Plano PO-01 Calificación que la parcela destinada a ubicar el aprovechamiento correspondiente a la Administración Municipal es la RC-C3.2, Residencial Colectivo Bloque Compacto (Vivienda Libre).

La adjudicación de las nuevas parcelas a los propietarios del ámbito no es cometido de los Planes Parciales sino del Proyecto de Actuación que incluye la reparcelación, y por tanto cabría entender que una determinación del Plan Parcial en tal sentido es meramente indicativa y no vinculante; no es menos cierto que en el caso de que un Plan Parcial contenga determinaciones de tal índole (por ejemplo, la localización de la parcela donde se destina el aprovechamiento municipal) dichas determinaciones han de ajustarse a la ley, no ser contrarias a ella.

Es decir, al Plan Parcial no le corresponde adjudicar parcelas resultantes, pero si contiene previsiones al respecto, éstas, incluso aunque se consideren solo indicativas, han de acomodarse al ordenamiento jurídico, siendo dichas parcelas de uso protegido.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Tercera Determinación: el aprovechamiento que corresponde a los propietarios es el 85% del aprovechamiento del Sector

El aprovechamiento del sector que corresponde a los propietarios es el 85% del aprovechamiento del sector, conforme a lo establecido en el artículo 44.1.b) 1º del RUCyL, y no el 90% como se recoge en el Plan Parcial. Este error fue arrastrado del Plan Parcial anterior y dado que la actual Ley de Urbanismo de Castilla y León determina el 90%, debe de ser subsanado.

T.II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap.1 Características físicas y territoriales

Sección 1. Situación

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

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

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



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 2. Delimitación

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

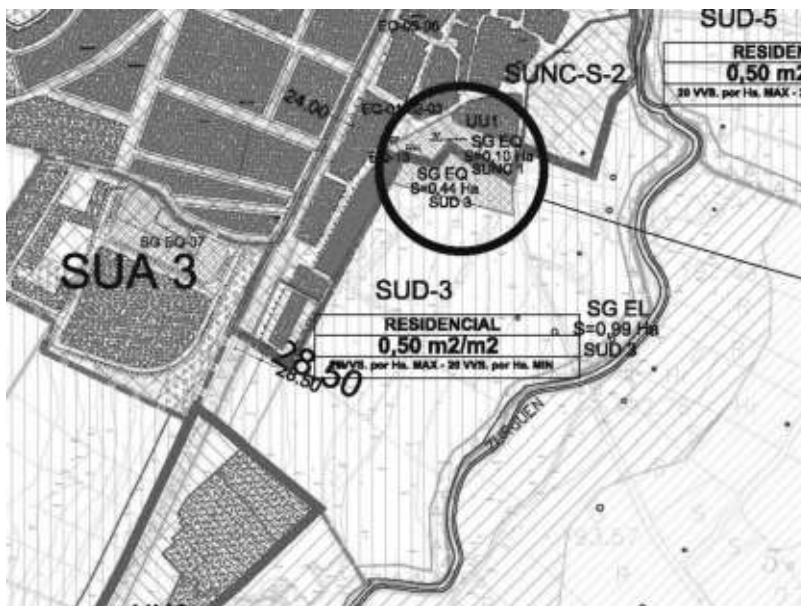


Ilustración 3. Detalle del plano PO 4-5 modificado del PGOU 2007 de Aldeatejada (Modificación nº 2)

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

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

Sección 3. Relación con el casco urbano

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

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



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Cap.2 Usos y edificaciones existentes

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

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



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

El resto de los terrenos siguen pendientes de desarrollo.

Elementos arqueológicos

En el año 2012, Castellum Sociedad Cooperativa elaboró una Memoria de Prospección arqueológica vinculada al Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba". En la valoración del espacio prospectado se hace referencia a materiales cerámicos encontrados, encuadrados cronológicamente en época contemporánea y actual, algunos elementos arquitectónicos en



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

arenisca de Villamayor reutilizada para construir cercados divisorios entre parcelas y la presencia de una parte del trazado de la Vía de la Plata en el extremo oeste del ámbito, sin haber detectado ningún elemento perteneciente a ella.

La Calzada de la Plata, comúnmente conocida como "**Vía de la Plata**", constituye uno de los itinerarios principales de la Hispania romana.

En virtud de su importancia, fue declarada ya en tiempos de la Segunda República, por Decreto de 3 de junio de 1931, **Monumento histórico-artístico perteneciente al Tesoro Artístico Nacional**. Utilizando la terminología actual, vendría a representar el mismo nivel de protección que los actuales **Bienes de Interés Cultural** recogen en la legislación vigente. De esta manera quedó recogido en el expediente de incoación autonómico en la categoría de **Conjunto Histórico** publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León, iniciado el 20/11/2001 y recogido en el **BOCYL del 19/12/2001 y en el BOE de 17/01/2002**.

Los expedientes y la información relativa al BIC se pueden encontrar en el visualizador de Bienes Culturales de la Dirección General de Patrimonio Cultural, perteneciente a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Castilla y León.

A través del siguiente enlace se accede a la información requerida:

<https://servicios.jcyl.es/pweb/datosGIS.do?tipo=inmueble&numero=9>

y mediante el siguiente, al plano visualizador del elemento en cuestión:

<https://idecyl.jcyl.es/pacu/>

Partiendo de los preceptos de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León en su artículo 18 se especifica para los Bienes Inmuebles:

1. Los bienes inmuebles podrán ser declarados de interés cultural como Bienes Individuales y Áreas Patrimoniales, afectando la declaración tanto al suelo como al subsuelo, y se incluirán, en su caso, las manifestaciones de carácter inmaterial vinculadas a ellos.

2. En las declaraciones de interés cultural, tengan o no definido un ámbito de protección, se podrá delimitar una zona de amortiguamiento, entendiendo como tal el área, adyacente o no, a un Bien de Interés Cultural, en la que se desarrollará una protección adicional con el fin de evitar afecciones negativas sobre los valores del bien, a través del control de los posibles impactos de las actividades señaladas en el artículo 53.6.

Para su delimitación se tendrán en cuenta las percepciones y perspectivas del bien, así como otros aspectos o atributos que sean significativos para la salvaguarda de los valores culturales de los bienes en relación con el territorio.

El artículo 53.6 especifica las autorizaciones necesarias para intervenir en esta área de amortiguamiento:

6. Si el Bien de Interés Cultural tiene delimitada una zona de amortiguamiento, será necesaria la autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural en el caso de intervenciones localizadas en dicha zona que puedan tener incidencia sobre el Bien de Interés Cultural protegido, tales como:

- a) Infraestructuras de transporte, suministro de agua, energía y telecomunicaciones.
- b) Actividades extractivas.
- c) Instalaciones industriales.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

- d) Explotaciones agrarias y forestales.
- e) Actividad análoga que pueda tener incidencia sobre el bien protegido.

En el expediente de incoación de BIC de la Calzada de la Plata no se especifica publicado, en los canales oficiales BOCYL y BOE, plano alguno referente a esta zona de amortiguamiento que, por otra parte, si viene grafiada en el referido Visor geográfico BIC, de la dirección General de Patrimonio Cultural, siendo su representación cartográfica la siguiente:



Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

En dicha representación aparece rayado en rojo el BIC propiamente dicho, la Calzada de la Plata, y en azul, su zona de amortiguamiento o área de protección.

Al ser por tanto esta web un medio de comunicación oficial de la Junta de Castilla y León se entiende que la información aquí referida es plenamente vigente de acuerdo con la legislación existente.

En la imagen siguiente se muestra un detalle del plano *PI-07. Valoración arqueológica del sector* actualizado para incorporar esta información requerida por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:.

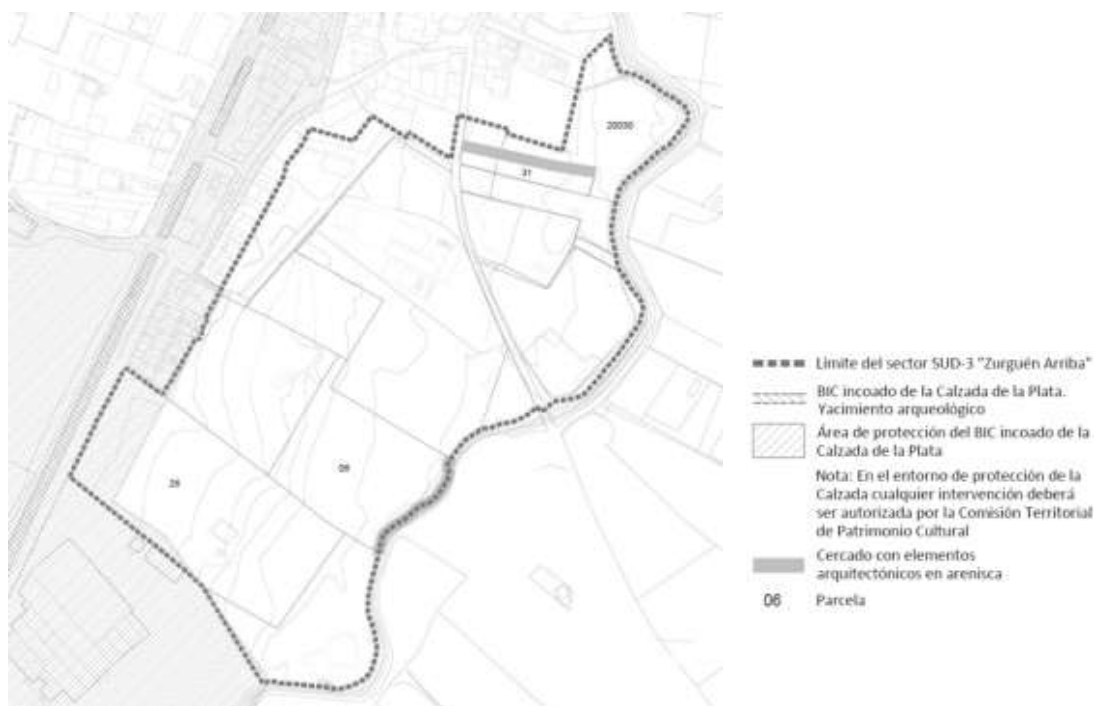


Ilustración 5. Detalle del plano *PI-07. Valoración arqueológica del sector*

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

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

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



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.3 Infraestructuras existentes

Abastecimiento de agua y riego

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

Saneamiento

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

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

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

Otros servicios

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

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

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

Cap.4 Características naturales

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 1. Topografía

El sector SUD-3 está ubicado en la ladera Oeste del valle del Zurguén con caída de oeste a este muy suave hacia el arroyo. El nivel superior del sector se sitúa a lo largo de la carretera comarcal C-512 con la que colinda sin que exista prácticamente diferencia alguna de cotas a lo largo de dicha carretera. El punto más alto de la misma se sitúa en el extremo Suroeste del sector, cota 798,30 y el más bajo en su diagonal en el extremo Noreste, cota 791,00. Hay, por tanto, una diferencia de cotas de 7,30 m a lo largo de 550 m. de diagonal, lo que supone una pendiente del 1,32%. La topografía es llana, con un leve declive hacia el arroyo del Zurguén. Este regato es atravesado en el sector por un camino vecinal.

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

Sección 2. Edafología

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

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

Sección 3. Vegetación

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

Sección 4. Climatología

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

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

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

Sección 5. Hidrografía

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

El cauce se encuentra en un estado seminatural, con trazado sinuoso, meandros marcados y unos límites muy definidos. El terreno sobre el que discurre es de naturaleza pizarrosa en el estrato inferior, con un lecho compuesto por finos arcillosos y guijarros procedentes de arrastres de la parte alta de la cuenca. Se encuentra en un estado de deficiente conservación, con maleza y arbolado que reduce la capacidad hidráulica. La pendiente en el tramo que nos afecta, en el término municipal de Aldeatejada, es uniforme con un valor medio del 0,25%, cifra muy reducida como corresponde a la parte baja de una cuenca, lo que produce en algunos tramos estancamientos y sedimentaciones debidos a la baja velocidad de circulación del agua.

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJH9BYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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



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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXKCS6WUHR9YHH
Verificación: https://sede.bocyl.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.5 Estructura de la propiedad del suelo

Sección 1. Información catastral

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

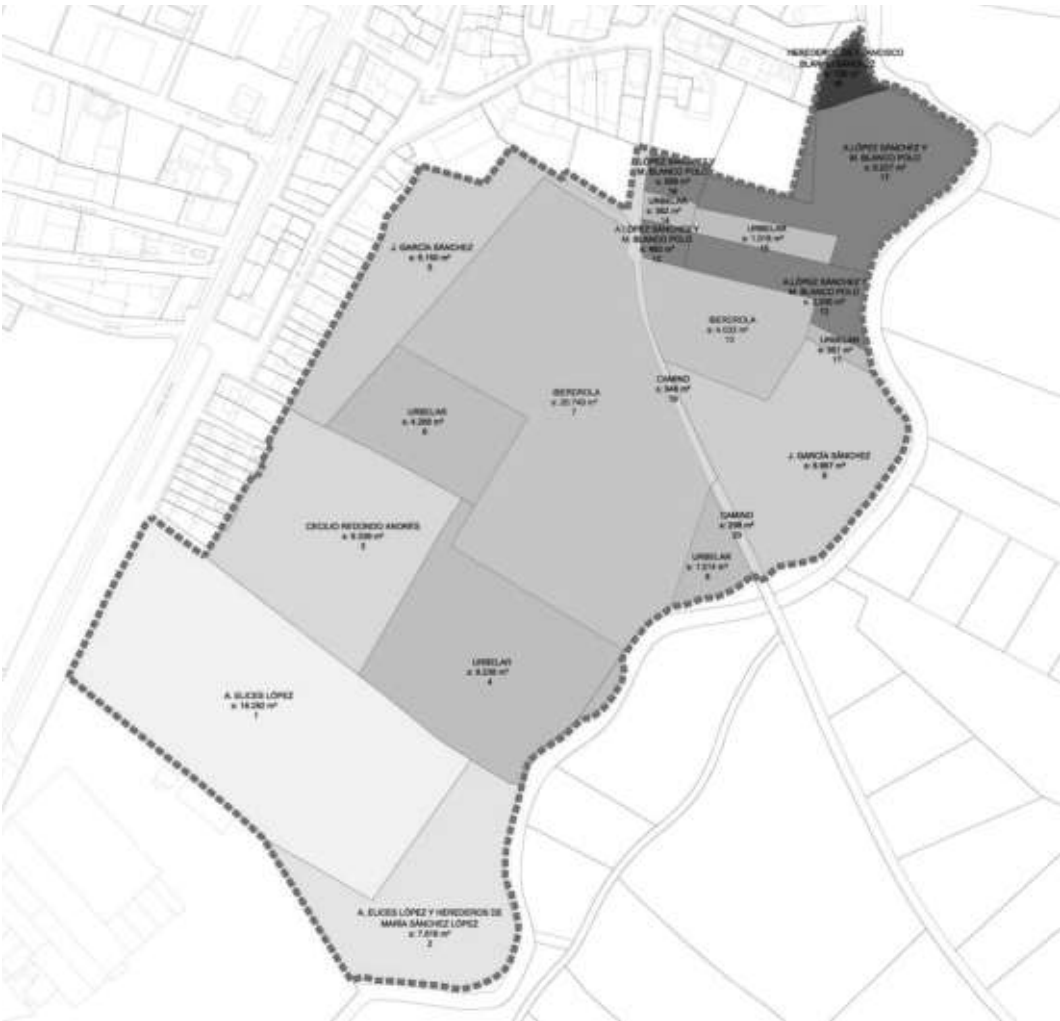


Ilustración 6. Plano PI-03 Estructura de la propiedad

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

(*) Fincas parcialmente incluidas en la Unidad de Actuación

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 2. Información registral

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

FINCA I

Titular: Antonio Elices López, Isabel Pérez Gómez, Elena, Jesús y Mª Consolación Tapia Sánchez

Superficie: 25.020 m²

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

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

FINCA II

Titular: Cecilio Redondo Andrés

Superficie: 10.065 m²

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

FINCA III

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 9.088 m²

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

FINCA IV

Titular: José García Sánchez y Mª Adelina, Gonzalo y Eladio García García.

Superficie registral: 5.170 m²

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

FINCA V

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 3.316 m²

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

FINCA VI

Titular: Iberdrola Inmobiliaria S.A.U

Superficie: 20.596 m²

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

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

FINCA VII

Titular: Urbelar Viviendas S.L

Superficie: 1.133 m²

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJH9BYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

FINCA VIII

Titular: José García Sánchez y Adelina García Flores
Superficie: 7.625 m²
Datos: Tomo 4.004, Libro 63, Folio 181, Finca 4.007

FINCA IX

Titular: Iberdrola Inmobiliaria S.A.U
Superficie: 4.472 m²
Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 50, Finca 41

FINCA X

Titular: Urbelar Viviendas S.L
Superficie: 257 m²
Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 14, Finca 1.209

FINCA XI

Titular: Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo
Superficie: 14.664m² (Parcialmente incluida en la Unidad de Actuación)
Datos: Tomo 3.420, Libro 38, Folio 71, Finca 1.200

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

FINCA XII

Titular: Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo
Superficie: 8.357m²
Datos: Tomo 3.665, Libro 42, Folio 19, Finca 768

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

FINCA XIII

Titular: Urbelar Viviendas S.L
Superficie: 1.754m²
Datos: Tomo 3.807, Libro 46, Folio 17, Finca 1.096

FINCA XIV

Titular: Concepción Martín Nieto
Superficie: 1.118m² (Parcialmente incluida en la Unidad de Actuación)
Datos: Tomo 3.179, Libro 31, Folio 168, Finca 936

FINCA XV

Titular: Los propietarios de las Fincas II, III, V y VI, en proporción a la extensión superficial colindante.
Superficie: 2.056 m² (Su aprovechamiento urbanístico está reconocido en la medición de las Fincas a las que teóricamente sirve)
Datos: Tomo 2.792, Libro 28, Folio 207, Finca 1.648

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Catastro 2017				Registro			Sup. medición (m²)
Titular	Parcela	Referencia	Sup. afectada (m²)	Sup. total parcela (m²)	% Sup. total	Titular	
Antonio Elices López y herederos de María Sánchez Valle	1	3335228TL7333N0001UY	18.282		17,82%	Antonio Elices López y Gómez, Elena, Jesús y Mª Consolación Tapia Sánchez	
Cecilio Redondo Andrés	2	37023A002001590000XH	7.816		7,62%	I	1.627
Urbelar Vivien das S.L	3	3335226TL7333N0001SY	9.339		9,11%	II	1.655
José García Sánchez	4	3335206TL7333N0001QY	9.238		9,01%	III	1.654
Urbelar Vivien das S.L	5	3335224TL7333N0001IY	6.150		6,00%	IV	2.597
Urbelar Vivien das S.L	6	3335203TL7333N0001BY	4.268		4,16%	V	1.649
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	7	3335244TL7333N0001TY 3335244TL7333N0000RT	20.749		20,23%	VI	3.283
Urbelar Vivien das S.L	8	37023A002002350000XL	1.514		1,48%	VII	126
José García Sánchez	9	37023A00200340000XW	8.867		8,64%	VIII	4.007
Iberdrola Inmobiliaria Patrimonio S.A.	10	37023A00200320000XU	4.033		3,93%	IX	41
Urbelar Vivien das S.L	11	37023A00200330000XH	351		0,34%	X	1.209
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	12	3537810TL7333N0001TY	463		0,45%	XI	1.200
Urbelar Vivien das S.L	13	37023A00200300000XS	2.240		2,18%	XII	1.096
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	14	3537809TL7333N0001VY	382		0,37%	XIII	1.754
Urbelar Vivien das S.L	15	37023A00200310000XZ	1.018		0,99%	XIV	936
Ángel López Sánchez y Manuela Blanco Polo	16	3537812TL7333N0001VY	589		0,57%		
Herederos Francisco Blanco Sánchez	17	37023A00200300000XD	6.027		5,88%		
Camino público	18	3537811TL7333N0001FY	946 (*)	1.693	0,92%		
Camino	19		298 (*)	9.296	0,00%		
	20	37023A002090200000XJ			0,29%		
			102.570	103.002,42	100,00%		

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



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

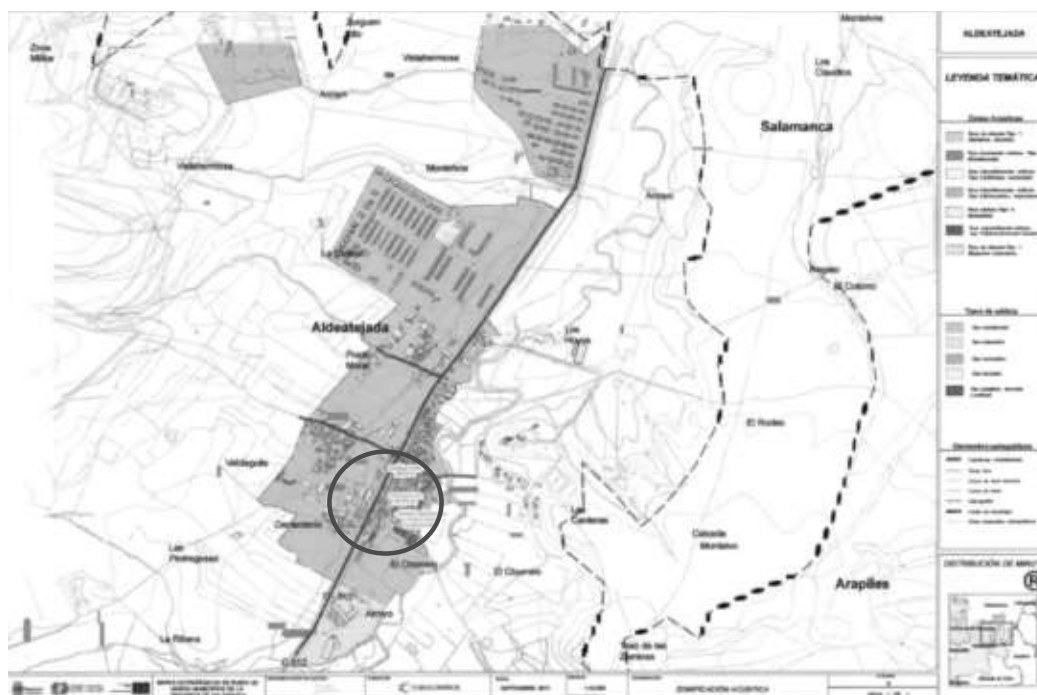
Cap.6 Análisis del Ruido

Sección 1. Mapa Estratégico del Ruido de Aldeatejada

El municipio de Aldeatejada cuenta con mapa estratégico de ruido desde septiembre de 2015. Este mapa permite disponer de información sobre la zonificación acústica de cada una de las zonas del municipio.

Dicha información resulta de gran utilidad para las futuras actuaciones urbanísticas.

La mayor parte de la superficie del Plan Parcial se encuentra incluida en el citado mapa estratégico. La zonificación acústica que le corresponde es: **Área levemente ruidosa. Tipo 2 (residencial)**.



Mapa de zonificación acústica

Como se puede ver en los planos que se acompañan en el Anexo A.6. Mapas de niveles sonoros, no existe afección acústica alguna en nuestra zona de estudio. Se adjuntan los siguientes planos:

- Mapa de niveles sonoros Lden
- Mapa de niveles sonoros Ldía
- Mapa de niveles sonoros Lnoche
- Mapa de niveles sonoros Ltarde

La actuación urbanística propuesta no supondrá un gran incremento acústico, tan sólo durante la fase de obras, pero al ser una afección temporal no será necesaria la adopción de medidas preventivas y/o correctoras más allá del tiempo que dure la ejecución de las obras.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR8YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.III. DETERMINACIONES VIGENTES

Cap.1 Legislación con incidencia urbanística

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

Sección 1. Legislación del Estado

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

Sección 2. Legislación de la Comunidad de Castilla y León

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones posteriores, en especial la que se deriva del Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, vigente a partir del 4/4/2016.
- Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008. Aprobada por Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre.
- Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. (BOCyL, 13 de noviembre de 2015)

Cap.2 Planeamiento urbanístico y territorial

Sección 1. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



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

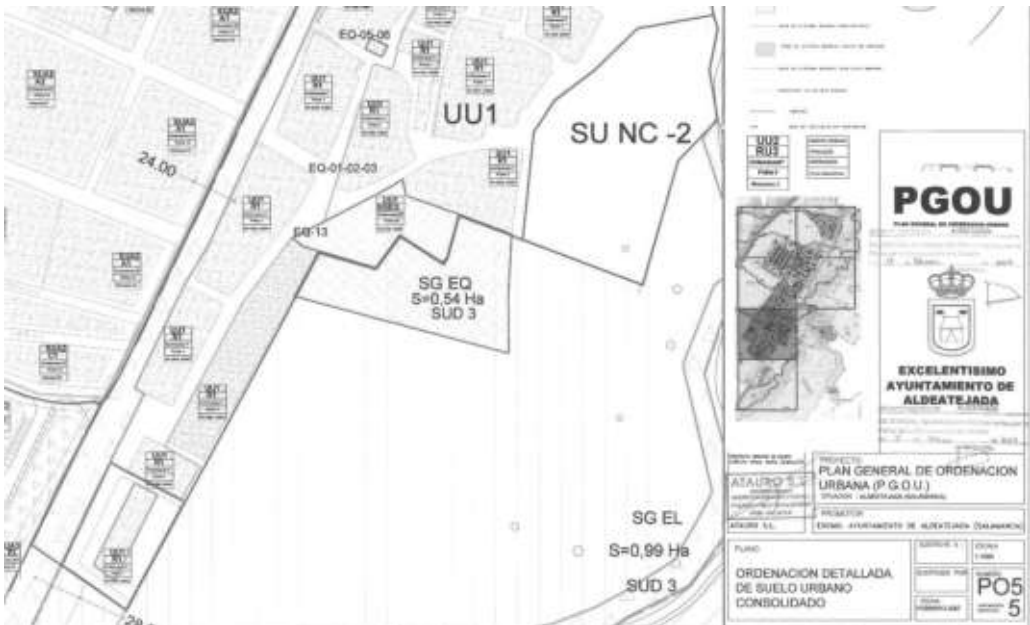


Ilustración 8. Plano PO 5-5 del PGOU 2007 de Aldeatejada en el que se recoge la delimitación del SG.EQ del SUD-3

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJH8RYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 421



Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Tiene una superficie según la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de 2007 de 10,4 Ha, que al excluir los SSGG son 8,88 Ha. Ahora bien, una vez que a ese ámbito se le detrae la parcela que formaba parte del Sistema General de Equipamiento, en ejecución de la sentencia del Contencioso-Administrativo (interpuesta en su día por D. Ángel Sánchez), se tramita a tal efecto la Modificación nº 2 del PGOU y se pasa a realizar el oportuno levantamiento topográfico, queda comprobado que la superficie total del ámbito es de 103.002,42 m², incluyendo los SS.GG. que el PGOU le adscribe (SG.EQ. y SG.EL.).

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

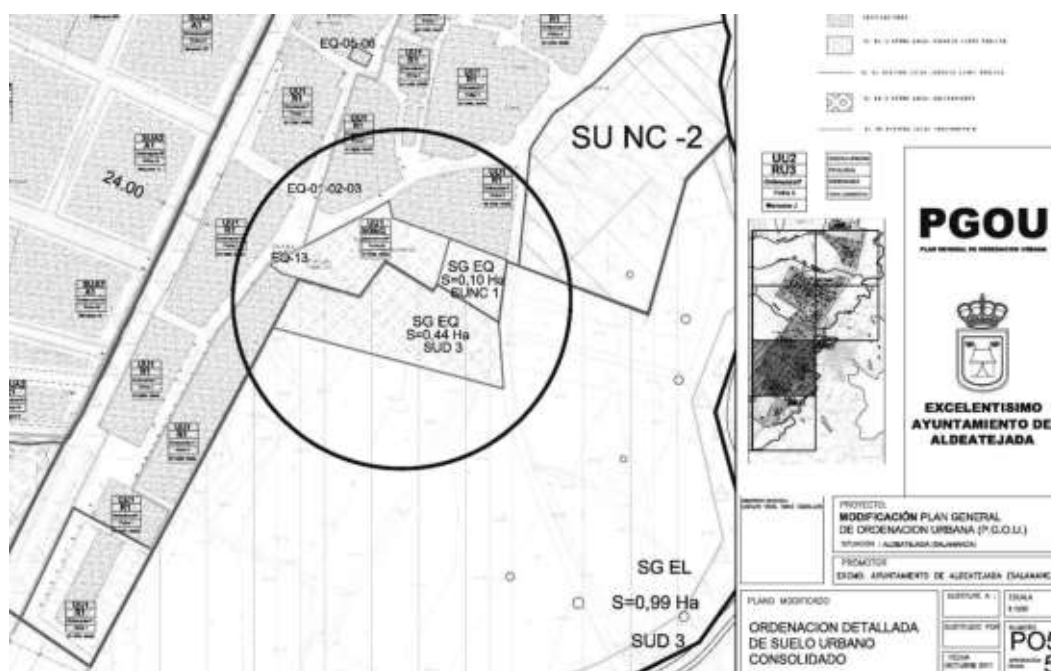


Ilustración 9. Plano PO 5-5 modificado del PGOU 2007 de Aldeatejada (Modificación nº 2) en el que se recoge la nueva delimitación del SG.EQ del SUD-3

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

SECTOR 3 SUD		ZURGUEN ARRIBA	superficie aproximada	10,30 Ha	
Ur-5R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones			superficie excluidos SSGG	8,88 Ha	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado			
	CALIFICACION URBANISTICA				
	USO PREDOMINANTE	Residencial			
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero			
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales			
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva			
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de vía o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m			
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,598 m2/m2 excluidos los SSGG			
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha excluidos los SSGG			
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha			
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial			
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación			
	INDICE DE VARIADAD DE USO	20%			
	INDICE DE VARIADAD TIPOLOGICA	20%			
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	20%			
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General			
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO				
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento Público 0,44 Ha Sistema General Espacio Libre Público 0,98 Ha			
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:				
	* Al menos el 40 % de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares. * La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar * Sistema General Espacio Libre Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde borde del cauce 15 m. * Sistema General Equipamiento Público colindante a parcela Casa Consistorial y Escuelas según planos. * Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.				
	CONDICIONES INDICATIVAS:				

El sector SUD-3 "Zurguén Arriba", al ser un suelo urbanizable delimitado, se encuentra afectado por la Modificación nº 4, produciéndose los siguientes cambios en sus determinaciones:

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJH9BYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

MODIFICADA

SECTOR 3 SUD ZURGUEN ARRIBA		superficie aproximada 10,30 Ha
Ur-5R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG 8,88 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado
	CALIFICACION URBANISTICA	
	USO PREDOMINANTE	Residencial
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales
	TIPOLOGIA	Residencial Unifamiliar y Colectiva
	ALTURA MAXIMA	vez y un cuarto el ancho de via o espacio publico 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,598 m2/m2 excluidos los SSGG
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	30 viviendas/Ha excluidos los SSGG
	DENSIDAD MINIMA DE POBLACION	20 viviendas/Ha
	INSTRUMENTO DE ORDENACION	Plan Parcial
	INSTRUMENTO DE GESTION	Proyecto de Actuación
	INDICE DE VARIEDAD DE USO	10%
	INDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%
	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con protección pública)	30%
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACION DETALLADA	4 años desde la aprobación definitiva del Plan General
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	Sistema General Equipamiento Público 0,44 Ha Sistema General Espacio Libre Público 0,98 Ha
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • Al estar aprobada definitivamente la ordenación detallada del sector, éste se ejecutara según sus determinaciones salvo que se lleve a cabo una modificación puntual que afecte al índice de variedad de uso y/o del índice de integración social, o se establezca una nueva ordenación detallada, en cuyo caso se aplicaran los valores de dichos índices recogidos en la presente ficha. • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80 % de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Sistema General Espacio Libre Públicos de Ribera del Zurguén ancho desde borde del cauce 15 m. • Sistema General Equipamiento Público colindante a parcela Casa Consistorial y Escuelas según planos. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.	
	CONDICIONES INDICATIVAS:	

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXHC56WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 2. Determinaciones del Modificado del Plan Parcial de 2012

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

FICHA SÍNTESIS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

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

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

DEFINIDOS EN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

DEFINIDOS EN LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL

EDIFICABILIDAD LUCRATIVA MÁXIMA (SUP. NETA 87.980,54 m² x 0.585 m² /m²)		51.501,00 m²
SISTEMAS GENERALES (*)	SISTEMAS LOCALES	
VÍAS PÚBLICAS (m²)	Se engloban en EE.LL	VÍAS PÚBLICAS (m²) 23.808,52
SERV. URBANOS (m²)	Se engloban en EE.LL	SERV. URBANOS (m²) 100
ESPACIOS LIBRES (m²)	10.527,65	ESPACIOS LIBRES (m²) 22.929,72
EQUIPAMIENTOS (m²)	4.493,81	EQUIPAMIENTOS (m²) 9.230,62

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

OBSERVACIONES

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXHCS6WJHRYHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Se adjunta a continuación el Plano de Ordenación, que recoge la zonificación y los usos establecidos por el MPP 2012:



ALDEATEJADA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ARCH: 883 REF: 01-SA-11 FECHA: OCT-12 ESCALA: 1/1000

MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUD-3									
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:								103.002,42 m²	
USO RESIDENCIAL						18.848,73 m²		USO DOTACIONAL EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	
								13.774,43 m²	
PARCELA		SUPERF.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD	NORM. MÁX. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA		MANZANA	
RC-A 1.1 (*)		3.198,45 m²	2,340	4.884,00 m²	21	RESIDENCIAL COLECTIVO BLOQUE ABIERTO		SISTEMA LOCAL SELO-0	
RC-A 1.2		3.811,28 m²	2,378	5.407,20 m²	23			1,30	
RC-A 1.3 (*)		3.982,12 m²	2,384	5.274,00 m²	23			0,230.82 m²	
RC-A 2.1		3.132,00 m²	2,10	4.488,00 m²	26			SISTEMA GENERAL BORG-0	
RC-A 2.2 (*)		3.198,71 m²	2,35	4.211,00 m²	26			1,30	
RC-A 2.3		1.298,48 m²	1,85	2.596,96 m²	18	RESIDENCIAL COLECTIVO BLOQUE COMPACTO		USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	
SUBTOTAL		18.438,06 m²		30.840,00 m²	198			MANZANA	
RC-C 0.1		3.198,27 m²	2,40	5.256,00 m²	24			SISTEMA LOCAL SELO-0.1	
RC-C 2.2 (*)		2.991,82 m²	2,40	4.990,00 m²	22	SISTEMA GENERAL BORG-2.1		18.137,78 m²	
SUBTOTAL		4.201,09 m²		10.246,00 m²	88			6.791,84 m²	
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.086,00 m²	286			6.236,79 m²	
		(*) Para más datos de aprovechamiento correspondiente a la Actividad, Verificar							
		(*) Para más datos de aprovechamiento correspondiente al Índice de Integración Social							
USO TERCIARIO EXCLUSIVO						13.263,37 m²		SERVICIOS URBANOS	
								100,00 m²	
PARCELA		SUPERF.	CÓDIGO	EDIFICABILIDAD					
T-0		8.222,01 m²	1,00	8.222,00 m²	TERCIARIO OTROS				
T-0		5.041,36 m²	0,80	4.033,08 m²	TERCIARIO OFICINAS				
SUBTOTAL				12.255,08 m²					
EDIF. TERCIARIA TOTAL				12.255,08 m²					
						RED VIARIA		23.808,50 m²	

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO - 1 ORDENACIÓN ESTABLECIDA

ZONIFICACIÓN Y USOS.

ARCH: 883 REF: 01-SA-11 FECHA: OCT-12 ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL MELENDEZ RODRÍGUEZ PROMOTOR: COMISIÓN GESTORA SUD SECTOR 3 ZURGUEÑ ARRIBA

AVDA. SAN FRANCISCO JAVIER, 8-10 C/ BELLERÍA, 77-79 ALDEATEJADA. 37400 ALDEATEJADA

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJH9RYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

El techo máximo para todo el plan parcial queda establecido en 0,5 m²/m² x 103.002,42 m² resultando 51.501,00 m²ct.

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

PARCELA	TIPO	USO	MAX. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE	IND. EDIFIC.	COEF. FOND.	MAX. APROVEC.
T-1	T-O	Terciario exclusiva oficinas	5.227,00	8.041,36	0,65	0,5	2.613,44
T-2	T-U	Terciario exclusiva otros	5.222,00	5.222,01	1,00	0,85	4.438,71
RC-A 1.1	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.864,00	2.165,45	2,25	1	4.863,85
RC-A 1.2	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	6.407,00	3.811,25	2,21	1,15	9.668,76
RC-A 1.3	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	6.374,00	2.892,12	2,20	1	6.374,23
RC-A 2.1	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.485,00	2.135,90	2,10	1,15	5.158,20
RC-A 2.2	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4.211,00	2.105,71	2,00	1	4.211,42
RC-A 2.3	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	2.528,00	1.296,46	1,95	1,15	2.907,31
RC-C 3.1	RC-C	Residencial Colectiva compacta	5.234,00	2.180,22	2,40	1,2	6.280,34
RC-C 3.2	RC-C	Residencial Colectiva compacta	4.950,00	2.061,62			5.939,44
TOTAL			51.501,00				52.455,46

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRY9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
TEXTO REFUNDIDO

T.V.- CUADRO DE SÍNTESIS

CUADRO SÍNTESIS									
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,585 X SUP NETA SECTOR 87980,96 m²) /DENSIDAD VIV. (SUP NETA SECTOR 87980,96 m² X 30 VIV./ Ha.) 264 VIV.									
PARCELA	TIPO	USO	MAX. EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE NETA	IND. EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	COEF. POND.	AFROVECHAMIENTO EN CADA PARCELA	MAX.
T-1	T-O	Tercario exclusivo oficinas	5227	8041,36	0,65	-	0,5	2613,44	
T-2	T-U	Tercario exclusivo otras	5222	5222,01	1,00	-	0,85	4438,71	
TOTAL TERCARIO EXCLUSIVO			10449	13263,37					
RC-A1.1 (*)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4864	2165,45	2,246	32	1,0	4863,60	
RC-A1.2	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	8407	3811,25	2,206	52	1,15	9648,76	
RC-A1.3 (*)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	6374	2892,12	2,204	42	1,0	6374,23	
RC-A2.1	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4485	2135,90	2,10	28	1,15	5158,20	
RC-A2.2 (*)	RC-P-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	4211	2105,71	2,00	26	1,0	4211,42	
RC-A2.3	RC-A	Residencial Colectiva en bloque abierto	2528	1294,46	1,95	18	1,15	2907,31	
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO			30869	15509,72					
RC-C3.1	RC-C	Residencial Colectiva compacta	5234	2180,22	2,40	34	1,2	6280,34	
RC-C3.2 (*)	RC-C	Residencial Colectiva compacta	4950	2061,62		32		5939,44	
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA			10183	4241,84					
TOTAL			51.501	31.912,10		264		52.455,46	

(*) Parcela para ubicar el aprovechamiento correspondiente a la administración municipal
(**) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJHR9YHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Se establecen los siguientes parámetros:

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

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

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

Observaciones sobre el índice de integración social

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

Cód. Validación: 7657LCHNQQ2LXHC56WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 421





Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS8WJHRSYHH
Verificación: <https://sede.bocyl.es/verificador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DI-PI. PLANOS DE INFORMACIÓN

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://sedeajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Gestiona | Página 57 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

Cap.1 Convenios con el Ayuntamiento

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 59 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

Cap.2 Tramitación del MPP 2012. Informes sectoriales

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

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

Los aspectos que informó son los siguientes:

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



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

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

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

Art. 23. Zona de dominio público

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

Art. 24. Zona de servidumbre:

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 62 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Art. 25. Zona de afección

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

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

Art. 26. Línea límite de edificación

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

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

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

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

Sección 3. Accesos al sector. Justificación de su capacidad

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 63 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

4

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

Abastecimiento de agua

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

4

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

En la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial se seguirán teniendo en cuenta los mismos condicionantes.

Saneamiento

Para la evacuación de las aguas del sector, el Plan Parcial de 2010 proponía, del mismo modo que el MPP 2012 y la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, una red separativa de aguas negras y pluviales, en función de los siguientes condicionantes:

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

La Modificación nº 2 del Plan Parcial seguirá con los mismos criterios de diseño.

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 65 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

Cap.3 Tramitación de la Modificación Nº2 del Plan Parcial

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

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

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

Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 67 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

El 18 de abril de 2018 se redactó una contestación a este requerimiento de documentación, detallando las acciones que se llevarían a cabo para dar cumplimiento a lo solicitado. Tras este escrito se ha recibido un **segundo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural**, de fecha **6 de junio de 2018**, que informa favorablemente la Modificación nº2 del Plan Parcial con las indicaciones de documentación a incluir antes descritas.

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

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

Informe de la Subdelegación del Gobierno

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

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

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

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

Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo

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

Informe de la Diputación provincial

Con fecha 2 de abril de 2018, informa favorablemente, indicando que el documento de la Modificación nº2 del Plan Parcial no afecta a ninguna carretera de titularidad de la Diputación, así como tampoco consta en el Inventario de Bienes de la Corporación ningún bien inmueble que esté afectado por la Modificación.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 68 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente

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

Informe del Servicio Territorial de Fomento

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

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

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

Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León

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

Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento

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

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado Occidental

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

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

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

Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Gestiona | Página 69 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 4. Otros informes

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

Informe técnico municipal

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

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

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

Realiza dos indicaciones:

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

Informe jurídico municipal

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Público Gestiona | Página 70 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

Cap.4 Tramitación del expediente de Rectificación / Subsanación de errores del MPP Nº 2

Sección 1. Informes solicitados por el Ayuntamiento de Aldeatejada

Con anterioridad a la aprobación inicial del expediente, con fecha de petición 20 de septiembre de 2022, se solicita por el Ayuntamiento de Aldeatejada informe a los siguientes organismos:

1. Diputación de Salamanca. Fecha de emisión 14/11/2022. Favorable
2. Ministerio de Asuntos económicos y Transformación digital – Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. Fecha de recepción 14/10/2022. Favorable
3. Delegación del Gobierno en Castilla y León. Subdelegación del Gobierno en Salamanca. Fecha de recepción 1/10/2022. Favorable
4. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Salamanca. Sección Protección Civil. Fecha de recepción 28/09/2022. Favorable con condiciones:
 - Concluye que si alguna de las actuaciones que se deriven de la modificación / aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.
5. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Salamanca. Movilidad y Transformación digital. Sección Carreteras. Fecha de recepción 28/09/2022. Favorable.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

6. Ministerio de Transición ecológica y Reto demográfico. Confederación Hidrográfica del Duero. Fecha de recepción 17/11/2022. Favorable, cumpliendo las condiciones expuestas en el informe (se detallan a continuación).
7. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Salamanca. Comisión Patrimonio cultural. Fecha de recepción 3/11/2022. Favorable con condiciones (se detallan a continuación).
8. Junta de Castilla y León Delegación Territorial de Salamanca. Servicio Medio Ambiente. Fecha de recepción 22/09/2022.
 - Remite a los Servicios Centrales de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental, Servicio de Evaluación Ambiental (Valladolid)
9. Junta de Castilla y León. Delegación Territorial de Salamanca. Movilidad y Transformación digital - Sección Urbanismo. Fecha de recepción 4/11/2022. Favorable
10. Junta de Castilla y León. Conserjería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad ambiental.
 - Informes desfavorables con fechas de recepción 31/1/2023, 10/03/2023 y 4/05/2023.
 - Informe Ambiental Estratégico, con fecha 14/02/2024. (Se detalla a continuación).

Se detallan a continuación las circunstancias en relación con los informes de Patrimonio (Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca) y de Medio Ambiente (Conserjería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad ambiental), dado que son los que han incidido de forma más relevante en la tramitación del expediente de Rectificación/Subsanación del MPP Nº 2.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero

En sus CONCLUSIONES señala:

INFORMA FAVORABLEMENTE la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca), siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

En el informe se recogen las siguientes consideraciones:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía.

Se advierte que, para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía (100 m), requerirá de autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, en cumplimiento de la legislación vigente de aplicación.

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

Remite al informe emitido el 3/11/2015 con motivo de la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba", en el que se señala:

- La nueva ordenación propuesta para el Sector SUD-3 implica clasificar con un Uso Dotacional de Equipamientos Públicos (SLEQ) o como Sistema de Espacios Libres

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

5

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Públicos (SLEL) la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo del Zurguén. **Este uso se considera compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando, su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que, por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.**

- Parte de las parcelas de uso residencial se encuentran afectadas mínimamente por la avenida de 100 años de periodo de retorno y en mayor medida por la de 500 años.
- Puesto que la afección por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un vial entre el cauce y las futuras viviendas, **la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable.** Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible.
- Dado que la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial no modifica la ordenación propuesta, este Organismo de cuenca reitera las consideraciones y conclusiones expuestas en el informe emitido el 3 de noviembre de 2015.

3. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

A este respecto, el Organismo de cuenca considera que el presente instrumento de planeamiento no conlleva, a priori, ningún aumento del volumen de vertido ni del consumo de agua, y no se establecen condiciones específicas para su implantación.

4. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

Señala que, de acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en el Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural

La Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el art. 14.1 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por unanimidad de los miembros asistentes, adoptó el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación del Modificado Nº 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" con las siguientes prescripciones:

- En el apartado normativo se incluirá que en el entorno de protección de la Calzada cualquier actuación deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- Se corregirá en el plano de información nº 7 la delimitación del entorno de protección de la Calzada de la Plata, ajustándolo a los límites de los planos del expediente de incoación como Conjunto Histórico.
- Se incorporará en un plano de ordenación la delimitación del entorno de protección de la Calzada de la Plata, según los límites de los planos del expediente de incoación como Conjunto Histórico.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSPublico Gestiona | Página 73 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

En el presente Texto Refundido se han atendido las prescripciones señaladas, que no eran objeto del expediente de Rectificación / Subsanación, tal y como se ha detallado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, Título II Características del ámbito, Capítulo 2 Usos y edificaciones, Elementos arqueológicos, y modificando los siguientes documentos:

- **PI-07 Valoración arqueológica del sector.** Se incluye la delimitación del BIC incoado Calzada de la Plata (yacimiento arqueológico) y de su entorno o área de protección, obtenidos del visualizador de Bienes Culturales de la Dirección General de Patrimonio Cultural, perteneciente a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Junta de Castilla y León.
- **PO-01 Calificación.** Se incluyen, asimismo, sobre la ordenación propuesta, dichas delimitaciones del BIC incoado Calzada de la Plata (yacimiento arqueológico) y de su entorno o área de protección.
- **Artículo 10. Elementos arqueológicos,** de las Normas Urbanísticas. Se incluye un punto 2 en el que se establece que, *en el entorno de protección de la Calzada de la Plata, que aparece grafiado en el Plano PI-07 Valoración de los elementos arqueológicos, así como en el PO-01 Calificación, cualquier actuación deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.*

Informes de la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad ambiental (Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio)

1. Con fecha **20/09/2022** tiene entrada en el Registro de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, la CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA en relación a la evaluación ambiental estratégica del expediente de rectificación de la MPP Nº 2.

Con fecha **31/01/2023 se emite un primer informe** por dicha Dirección General, que establece que se deberá remitir la solicitud de inicio del procedimiento, adjuntando borrador de la modificación del PP y Documento Ambiental Estratégico por encontrarse encuadrado el expediente en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental. Señala además que el proyecto del PP presenta deficiencias y las imágenes no se ven con claridad

Con fecha **16/02/2023** se presenta instancia por el promotor, haciendo ver que la modificación no se encuentra enmarcada dentro de la definición de "Modificación menor" recogida en el Artículo 5.2 f) de dicha Ley 21/2013, dado que **NO PRODUCE DIFERENCIAS EN LOS EFECTOS PREVISTOS O EN LA ZONA DE INFLUENCIA**, por lo que se consideraba que no estaba sujeto a tramitación ambiental alguna, al haber sido esta realizada ya en su momento con emisión de informe ambiental estratégico.

2. Con fecha **10/03/2023 se emite un segundo informe** en el que se señala que desde el Servicio de Evaluación Ambiental se considera que el expediente constituye una variación fundamental de la propuesta. Se insiste en que para poder realizar las consultas ambientales se deberá remitir solicitud de inicio del procedimiento con un borrador del Plan Parcial y un documento ambiental estratégico desarrollado en todos sus puntos y con la adecuada calidad y exhaustividad exigidas por la Ley de evaluación ambiental.

Con fecha 15/03/2023 se presenta en Registro de la Consejería el 22/03/2024, contestación al informe de 10/03/2024 y remisión de documentación al objeto de subsanar

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSPublico Gestiona | Página 74 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

del error de considerar que el PP está anulado y reconsiderar la necesidad de realizar el trámite de evaluación ambiental de dicho documento al no contener modificaciones menores del mismo.

3. El Servicio de Evaluación ambiental emite nuevo informe con **fecha 4/05/2023**, mediante el cual reitera su consideración de la modificación como "Modificación menor" y señalando que para continuar con las consultas se debe remitir la solicitud de inicio del procedimiento con la documentación del borrador del Plan y el documento ambiental estratégico.
4. El **20/09/2023** se formaliza la entrega por registro electrónico del Ayuntamiento de Aldeatejada del nuevo documento ambiental estratégico acompañando al documento de Rectificación / Subsanación de la MPP N°2 2018. Este expediente tiene entrada en la Consejería con fecha 3/11/2023.

El Servicio de Evaluación ambiental emite informe con fecha 9/11/2023 indicando que el borrador de la MPP y el DAE no se encuentran firmados por técnico competente. Concede un plazo de 10 días hábiles para alegar y presentar los documentos indicados.

Con fecha **13/11/2023** se hace entrega nuevamente por registro electrónico de los documentos firmados.

5. Con fecha **14/02/2024** el Servicio de Evaluación ambiental emite **Informe Ambiental Estratégico favorable**, cuya publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León se produce el **20 de febrero de 2024**, en el cual se resuelve:

"Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la propuesta de subsanación de errores de la modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial sector SUD-3 «Zurguén Arriba» en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, determinando que, siempre que se tengan en cuenta las consideraciones formuladas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental."

Sección 2. Aprobación inicial y trámite de información pública

Por Resolución de alcaldía n.º 2024-0246 de fecha 2 de mayo de 2024, se aprueba inicialmente la Rectificación/subsanación de errores de la modificación puntual n.º 2 Plan Parcial del Sector SUD-3 Zurguén Arriba. Expediente 308/22.

Se publica anuncio en prensa el **2 de mayo de 2024** y en el Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 197 de **23 de mayo de 2024**.

El plazo de información pública da inicio tras la publicación del Edicto en el BOCyL por un mes, finalizando el 24 de junio de 2024.

Se reciben tres alegaciones:

1. Las dos primeras, presentadas por Dña. Elena Tapia Sánchez y D. Antonio Elices López, con idéntico contenido, solicitan la anulación del Plan Parcial, por entender que no se ha

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

modificado la delimitación del Sector, entendiendo que deberían haberse excluido las superficies inundables.

2. La tercera, presentada por la Asociación de Vecinos Zurguén Arriba de Aldeatejada (AVEZAL), solicita la anulación de pleno derecho del acuerdo de aprobación inicial, aduciendo para ello, la incompatibilidad de los redactores, que debería tramitarse una modificación previa del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), que no se cumple el acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, que la ordenación del sector impide materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a los propietarios y que debería tramitarse un "nuevo y auténtico plan parcial". Por otra parte, ponen de manifiesto que debería haberse tramitado evaluación ambiental estratégica ordinaria en lugar de simplificada.

El 30 de septiembre de 2024 se presenta informe de contestación a las alegaciones, proponiendo justificadamente su desestimación.

Sección 3. Informe técnico de la Diputación de Salamanca previo a la aprobación definitiva

INFORME SOBRE ALEGACIONES A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA RECTIFICACIÓN/SUBSANACIÓN DE ERRORES DEL MODIFICADO N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA.

Se emite este informe el 6 de noviembre de 2024 en cumplimiento de la Providencia de la Alcaldía del Ayuntamiento de Aldeatejada de 7 de octubre de 2024, con el fin de informar las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del documento Rectificación / Subsanación del Modificado n.º 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba". Aldeatejada (Salamanca)".

A la vista del contenido del documento aprobado inicialmente, el técnico que firma el informe considera que:

- Se han modificado las tres determinaciones que la sentencia 1390 declaraba nulas de pleno derecho, ajustándose a las determinaciones de ordenación general previstas para el sector por el P.G.O.U. y a la legislación urbanística vigente, habiendo solicitado todos los informes sectoriales preceptivos y realizando el trámite ambiental previsto por el órgano ambiental.
- Todo ello, tramitado correctamente como una modificación del Plan Parcial y no del Plan General, por tratarse de determinaciones de ordenación detallada.
- A la vista y de conformidad con el informe del equipo redactor de 30 de septiembre de 2024 deben desestimarse las alegaciones presentadas, por entender que el contenido de la modificación es acorde con la sentencia y el resto del contenido de las alegaciones no hacen referencia a las modificaciones previstas en el documento aprobado inicialmente.
- Todas las prescripciones y consideraciones de los informes sectoriales recibidos, concretamente Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca y Confederación Hidrográfica del Duero, deberán incorporarse al documento aprobado inicialmente.
- Sería recomendable para una mayor claridad del Plan Parcial del Sector, redactar un Texto Refundido que recoja todas las modificaciones efectuadas y todas las determinaciones incorporadas.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 76 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.II. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por ello esta Modificación desarrollará las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del Sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas. Además, no podemos obviar la existencia de un edificio de usos terciarios cuya actividad está en total funcionamiento. La Modificación definirá, además de lo

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

necesarias infraestructuras, las cesiones para el desarrollo de los equipamientos, espacios libres y aparcamientos y regulará de nuevo los actos de edificación.

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Gestión | Página 78 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.III. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial parte de la ordenación propuesta por el MPP 2012. Esta ordenación estructura el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

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

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

Con esta ordenación de partida se redacta la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial, con los siguientes objetivos generales:

- Adecuar la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 al marco de planeamiento general vigente, recogiendo las modificaciones (1, 2 y 4) que se han ido produciendo desde su aprobación definitiva de tal forma que constituyan el marco para el desarrollo pormenorizado del Sector y con ello, además, dar cumplimiento a las distintas resoluciones judiciales recaídas sobre el planeamiento e instrumentos de desarrollo del municipio.
- Actualizar la información de la estructura de la propiedad de los suelos incluidos en el ámbito conforme a la información catastral actual y la información registral recogida en el Proyecto de Actuación.
- Adecuar el sistema de gestión, sustituyendo el de compensación por el de cooperación en virtud del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Aldeatejada de fecha 21 de agosto de 2013.

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 79 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.IV. ORDENACIÓN GENERAL

Cap.1 Cumplimiento de las determinaciones de Ordenación General

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

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

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

DATOS GENERALES DEL SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
Superficie Bruta (SSGG incluidos)	103.002,42	m ²	
Superficie Neta Sector	87.980,96	m ² s	
Superficie SSGG	15.021,46	m ²	
Densidad máxima de edificación	0,500	m ² /m ² s	
Densidad máxima de edificación (neta)	0,585365	m ² neto/m ² s	
Densidad mínima de población	20	Viv/Ha	
Densidad máxima de población	30	Viv/Ha	
Edificabilidad Máxima (*)	51.501,00	m ²	
Sistema General de Equipamiento Público	0,44	Has	
Sistema General de Espacio Libre Público	0,98	Has	
Índice de variedad de uso (**)	10%		
Índice de variedad tipológica (**)	20%		
Índice de integración social (***)	30%		12.360,24

(**) % mínimo de la Edificabilidad Total

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

Ilustración 15. Tabla de superficies y edificabilidades. Modificación n° 2 del MPP 2012

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

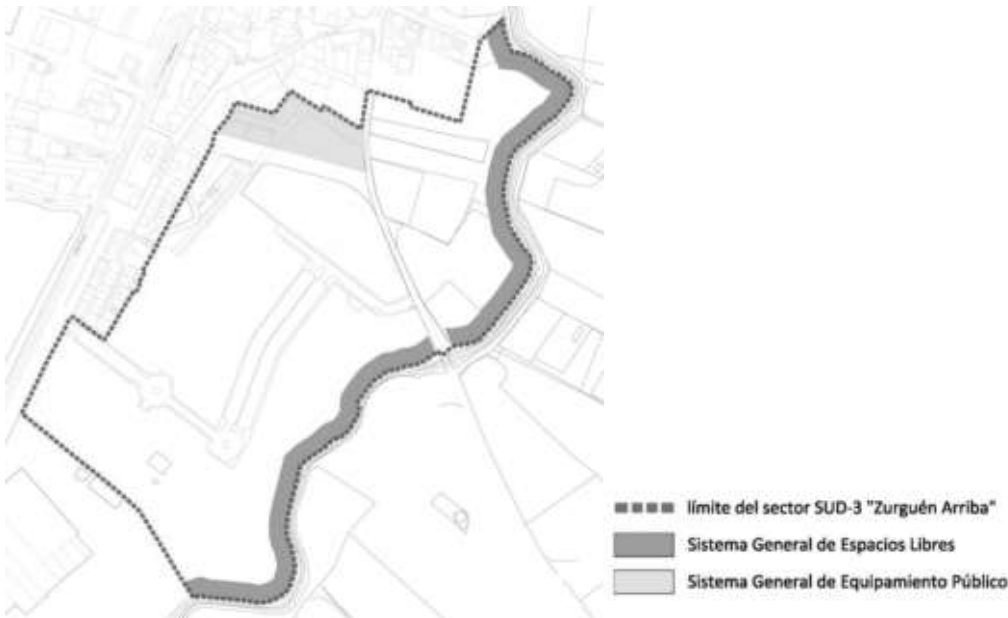


Ilustración 16. Plano de Sistemas Generales

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

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

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

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas/100 m² edificables y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas Se establece una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m² construidos

Ilustración 17. Tabla de superficies de Sistemas Generales

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.V. ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

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

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

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

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

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



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.1 Evaluación de alternativas

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

Sección 1. Alternativa 0

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

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



Ilustración 19. Foto aérea actual del ámbito. Alternativa 0

Sección 2. Alternativa 1

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

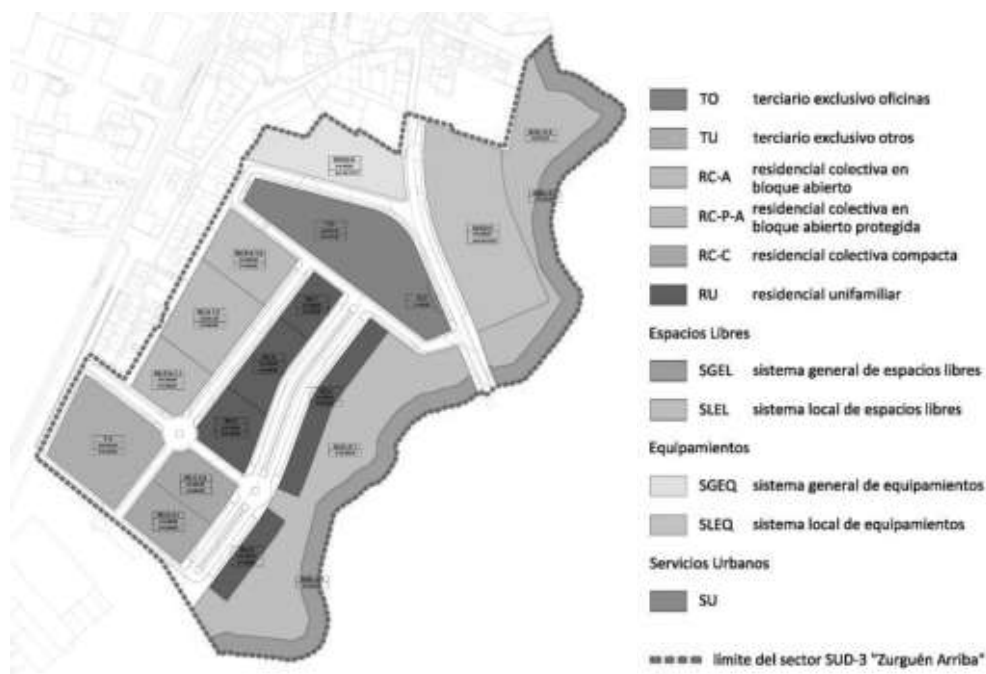


Ilustración 20. Plano de Calificación del suelo. Alternativa 1

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 84 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA									
USOS LUCRATIVOS									
Parcela	Uso	Tipología	Régimen MPP	Superficie (m²s)	Nº viviendas MPP	Índice MPP (m²c/m²s)	Edif. Máx. MPP (m²c)	Coef. MPP (PA)	Aprov. MPP (PA) (m²cuc)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-	0,63	5.078	0,98	4.977
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-	1,00	5.222	0,88	4.595
TOTAL TERCIARIO				13.263			10.300,20		9.572
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	2,43	5.264	1,00	5.264
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	2,03	7.753	1,12	8.683
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	2,44	7.052	1,00	7.052
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				8.869	134		20.069		20.999
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	2,40	5.234	1,10	5.757
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	2,40	4.950	1,10	5.445
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66		10.184		11.202
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	1,14	1.483	1,00	1.483
RU 2	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.106	16	1,14	2.409	1,00	2.409
RU 3	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.136	17	1,14	2.443	1,00	2.443
RU 4	Res. Unifamiliar	RU	Libre	2.669	21	1,14	3.053	1,00	3.053
RU 5	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.364	10	1,14	1.560	1,00	1.560
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				9.571	74	1,14	10.948		10.948
TOTAL RESIDENCIAL				22.682	274		41.200,80		43.150
Total Residencial Libre				17.625	190	1,64	28.885		30.834
Colectiva en Bloque Abierto				3.811	50	2,03	7.753	1,12	8.683
Colectiva Compacta				4.242	66	2,40	10.184	1,10	11.202
Unifamiliar				9.571	74	1,14	10.948	1,00	10.948
Total Residencial Protegida				5.058	84	2,44	12.316	1,00	12.316
TOTAL USOS LUCRATIVOS				35.945	274		51.501		52.722
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981		0,585	51.501		52.722

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Sección 3. Alternativa 2

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

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

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

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

Cap.2 Descripción de la propuesta de ordenación

Sección 1. Estructura General

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

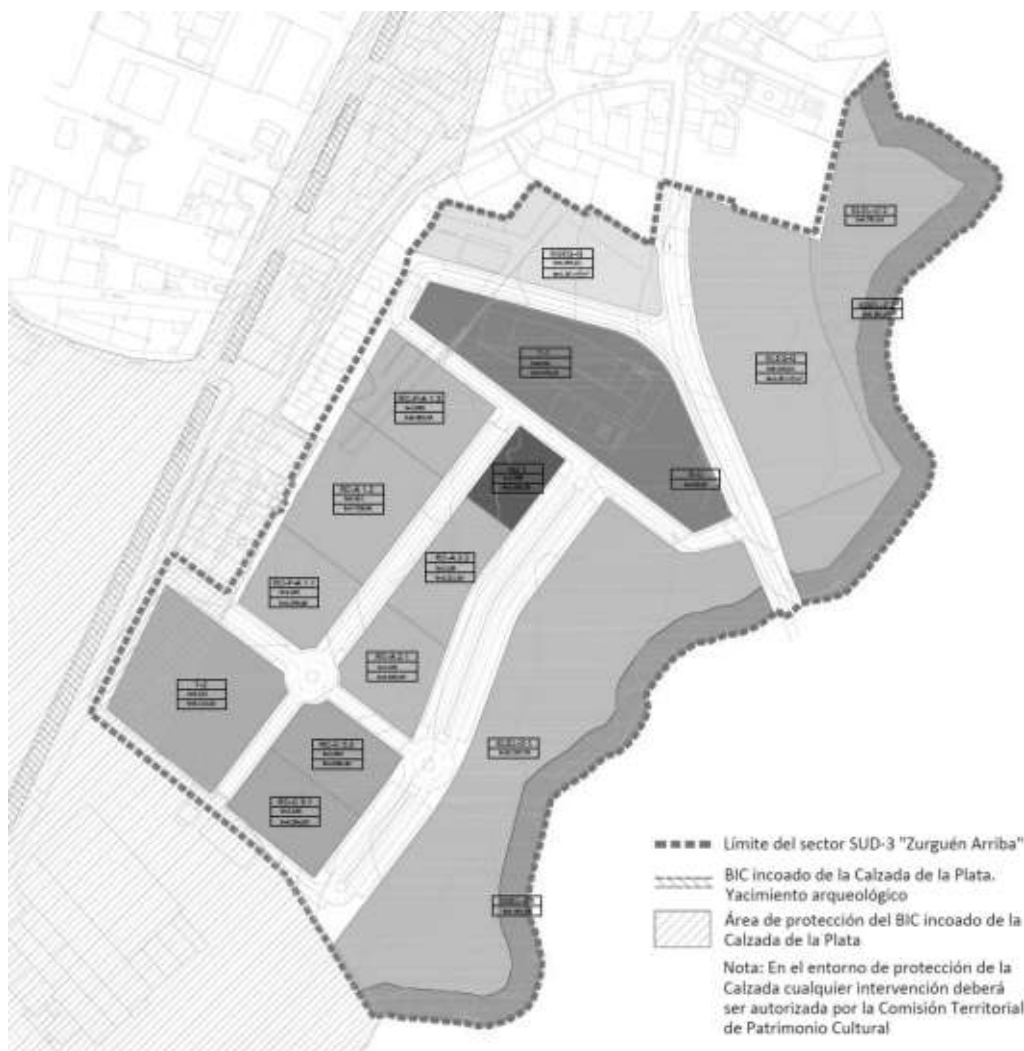


Ilustración 23. Plano de Calificación. Alternativa 2

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR							103.002,42
USO RESIDENCIAL							
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIF. (m²/m²)	NÚM. MAX. VIVIENDAS	NÚM. MÍN. VIVIENDAS	TIPOLOGÍA
	RC-A1.1 (*)	2.165	1,99	4.299,88	36	24	RES. COLECTIVO BLOQUE ABIERTO
	RC-A1.2	3.811	2,02	7.708,56	50	33	
	RC-A1.3 (*)	2.892	2,79	8.060,36	48	32	
	RC-A2.1	2.136	2,01	4.285,00	28	19	
	RC-A2.2	2.106	2,00	4.211,00	26	17	
	RC-C3.1	2.180	2,40	5.234,00	34	23	RES. COLECTIVO BLOQUE COMPACTO
	RC-C3.2	2.062	2,40	4.950,00	32	21	
	RU 1	1.296	1,89	2.452,00	10	7	RES. UNIFAMILIAR
EDIF. RESIDENCIAL TOTAL				41.200,80	264	176	(**)
(*) Parcela para ubicar el % de vivienda correspondiente al índice de integración social							
(**) Superior a la densidad mínima de población establecida en 20 viv/Ha							
USO TERCIARIO EXCLUSIVO							
	PARCELA	SUP. (m²)	COEF. EDIF.	EDIFICABILIDAD (m²)		TIPOLOGÍA	
	T-1	8.041	0,63	5.078,20		TERCIARIO OFICINAS	
	T-2	5.222	1,00	5.222,00		TERCIARIO OTROS	
EDIF. TERCIARIA TOTAL				10.300,20			
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS							
	MANZANA				COEF. EDIF.	SUPERFICIE (m²)	
	SISTEMA LOCAL SLEQ-G				1,50	9.231	
	SISTEMA GENERAL SGEQ-G				1,50	4.494	
USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m²)	
	SISTEMA LOCAL SLEL-0 1 SLEL-0 2					16.138 6.792	
	SISTEMA GENERAL SGEL-Z 1 SGEL-Z 2					5.236 5.292	
SERVICIOS URBANOS							
	MANZANA					SUPERFICIE (m²)	
	S-U					100	
VIARIO				23.808			

Ilustración 24. Tabla de superficies y edificabilidades. Alternativa 2

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Sección 2. Distribución de usos

Uso residencial

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

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

Incorporación de la tipología de Vivienda unifamiliar

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

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

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

El frente mínimo de parcela se fija en 6 m.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



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

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

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

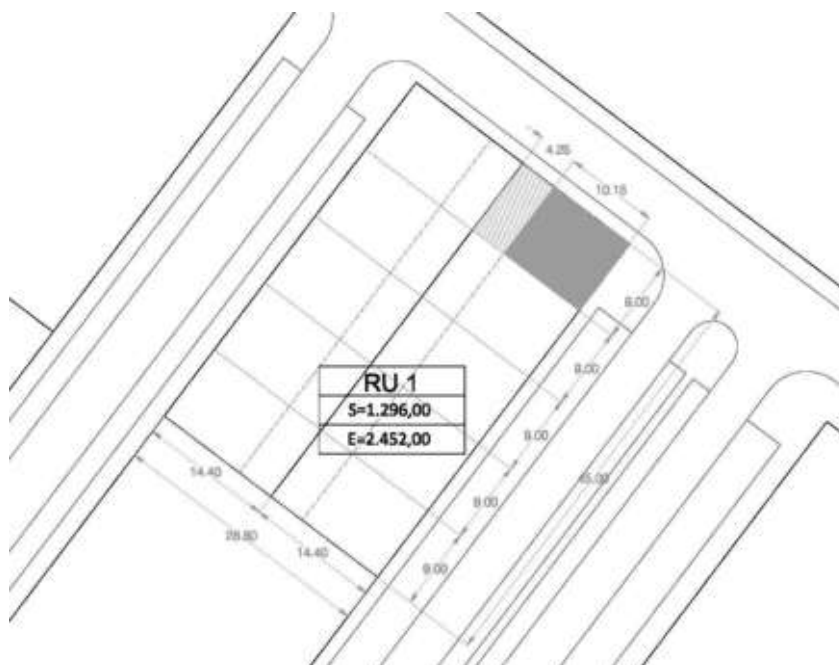


Ilustración 26. Posible desarrollo de la Parcela RC-A2.3 modificada a RU

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Vivienda protegida

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

Según la legislación vigente de aplicación, el índice de integración social se define como el **porcentaje de la edificabilidad destinada a uso residencial** en cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con algún tipo de protección pública. Los 15.449 m²c reservados para vivienda protegida suponen un 38% sobre la edificabilidad residencial.

El parámetro de referencia para el cálculo de la edificabilidad que se debe destinar a vivienda protegida no es la edificabilidad total, sino la residencial (41.200,80 m²c), con lo que la reserva de edificabilidad para la vivienda protegida pasaría de 15.449 m²c a 12.360,24 m²c.

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

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

Usos terciarios

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

Sección 3. Dotaciones públicas: Equipamientos y Espacios Libres

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 765DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

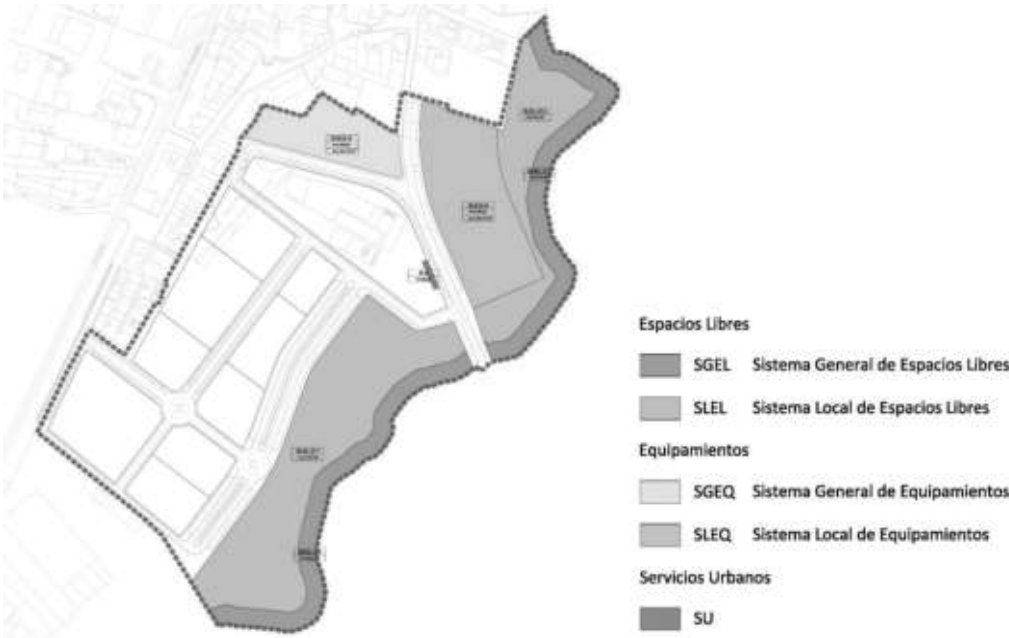


Ilustración 27. Plano de Dotaciones Públicas

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

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

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

Ilustración 28. Cuadro de superficies de Dotaciones Públicas

Cód. Validación: 76T2LC-HNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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



Ilustración 29. Plano de imagen

Cap.3 Justificación numérica

Sección 1. Edificabilidad, aprovechamiento y número de viviendas

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

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

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC5WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Distribución de edificabilidades

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

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA								
USOS LUCRATIVOS								
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m²s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili (m²c/m²s)	Edificabilidad Máxima (m²c)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-		0,63	5.078,20
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-		1,00	5.222,00
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.300,20 20%
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	1,99	4.299,88
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,02	7.708,56
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,79	8.060,36
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285,00
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211,00
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE				13.110	188	125		28.564,80
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234,00
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950,00
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452,00
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.200,80 80%
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,12	28.840,56 70%
Colectiva en Bloque Abierto				8.053	104	69	2,01	16.204,56
Colectiva Compacta				4.242	66	44	2,40	10.184,00
Unifamiliar				1.296	10	7	1,89	2.452,00
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.360,24 30,0%
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501,00
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981				51.501,00

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

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

Cálculo del aprovechamiento medio del sector

El aprovechamiento medio se calcula, de conformidad con lo establecido en el Art. 107 del RUCyL, dividiendo el aprovechamiento total del sector (53.735,74 m²) entre su superficie total sin dotaciones urbanísticas públicas existentes, es decir, restando de la superficie total (103.002,42 m²s) la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 94 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

En este caso la única dotación pública que cumple dichas condiciones se corresponde con el camino existente, con una superficie de 1.467,31 m², siendo por tanto la superficie total a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del sector de 101.535,11 m².

Se obtiene un aprovechamiento medio de **0,53 m²cuc/m²s**.

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

Actualización de los Coeficientes de Ponderación

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

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

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

El aprovechamiento del sector resulta de 53.735,74 u.a.s. o m² del uso característico.

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

USOS LUCRATIVOS								
Parcela	Uso	Superficie (m ² s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabili (m ² c/m ² s)	Edificabilidad Máxima (m ² c)	Coef. Ponderación	Aprovechamiento (m ² cuc)
TOTAL TERCIARIO		13.263				10.300,20	20%	9.718 9.572,00
TOTAL RESIDENCIAL		18.649	264	176		41.200,80	80%	44.002 44.163,75
Total Residencial Libre		13.591	180	120	2,12	28.840,56	70%	31.686 31.803,51
Colectiva en Bloque Abierto		8.053	104	69	2,01	16.204,56	1,12	18.032 18.149,11
Colectiva Compacta		4.242	66	44	2,40	10.184,00	1,10	11.202 11.202,40
Unifamiliar		1.296	10	7	1,89	2.452,00	1,00	2.452 2.452,00
Total Residencial Protegida		5.058	84	56	2,44	12.360,24	30,0%	12.316 12.360,24
TOTAL USOS LUCRATIVOS		31.912	264	176		51.501,00		53.720 53.735,74

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (0,598XSUP NETA SECTOR 88592,57m²) 52978,36 m²/ DENSIDAD VIV. (SUP NETA SECTOR 88592,57 m² 30VIV/HA.) 266viv.						
PARCELA	TIPO	USO	EDIFICABILIDAD m²	VIVIENDAS	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAM. m²/VIV
T-1 TE-O	Terciario exclusivo	oficinas	5.595,00	0	0,50	2.797,50
T-2 TE-U	Terciario exclusivo	otros	5.000,67	0	0,95	4.750,64
T TOTAL	TERCIARIO EXCLUSIVO		10.595,67			7.548,14
RU-H1 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.871,83	14	1,00	2.871,83
RU-H2 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.373,06	12	1,00	2.373,06
RU-H3 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.233,46	10	1,00	2.233,46
RU-H4 RU-H	Residencial Unifamiliar en hilera		2.876,38	13	1,00	2.876,38
RUH TOTAL	UNIFAMILIAR EN HILERA		10.354,73	49	1,00	10.354,73
RU-CH1 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp.		4.000,00	19	1,00	4.000,00
RU-CH2 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp.		4.000,00	19	1,00	4.000,00
RU-CH3 RU-CH	Residencial U hilera servicios comp.		3.361,38	16	1,00	3.361,38
RU-CH TOTAL	UNIFAMILIAR SERVICIOS COMPART		11.361,38	54	1,00	11.361,38
RC-A1 RC-A	Residencial colectiva bloque abierto		2.320,77	19	1,15	2.668,89
RC-A2 RC-A	Residencial colectiva bloque abierto		2.320,77	19	1,15	2.668,89
RC-A TOTAL	RESIDENCIAL COL.BLOQUE ABIERTO		4.641,54	38	1,15	5.337,77
RPC-C1 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.650,00	21	1,15	3.047,50
RPC-C2 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.650,00	21	1,15	3.047,50
RPC-C3 RC-C	Residencial colectiva compacta		2.125,00	17	1,15	2.443,75
RPC-C4 RPC-C	Residencial protegida col. Comp.		2.650,00	20	1,15	3.047,50
RPC-C5 RPC-C	Residencial protegida col. Comp.		2.650,00	20	1,15	3.047,50
RPC-C TOTAL	RESIDENCIAL PROTEG COLECTIVA		12.725,00	99	1,15	14.633,75
RC-C1 RC-C	Residencial colectiva compacta		3.300,00	26	1,15	3.795,00
RC-C TOTAL	RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA		3.300,00	26	1,15	3.795,00
TOTALES			52.978,32	266		53.030,70

BOCYL-D-16022011-74

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

En función de los nuevos coeficientes de ponderación aplicados, el aprovechamiento de cada una de las parcelas, así como el total, varían con respecto a los propuestos por el MPP 2012. Así, el aprovechamiento total resultante del desarrollo de este Plan Parcial alcanza los 53.735,74 m²cuc.

Número de viviendas

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

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

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

La edificabilidad máxima establecida para el Plan Parcial se mantiene en 51.501 m²e, resultado de aplicar la densidad máxima de la edificación a la superficie bruta del Sector, es decir, 0,5 m²/m² x 103.002,42 m².

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Sección 2. Dotaciones públicas

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

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

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

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

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

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

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

2. Asimismo la reserva debe cumplir las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 97 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

APARCAMIENTOS		
	Mínimo	Previsto
2 plazas/100 m² edificables y al menos el 50% en suelo público	1.030 (515 en suelo público)	524 en vías públicas Se establece una dotación mínima en parcelas privadas de 1 plaza por cada 100 m² construidos

Dado que la edificabilidad total del sector es de 51.501 m², el número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas será de 515. En la tabla de superficies y



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

edificabilidades recogida en el Título V, Cap.3, Sección 1 se detalla el número de plazas mínimo que correspondería a cada una de las parcelas.

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

Ilustración 31. Cuadro de cumplimiento de estándares

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

Sección 3. Delimitación de unidades de actuación

A los efectos del justo reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico y en aplicación del PGOU, en la presente Modificación n° 2 se determina una única unidad de actuación.

Cap.4 Conclusiones de la Modificación n° 2

La presente Modificación n° 2 afecta solamente a determinaciones de ordenación detallada, a las que ya se ha hecho referencia en capítulos anteriores, y que aquí se resumen:

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

Cód. Validación: 7672LCHNQZLXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.VI. INFRAESTRUCTURAS

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

Cap.1 Abastecimiento de agua y riego

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

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

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

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

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

Como elementos complementarios se incluyen las válvulas de compuerta en los cruces de los ramales, para facilitar el corte de las conducciones cuando se desee aislar un tramo de red, así como las ventosas en los puntos altos y fuertes cambios de pendiente. También se prevén las acometidas a parcelas, las bocas de incendio en los cruces con separaciones inferiores a 200

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

m, tal y como se especifica en la NTE-IFA., y las bocas de riego para la limpieza de las calles y el riego del arbolado proyectado.

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

Cap.2 Saneamiento

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

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

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

Cap.3 Canalizaciones eléctricas

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.4 Alumbrado público

Instalación eléctrica

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

Cuadros de mando, protección y maniobra

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

Red de distribución

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

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

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

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

Aparatos de alumbrado

Puntos de luz para alumbrado viario

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.5 Canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones

Canalizaciones telefónicas

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

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

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

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

Canalizaciones de telecomunicaciones

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

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

Cap.6 Red de gas

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQZLXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.VII. CUADROS SÍNTESIS

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
TEXTO REFUNDIDO

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

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES - SECTOR SUD-3 - ALDEATEJADA											
USOS LUCRATIVOS											
Parcela	Uso	Tipología	Régimen viviendas	Superficie (m²s)	Nº viv. máx.	Nº viv. mín.	Índice Edificabilidad (m²c/m²s)	Edificabilidad Máxima (m²c)	Coef. Ponderación	Aprovech. (m²cuc)	Plazas apar. en parcela (1 pza/100)
T-1	Terciario exclusivo oficinas	T-O	-	8.041	-	-	0,63	5.078,20	0,98	4.976,64	51
T-2	Terciario exclusivo otros	T-U	-	5.222	-	-	1,00	5.222,00	0,88	4.595,36	53
TOTAL TERCIARIO				13.263				10.300,20	20%	9.572,00	
RC-A1.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.165	36	24	1,99	4.299,88	1,00	4.299,88	43
RC-A1.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	3.811	50	33	2,02	7.708,56	1,12	8.633,59	78
RC-A1.3	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-P-A	Protegida	2.892	48	32	2,79	8.060,36	1,00	8.060,36	81
RC-A2.1	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.136	28	19	2,01	4.285,00	1,12	4.799,20	43
RC-A2.2	Residencial Colectiva en Bloque Abierto	RC-A	Libre	2.106	26	17	2,00	4.211,00	1,12	4.716,32	43
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE ABIERTO				13.110	188	125		28.564,80		30.509,35	
RC-C3.1	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.180	34	23	2,40	5.234,00	1,10	5.757,40	53
RC-C3.2	Residencial Colectiva Compacta	RC-C	Libre	2.062	32	21	2,40	4.950,00	1,10	5.445,00	50
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA				4.242	66	44		10.184		11.202,40	
RU 1	Res. Unifamiliar	RU	Libre	1.296	10	7	1,89	2.452,00	1,00	2.452,00	25
TOTAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				1.296	10	7		2.452		2.452,00	
TOTAL RESIDENCIAL				18.649	264	176		41.200,80	80%	44.163,75	
Total Residencial Libre				13.591	180	120	2,12	28.840,56	70%	31.803,51	
Colectiva en Bloque Abierto				8.053	104	69	2,01	16.204,56	1,12	18.149,11	
Colectiva Compacta				4.242	66	44	2,40	10.184,00	1,10	11.202,40	
Unifamiliar				1.296	10	7	1,89	2.452,00	1,00	2.452,00	
Total Residencial Protegida				5.058	84	56	2,44	12.360,24	30%	12.360,24	
TOTAL USOS LUCRATIVOS				31.912	264	176		51.501,00		53.735,74	520
TOTAL SECTOR SIN SSGG				87.981				51.501,00		53.735,74	
Aprovechamiento medio del sector											0,53

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 105 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC66WJHR9YHH
Verificación: <https://sede.ajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

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

TOTAL SISTEMAS GENERALES	15.021,46
TOTAL SISTEMAS LOCALES	56.068,86

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://sedeajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

CUADRO 4. Tabla de cálculo de índices de variedad de uso, variedad tipológica e integración social. Porcentajes mínimos fijados por el PGOU y previstos en la presente Modificación nº 2 (subsanada).

CÁLCULO DE LOS ÍNDICES VARIEDAD USO, VARIEDAD TIPOLÓGICA E INTEGRACIÓN SOCIAL					
	Mínimo en PGOU		Previsto en MPP (subsanado)		Datos Proy. Actuación
	% Mínimo	m²c	m²c	%	m²c
Índice de variedad de uso (1)	10%			20%	
Edificabilidad Usos No Residenciales		5.150,10	10.300,20		10.449
Edificabilidad Usos Residenciales			41.200,80		38.600
Índice de Variedad tipológica (2)	20%	8.240,16	12.636,00	31%	
Índice de Integración Social (3)	30%	12.360,24	12.360,24	30%	12.316

- (1) **Porcentaje de la edificabilidad del sector** que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior
- (2) **Porcentaje de la edificabilidad del sector** que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante: en suelo urbanizable, debe ser igual o superior al **20 por ciento**
- (3) **Porcentaje de la edificabilidad residencial** de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme al artículo 87.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHCSS6WJHR9YHH
Verificación: <https://sede.ajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 421

Modificación nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DN-NU. NORMAS URBANÍSTICAS

T.I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto y ámbito de aplicación

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

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

Artículo 2 Vigencia

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

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

Artículo 3 Normativa supletoria

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

Artículo 4 Efectos

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

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

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

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

93



Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 111 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 5 Valor de los documentos del Modificado del Plan Parcial

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

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

Artículo 6 Definiciones de conceptos urbanísticos

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

Artículo 7 Unidades de actuación

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

Artículo 8 Sistema de gestión

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

Artículo 9 Administración actuante

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

Artículo 10 Elementos arqueológicos

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

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

2.- En el entorno de protección de la Calzada de la Plata, que aparece grafiado en el Plano PI-07 Valoración de los elementos arqueológicos, así como en el PO-01 Calificación, cualquier actuación deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 421



94

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

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

Artículo 11 Usos pormenorizados del suelo

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

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

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL COLECTIVA RC
Residencial colectiva en bloque abierto RC-A/ RC-P-A
Residencial colectiva compacta RC-C
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RU

TERCIARIO

Terciario exclusivo oficinas: T-O
Terciario exclusivo otros: T-U

SISTEMAS LOCALES

Equipamiento Público: SLEQ-G
Espacios Libres Públicos: SLEL-O

SERVICIOS URBANOS

Servicios Urbanos: S-U

SISTEMAS GENERALES

Equipamiento: SGEQ-G
Espacios Libres: SGEL-Z

VIARIO

Red Viaria: V

Artículo 12 Usos compatibles, Prohibidos y Provisionales

1.- Usos compatibles e incompatibles.

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 13 Parcela mínima

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

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

Artículo 14 Intensidad en el Uso del Suelo. Edificabilidad

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

Artículo 15 Aprovechamiento del suelo

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

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

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

Cap.2 Condiciones específicas de la edificación

Artículo 16 Medición de Alturas

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

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Artículo 17 Ocupación máxima

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

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

Artículo 18 Fondo máximo edificable

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

Artículo 19 Cómputo de Superficies

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

-Espacios comunes, portales y/o entradas:

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

-Garaje aparcamiento:

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

-Sótano y Semisótano:

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

-Terciario exclusivo oficinas e infraestructuras:

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXKCS6WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

97

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Artículo 20 Retranqueos a linderos y alineaciones

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

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

Artículo 21 Construcciones por encima del último forjado horizontal

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 22 Condiciones de los Patios

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

Artículo 23 Voladizos

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

Artículo 24 Condiciones Estéticas

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

- 1.- Proyectos. Aunque se ejecuten por fases, los bloques de viviendas mantendrán una imagen armónica que deberá ser valorada por los servicios municipales mediante la presentación de alzados o perspectivas de integración en el conjunto.
- 2.- Fachadas. Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a los de la fachada principal.
- 3.- Vallas. El vallado de parcelas se podrá macizar como máximo hasta una altura máxima de 1.00 m con materiales análogos a los utilizados en la fachada, el resto será ligero para permitir la vista de los jardines interiores, prohibiéndose expresamente el cierre visual de los mismos. Las vallas en medianeras serán asimismo ligeras. Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 1.20 m. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada.
- 4.- Rótulos. Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos, Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura y no deberán superar una altura superior a 50 cm. Se adosarán a la fachada y no podrán sobresalir más de 10 cm, siendo aconsejable su rehundido. Quedan fuera de esta limitación aquellos destinados a publicidad de la propia actuación urbanística, o los establecidos de forma obligatoriamente por la L.U. y R.P.
- 5.- Instalaciones en fachadas. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de la fachada, siendo en todo caso recomendable situarlos en puntos ocultos, sin perjuicio de su aislamiento acústico y normativa sectorial aplicable.
- 6.- Conductos de evacuación a cubierta: Se agruparán en lo posible, no pudiendo superar en uso residencial el número de dos por vivienda en unifamiliar o dos por núcleo de escalera en colectiva. Se deberá presentar plano justificativo específico en proyecto de ejecución.
- 7.- Evacuación de basuras. Salvo el uso RU, todos los edificios, deberán disponer de un local para almacenamiento de cubos de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales.
- 8.- Tratamiento de espacios libres. Los espacios libres dentro de parcelas privadas, tanto de uso residencial como dotacional que no se edifiquen y se incorporen a espacios públicos tendrán el mismo tratamiento que aquellos, debiendo constar este aspecto de forma clara en el proyecto de edificación correspondiente.

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma eSistema Público Gestiona | Página 117 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Cap.3 Regulación de las tipologías edificatorias

Artículo 25 Tipologías edificatorias

El presente Plan Parcial contempla las siguientes tipologías edificatorias:

RESIDENCIALES

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

TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

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

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

Artículo 26 Empleo de las tipologías edificatorias

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

Cap.4 Cálculo del aprovechamiento medio

Artículo 27 Aprovechamiento medio del sector

Según establece el artículo 107 del RUCyL, el aprovechamiento medio debe calcularse dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, restando a esta la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación.

La única dotación urbanística pública existente en el sector que cumple dichas condiciones es un camino público cuya superficie es igual a 1.467,31 m²s según medición, siendo por tanto la superficie total a efectos del cálculo del aprovechamiento medio del sector de 101.535,11 m², que resulta de restar a la superficie del sector (103.002,42 m²s) la superficie del camino.

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Siguiendo este cálculo se obtiene un aprovechamiento medio del sector de 0,53, calculado a partir del cociente entre el aprovechamiento total (53.735,74 m²) y la superficie neta del sector descontando el camino (101.535,11 m²).

Artículo 28 Coeficientes de ponderación según usos

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

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

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

Artículo 29 Cálculo del aprovechamiento en cada parcela

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

Artículo 30 Aparcamientos

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

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



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Cap.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 31 Contenido

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

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

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

Cap.2 RED VIARIA

Artículo 32 Condiciones generales

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

Artículo 33 Condiciones de viales

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

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

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

- Carreteras nacionales 300 m
- Otras carreteras 200 m
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales, sin que exista el adecuado proyecto de enlace o el adecuado sistema de regulación mediante semáforos el mismo.

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

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

Artículo 34 Aparcamientos

1. En relación con el art. 28, en vía pública se dispondrá de 50% de total de aparcamientos mínimos previstos por el presente planeamiento de desarrollo.
2. Los aparcamientos en superficie tendrán unas dimensiones mínimas según lo señalado en el Reglamento de Planeamiento de 2.20x4.50 para las plazas ordinarias y de 3.50x4.50 las destinadas a minusválidos, adoptando estas últimas un mayor tamaño que el prescrito por la ley de accesibilidad y supresión de barreras, y siempre con la proporción mínima señalada en el RP. El proyecto de urbanización determinará la exacta ubicación de las plazas de aparcamiento, justificándose en todo caso su cambio y manteniéndose la homogeneidad de las zonas. En todo caso el Proyecto de Urbanización podrá modificar el número total de plazas, siempre y cuando no se baje por debajo del mínimo exigible según la presente Modificación nº 2 del Plan Parcial o si es superior, las exigibles en el momento de hacer la modificación. Se adoptarán las medidas descritas en el PGOU para el diseño.

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

Cap.3 ESPACIOS LIBRES

Artículo 35 Plantaciones vegetales

Se emplearán preferentemente especies autóctonas para las plantaciones.

Se prohíbe la corta de ejemplares autóctonos o de cualquier otro ejemplar de diámetro de tronco superior a 20 centímetros sin justificación técnica, que en todo caso estará sujeta a licencia. Se estima en este sentido justificación adecuada la imposibilidad de materializar en planta baja al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la parcela, en una sola edificación y en las condiciones del articulado de la Modificación nº 2 del Plan Parcial una vez



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

deducido el espacio afectado por el arbolado. Además, la corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.

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

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

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

Cap.4 SERVICIOS URBANOS

Artículo 36 Red eléctrica

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

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

Artículo 37 Red de saneamiento

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

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

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

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

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 38 Red de abastecimiento de agua

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

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

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

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

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de ordenación.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 20 m³ diarios por hectárea de calle o zona.
- Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

Artículo 39 Red de alumbrado público

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

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

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

Es obligatorio el empleo de luminarias de doble reactancia.

Artículo 40 Tratamiento de residuos

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 421



10



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 41 Canalizaciones tecnológicas

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

Artículo 42 Condiciones de accesibilidad

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 421



10

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.IV. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 43 Procedimiento de gestión

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

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

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

- 1.- El propietario del suelo, convertido en urbanizador, promoverá la urbanización de viales y espacios libres.
- 2.- La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Promotora que se subrogará en el Ayuntamiento de Aldeatejada una vez sea recibida la obra de urbanización.

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

- 1.- La adquisición del derecho a edificar requiere con carácter previo la aprobación definitiva de esta Modificación nº 2 del Plan, así como del Proyecto de Actuación y Proyecto de Urbanización.
- 2.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que se ajuste a las determinaciones de la Modificación nº 2 del Plan.
- 3.- La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente Plan parcial, siempre tras la adquisición por la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá otorgarse licencia siempre que el solicitante hubiese abonado íntegramente las cargas de urbanización de la parcela resultantes del Proyecto de reparcelación.
- 4.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará su propio periodo de vigencia y en consecuencia los plazos de iniciación de las obras, plazo máximo de interrupción de las obras iniciadas y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de tres, seis y veinticuatro meses, respectivamente, los cuales solo por causas justificadas podrán ser variados por la Licencia. Todos estos plazos serán prorrogables por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido. Transcurridos dichos plazos sin haberse iniciado o sin haber finalizado las obras, la licencia otorgada, previa declaración expresa del Ayuntamiento, se entenderá caducada a todos los efectos.

Artículo 46 Concreción del Aprovechamiento Urbanístico

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHRYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 421



10

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Artículo 47 Actos sujetos a licencia

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

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

Artículo 48 Reparcelaciones urbanísticas

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

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

Artículo 49 Plazos

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_IR.docx

10

DN-NU NORMAS URBANÍSTICAS



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

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

PO-01 CalificaciónE. 1:1.000

PO-02 Plano imagen no vinculante.....E. 1:1.000

PO-03 Alineaciones y rasantes. Secciones viariasE. 1:1.000 / E. 1:300

PO-04 Infraestructuras

 PO-04.01 Abastecimiento de agua y riegoE. 1:1.000

 PO-04.02 Saneamiento. Aguas negras.....E. 1:1.000

 PO-04.03 Saneamiento. Aguas pluviales.....E. 1:1.000

 PO-04.04 Canalizaciones eléctricasE. 1:1.000

 PO-04.05 Alumbrado públicoE. 1:1.000

 PO-04.06 Canalizaciones telefónicasE. 1:1.000

 PO-04.07 Canalizaciones de telecomunicacionesE. 1:1.000

 PO-04.08 Red de gasE. 1:1.000

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_IR.docx



10



Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación: <https://sedeajusticia.sedelectronica.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

T.I. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

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

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

El presupuesto se divide en capítulos de forma estimativa.

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

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

T.III. GASTOS DE ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

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

T.IV. CARGAS CONVENIOS SOBRE PLAN PARCIAL

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

T.V. RESUMEN DE REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN

T.V. RESUMEN DE REPERCUSIONES DE URBANIZACIÓN

Valores de partida

Superficie de la unidad sin SSGG	87.980,96
Superficie neta privada	31.912,10
Aprovechamiento lucrativo privado (85%)	45.675,38
Presupuesto Base de Licitación + otros costes	3.447.281,00

Valores de repercusión

Repercusión por m² suelo inicial (€/m²)	39,18
Repercusión por m² solar (€/m²)	108,02
Repercusión por ua aprovechamiento (€/ua)	75,47

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

Madrid, noviembre 2024

El Arquitecto


Enrique Bardají Álvarez

BARDAJÍ
ALVAREZ
ENRIQUE -
37654302J
Firmado digitalmente por
BARDAJÍ ALVAREZ
ENRIQUE -
37654302J
Fecha: 2024.12.10
13:54:22 +01'00'

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

11

ANEXOS

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXKCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePublico Gestiona | Página 130 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

ANEXOS

A.1. SÍNTESIS DEL PLAN PARCIAL

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

FICHA SÍNTESIS

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

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

CARTOGRAFIA DE REFERENCIA

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

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

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

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

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

OBSERVACIONES

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

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_IR.docx

11

ANEXOS

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://sedeajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

A.2. FICHAS DE ORDENACIÓN

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

F.1 RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO

	
Tipología	Vivienda colectiva en bloque lineal exento
Denominación	RC-A / RC-P-A
Edificabilidad máxima	La definida para cada parcela
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía
Número de plantas	3 + bajo cubierta
Ocupación	Libre
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	No se establecen
Parcela mínima	300 m² y 12 m de frente
Uso principal	Residencial colectiva
Usos compatibles	Terciario en cualquier planta
Garaje	1 plaza obligatoria por vivienda o por cada 100 m² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20 m de altura mínima
Cubierta	Comprendida en envolvente 100% pendiente / H máxima 3,00 m

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

Valla	Macizo máximo hasta 1,00 m
-------	----------------------------

F.2 RESIDENCIAL COLECTIVA COMPACTA

Tipología	Vivienda colectiva compacta
Denominación	RC-C
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía
Número de plantas	3 + bajo cubierta
Ocupación	Libre
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	Sin retranqueos
Parcela mínima	300 m² y 12 m de frente
Uso principal	Residencial colectiva
Usos compatibles	Terciario en cualquier planta
Garaje	1 plaza obligatoria por vivienda o por cada 100 m² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	50 cm desde alineación a 3,20 m de altura mínima
Cubierta	Se permite ático comprendido en envolvente 100% pendiente /H máxima 3.00 m.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

F.3 Terciario Exclusivo

Tipología	Edificio exclusivo destinado a usos terciarios
Denominación	T-O / T-U
Edificabilidad máxima	La definida para cada manzana
Altura máxima	10,50 m a cara inferior de último forjado más ático retranqueado
Número de plantas	3 + ático
Ocupación	80%
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	3,00 m. a bordes de la alineación
Parcela mínima	300 m² y 12 m de frente
Uso principal	Terciario
Garaje	1 plazas obligatorias por cada 100 m² construidos dentro de la parcela
Patios	Según CTE
Vuelos	Se permitirán balcones salientes respecto de la alineación a una altura mínima de 3,20 m. y con un vuelo inferior a 1/10 el ancho de la calle y con un máximo de 1,00 m.
Cubierta	Se permite ático comprendido en envolvente 100% pendiente /H máxima 3.00 m.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

F.4 EQUIPAMIENTO PÚBLICO

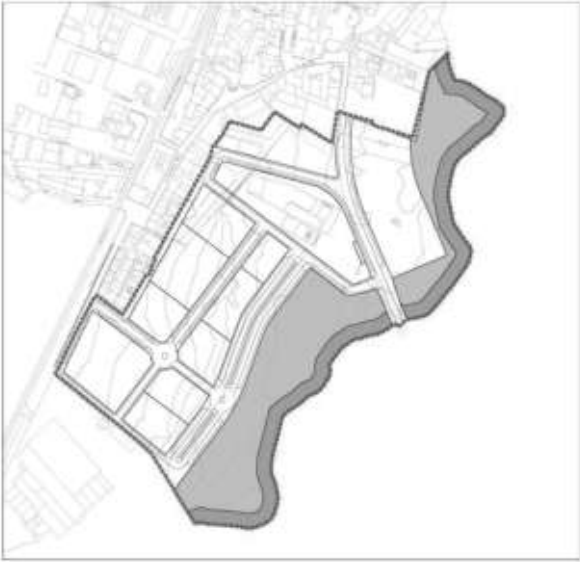
Tipología	Grado 2º: Edificación aislada
Denominación	SLEQ-G/SGEQ-G
Edificabilidad máxima	1,50 m²/m.²
Altura máxima	10,50 m
Número de plantas	3 + ático retranqueado (en situaciones excepcionales mayor, ver PGOU)
Ocupación	75% (Según PGOU art. 492)
Fondo máximo	No se establece
Retranqueos	No se establecen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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

F.5 ESPACIOS LIBRES

	
Tipología	Espacios Libres Públicos
Denominación	SGEL-Z (Parque de ribera o forestal) SLEL-O (Parques urbanos)
Número de plantas	SGEL-Z: 9,00 m SLEL-O: 1 planta y 4,50 m pudiendo autorizarse mayores alturas por interés público o por funcionalidad de la dotación
Ocupación	SGEL-Z: 2% (art. 485 PGOU) SLEL-O: 1% (art.486 PGOU)
Uso principal	Espacios libres públicos
Usos compatibles	SGEL-Z. Se podrán realizar instalaciones con edificación, integradas en el medio natural, destinadas a equipamiento cultural, educativo, deportivo, recreativo o de ocio (art. 485 PGOU) SLEL-O. Se podrán realizar pequeñas edificaciones para construcciones auxiliares con una edificabilidad máxima del 0,02 m²/m² (art. 486 PGOU)
Plantaciones	Favorecer especies autóctonas
Esta ordenanza se regulará en todos aquellos aspectos no recogidos en esta ficha según lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General. Título IV. Capítulo 6. Uso Dotacional y Título V. Capítulo 8. Ordenanzas de dotaciones públicas	

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

F.6 SERVICIOS URBANOS

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR8YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 421

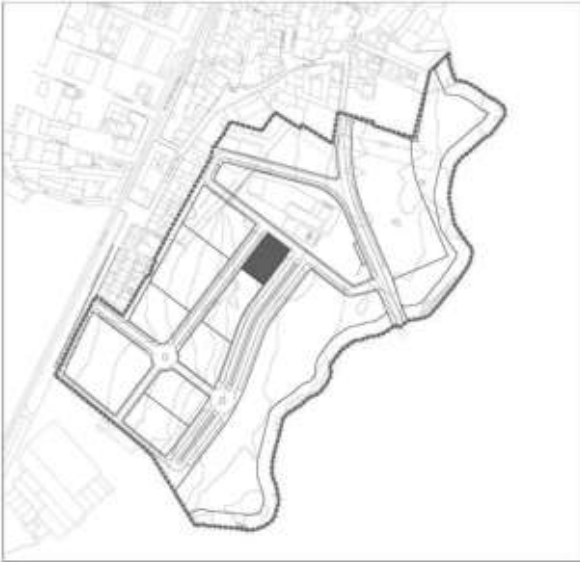


Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

F.7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 421





Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación en: [https://sede.bocyl.es/verificadores/verificador](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 421

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

A.3. FICHAS DE CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

INSTRUMENTACIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

33352287L7333N0001UY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CR VECINOS 512 1 Suelo

37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRECIPAL

Suelo sin edif.

USO DESTINACIÓN

NO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.0000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

—

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN

CR VECINOS 512 1

ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

18.282

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) PRO DE FINCA

—

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000

20

159

33

271.000

271.300

4.533.300

4.533.200

333.072

20

14

10

06

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

271.300

Comarcalización U.T. N.º 30 ETR538

— Límite de Marcarina

— Límite de Parcelación

— Límite de Construcción

— Modificación y asenso

— Límite zona verde

— Holograma

Lunes, 10 de Julio de 2017

Cód. Validación: 7672LCHNOQ2LXHCSS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

12

ANEXOS

CV: BOCYL-D-12032025-30

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002001590000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Póligono 2 Parcela 159

LA RIBERA, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Prados o praderas 00]

COEFICIENTE DE PARTICIÓN

100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Póligono 2 Parcela 159

LA RIBERA, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

SUPERFICIE (M²)

7,816

TIPO DE FINCA

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

273,250

Coordenadas U.T.M. Huelo 30 ETR33B

Limite de Manzana

Limite de Parcela

Limite de Construcción

Mediatio y aceras

Limite zona verde

Hidrografía

Lunes, 10 de Julio de 2017

E: 1/1500

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

12

ANEXOS

CV: BOCYL-D-12032025-30

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335226TL7333N0001SY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 14 Suelo

37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 14

ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

9.339

SUPERFICIE GRUPO (PARCELA (m²)) TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

**GOBIERNO DE ESPAÑA**

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3335206TL733N0001QY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV EXTREMADURA 16 Suelo
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
—

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
—

PARCELA CATASTRAL

SEÑALACIÓN
AV EXTREMADURA 16
ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRUAGA (PARCELA (m²)) TIPO DE FINCA.
9.238

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/1500



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

Lunes, 10 de Julio de 2017

272,300 Coordenada UTM Plano 30 ETRS89
— Límite de Matrícula
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/20000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 3335224TL7333N0001JY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN CL BARRIO NUEVO 3 37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRECISAL Industrial

COEFICIENTE DE MATURACIÓN 100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN 1980

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.196

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN CL BARRIO NUEVO 3(D) ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 1.196

SUPERFICIE (BRANCA PARCELA (m²)) 6.150

TIPO DE BRANCA Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Escala	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	00	251
ALMACEN	1	00	373
ALMACEN	1	00	328
ALMACEN	1	00	252

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

273.300 Contenedores LIT 34 Hueso 30 ETR0000

Lunes, 10 de Julio de 2017

----- Límite de Matrícula

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Muestreo y áreas

----- Límite zona verde

----- Huelga

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335203TL7333N0001BY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 12 Suelo

37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRECISAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

CORRIENTE DE MATURACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 12

ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

4,268

SUPERFICIE (BRANCA PARCELA (m²) TIPO DE BRANCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

273,250 Contenedores LITM - Hueso 30 ETB0000

----- Límite de Matriciana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Muestreo y áreas

----- Límite zona verde

----- Huelga

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3335244TL733N0000RT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

VIGILANCIA

Agrario [Prados o praderas 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

ÁREA CONSTRUIDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

4.035

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TPO DE FRONTERA

20.749

Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3335244TL7333N0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV EXTREMADURA
37187 ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRECISAL
Oficinas

AÑO CONSTRUCCIÓN
2008

CORRIENTE DE MATURACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
4.035

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
4.035

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
AV EXTREMADURA
ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
4.035

SUPERFICIE (MÁS O MENOS PARCELA (m²))
20.749

TIPO DE PARCELA
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Construcción	Escala	Puerta	Superficie m²
OFICINA	01	00	2.376
ALMACEN	1	00	351
INDUSTRIAL	1	01	1.126
ALMACEN	1	02	182

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

273.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR8289

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Muestreo y áreas

----- Límite zona verde

----- Huelga

Cód. Validación: 7672LCHNOQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002002350000XL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Póligono 2 Parcela 235

LA RIBERA ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRECISAL

Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

USO CONSTRUCCIÓN

ÁRREFESSE CONSTRUIDA (M²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Póligono 2 Parcela 235

LA RIBERA ALDEATEJADA [SALAMANCA]

ÁRREFESSE CONSTRUIDA (M²)

ÁRREFESSE (GRÁFICA PARCELA (M²))

1.514

TIPO DE FINCA

CULTIVO

Subparcela	CC	Código	SP	Superficie m ²
a	CR	Labor o sembrado regadio	00	1.488
b	L	Improductivo	00	26

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Lunes, 10 de julio de 2017

273.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR888

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcción

----- Montículo y antrax

----- Límite zona verde

----- Hidrografía

Cód. Validación: 7652LCHNQQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000340000XW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 2 Parcela 34

EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIÓN

100,000000

USO CONSTRUCCIÓN

1

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

—

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Polígono 2 Parcela 34

EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

—

SUPERFICIE ÚTIL (M²)

8,887

TIPO DE FINCA

—

CULTIVO

Subparcela	CC	Calidad	IP	Superficie (m ²)
a	CR	Labor o labradío regadio	00	8,889
b	I	Improductivo	00	18

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

273,400 Contornizas 1:1 M. Huelo 30 ETR528

273,400 Límite de Manzana

273,400 Límite de Parcela

273,400 Límite de Contorniza

273,400 Límite de Parcela

273,400 Límite zona verde

273,400 Holografía

Lunes, 10 de Julio de 2017

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHRBYHH
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SUBSECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000320000XU

INFORMACIÓN GRÁFICA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 2 Parcela 32
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL:
Agrario

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN:
100.000000

AÑO CONSTRUCCIÓN:
--

REFERENCIA CONSTRUCCIÓN IPT:
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Polígono 2 Parcela 32
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IPT: -- **SUPERFICIE GRÁFICA [Parcela IPT] TIPO DE PARCELA:** **4.033**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	TP	Superficie m²
a	CR	Labor o labradío regadio	00	3.836
b	I.	Improductivo	00	4

LEYENDA:

- Límite de Parcela
- Límite de Comunidades
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

273.400 Coordenadas U.T.M. Hueso 30 ETR328

273.400 Coordenadas U.T.M. Hueso 30 ETR328

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37023A002000330000XH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

ÁREA (Hectáreas)
Polígono 2 Parcela 33
EL CHORRERO, ALDEATEJADA (SALAMANCA)

USO PRINCIPAL
Agrario (Labor o Labradío secano 01)

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

PARCELA CATASTRAL

REFERENCIA
Polígono 2 Parcela 33
EL CHORRERO, ALDEATEJADA (SALAMANCA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
351

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

Cód. Validación: 7672LCHNOQ2LXHCSS6WJHRBYHH

Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

13

CV: BOCYL-D-12032025-30

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537810TL7333N0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 7 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN

100.000000

USO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

44

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 7

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

463

SUPERFICIE GRANJA PARCELA (M²)

TIPO DE FINCA

463

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcción

— Límite de Parcela

— Límite zona verde

— Hidrografía

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37023A002000300000XS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 2 Parcela 30
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRECISAL
Agrario

COEFICIENTE DE MATURACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

ITUACIÓN
Polígono 2 Parcela 30
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE (BARRIO PARCELA (m²)) TIPO DE FINCA
2.240

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labrar o Labradío seco	91	2.223
b	I-	Improductivo	00	17

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

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

Lunes, 10 de Julio de 2017

223.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR8989

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Muestreo y áreas
- Límite zona verde
- Huelga

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537809TL7333N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 5 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRECIPAL

Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

USO CONSTRUCCIÓN

ÁRERFICE CONSTRUIDA (M²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 5

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

ÁRERFICE CONSTRUIDA (M²)

ÁRERFICE (GRÁFICA PARCELA (M²)) PO DE FINCA

382

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

273.360

Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR888

Límite de Mercant

Límite de Parcela

Límite de Construcción

Montículo y asfalto

Límite zona verde

Hidrografía

Lunes, 10 de Julio de 2017

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJH9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 421

765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

13

ANEXOS

CV: BOCYL-D-12032025-30

Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATRÓ

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

37023A002000310000XZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Póligono 2 Parcela 31

EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Agrario [Labor o Labradío secano 01]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

ÁREA CONSTRUIDA

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

Póligono 2 Parcela 31

EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

1,018

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3537812TL7333N0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV EXTREMADURA 1[D] Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

VIGO PRINCIPAL

Suelo sin edit.

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

ÁREA CONSTRUIDA

—

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

—

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

AV EXTREMADURA 1[D]

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

589

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) (PO DE ENCA)

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/600



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

Lunes, 10 de Julio de 2017

Coordenadas U.T.M. Hueso 30 ETR0383

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Límite de Parcela

— Límite zona verde

— Hidrografía

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCSSWJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 421



765_DI-DN 37023MPP SUD-3_MPP 2024_TR.docx

13

ANEXOS

CV: BOCYL-D-12032025-30

Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

 GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37023A002200300000XD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
Polígono 2 Parcela 20030	
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
USO PRINCIPAL	Agrario
CODIFICANTE DE AMPLIFICACIÓN	100.000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	--
SUPERFICIE CONSTRUIDA M²	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
Polígono 2 Parcela 20030	
EL CHORRERO, ALDEATEJADA [SALAMANCA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA M²	--
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA M² TIPO DE TERRENO	5.027

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	C-	Labor o Labradío seco	01	5.010
b	I-	Improductivo	00	17

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

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

Lunes , 10 de Julio de 2017

- Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRES89
- Límite de Municipio -----
- Límite de Parcela -----
- Límite de Construcciones -----
- Mobiliario y aceras -----
- Límite zona verde -----
- Heliografía -----

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

Lunes, 10 de Julio de 2017

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3537811TL7333N0001FY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ZURGUEN 6 Suelo

37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Suelo sin edif.

USO CONSTRUCCIÓN

NO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

—

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ZURGUEN 6

ALDEATEJADA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)

—

SUPERFICIE ÚTIL (M²)

1,593

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCSS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 421





***Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.***



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

4. MOTIVOS Y OBJETIVOS DE LA PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

Por tanto, los objetivos eran:

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 421





Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.

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

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

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

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

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

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

5. EL PROYECTO DE OBRA.

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

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

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

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

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

Red de hidrantes de incendios. Se instalarán bocas de incendio en puntos clave del trazado en previsión de siniestros. La red suministrará agua a dos bocas de incendios o hidrantes, separadas 200 m como máximo y en el lugar más desfavorable. Actualmente la red municipal cumple con los requisitos exigidos por la norma.

Red de telefonía. De acuerdo con las instrucciones de la Compañía Telefónica se han previsto las canalizaciones necesarias de conducción, para el alojamiento de los cables, así como cámaras modelo telefónica.

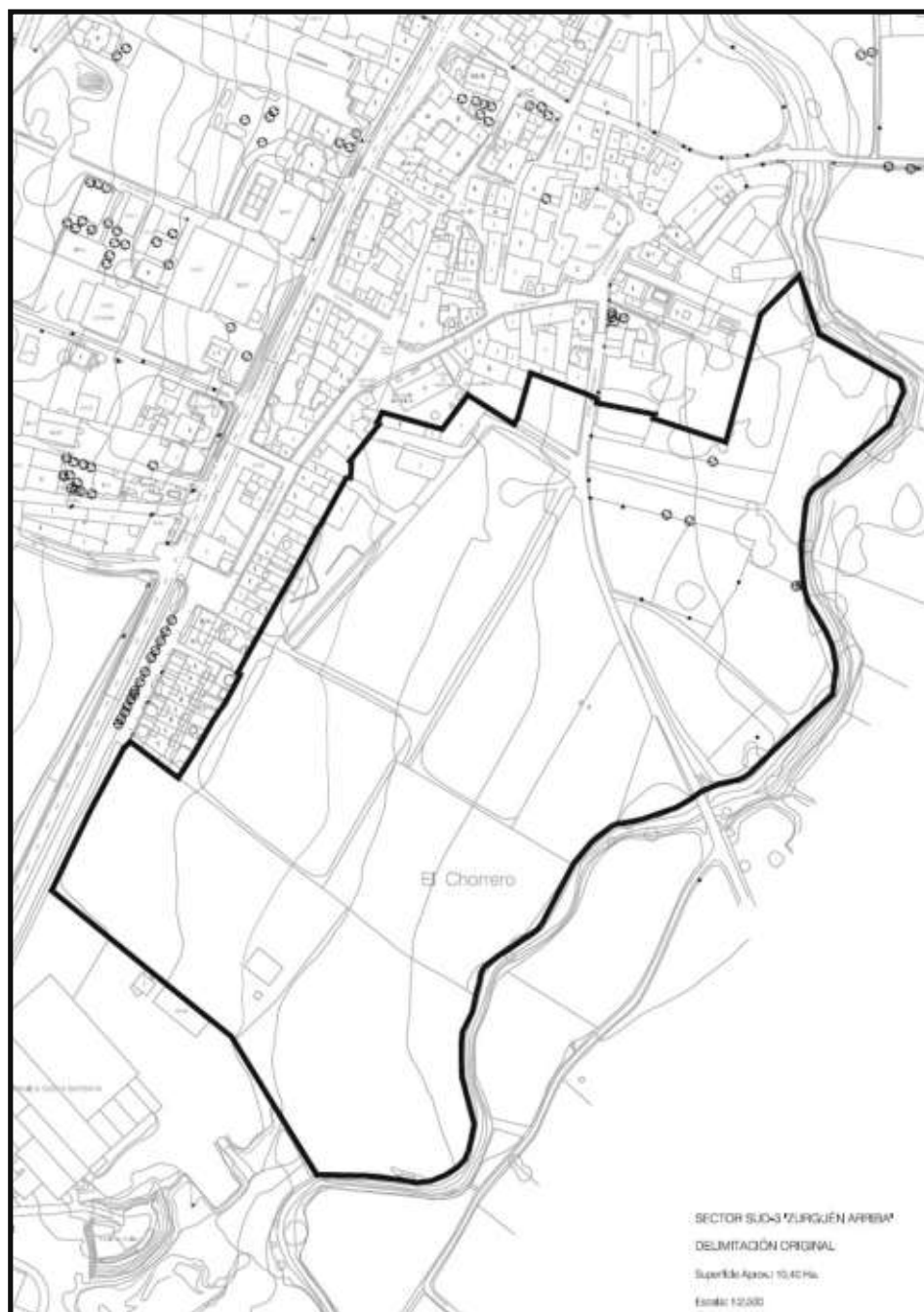
**CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL**

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)*
Prospección arqueológica. Informe.



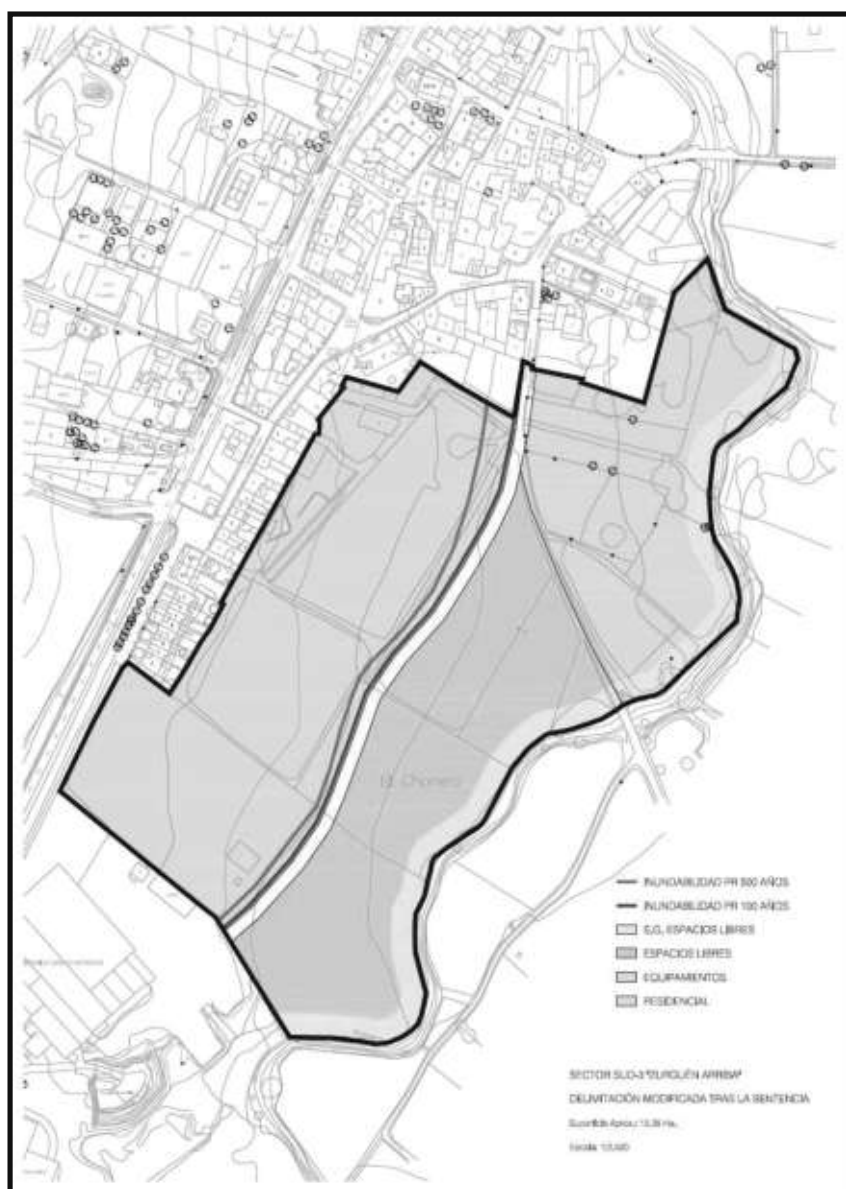
CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



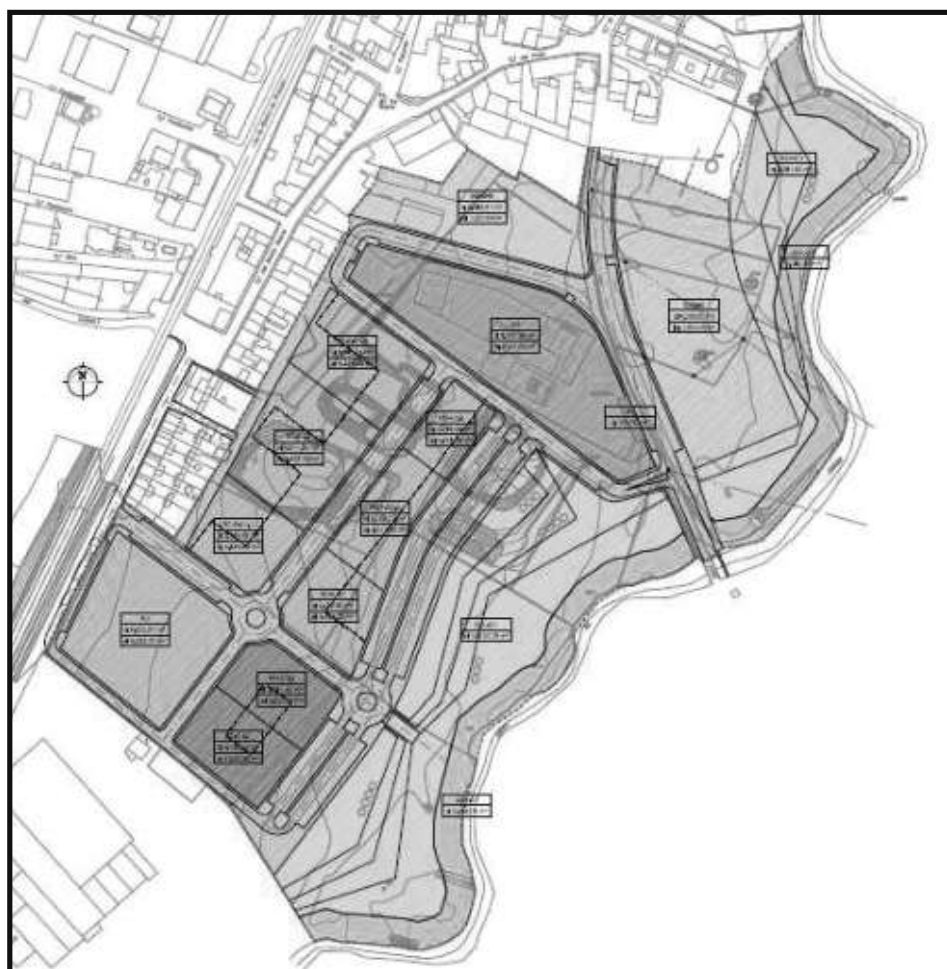
CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 421





Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXCHS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

6. PLANTEAMIENTO Y METODOLOGÍA.

La prospección arqueológica viene definida en el artículo 106 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y lo hace en los siguientes términos: *Son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.*

La prospección es, por tanto, una técnica de recogida y adquisición de datos, dentro de los estudios arqueológicos, estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permiten documentar aquellos enclaves, estaciones, lugares, yacimientos o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico existentes en la zona de actuación propuesta, pudiendo obtener a partir de ellos la información más completa sobre los mismos y sobre el territorio en donde se localizan. El fin último es poder proceder a planificar instrumentos que impidan la destrucción indiscriminada de los restos arqueológicos

Los trabajos de prospección arqueológica se plantearon en tres fases correlativas:

1. Documentación previa.
2. Trabajo de campo.
3. Análisis y resultados.

TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN

Con anterioridad a la ejecución de los trabajos de campo, se procedió a una detallada documentación de la zona objeto de los trabajos de prospección. Esta labor consistió en:

1. Consulta del Inventario Arqueológico de la provincia de Salamanca, término municipal de Aldeatejada.
2. Estudio de fotografía aérea (Sigpac).
3. Análisis de la cartografía existente con dos objetivos básicos:
 - a. Recopilación de topónimos interesantes que pudieran dar pistas sobre la existencia de restos arqueológicos.
 - b. Visualización global de la geomorfología de la zona a prospectar.

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

Material cartográfico empleado:

- M.T.N. Esc. 1: 50.000, nº 478, "Salamanca".
- M.T.N. Esc. 1: 25.000, nº 478-II, "Salamanca".
- Plano Catastral Esc. 1: 3.000.

TRABAJO DE CAMPO

Los trabajos de prospección afectaron a los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba".

La estrategia aplicada se basó en un método de prospección de cobertura total e intensidad alta (**prospección intensiva**), en la que dos prospectores realizaron un barrido de la superficie afectada por el proyecto de urbanización, con una distancia entre prospectores no superior a los 5 m., y compartimentándose el espacio en unidades de prospección, conforme las divisiones existentes propiciadas por el parcelamiento mediante cercados de mampostería. Los terrenos fueron visualizados en dos ocasiones con el fin de recorrer el espacio con distintas condiciones de luz.

Visibilidad de la superficie.

La fiabilidad de una prospección arqueológica superficial tiene una dependencia directa de la configuración del paisaje, la vegetación natural, el grado de antropización, las condiciones climatológicas y de la situación particular de las fincas o pagos por los que se desarrolle la prospección, teniendo éstas unas condiciones de visibilidad del suelo diferenciadas por lo que respecta a la detección de restos o indicios arqueológicos; este último aspecto se refiere a si se trata de tierras de labor y en qué estado del ciclo agrícola se encuentran. Por ello se ha establecido un baremo en cuanto a las condiciones de observación directa y que se compone de los siguientes apartados:

- Nula. Resultaba imposible la contemplación del terreno prospectado.
- Mala: Áreas en las que la observación directa del suelo no supera el 50 %.
- Media. Espacios en los que se observa el 50% de la superficie del suelo.
- Buena. Ámbitos en los que el examen del terreno se realiza con facilidad al no existir ni vegetación herbácea, ni infraestructuras o alteraciones antrópicas que hayan eliminado el aspecto general o difuminado huellas patentes de ocupación.

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

ANÁLISIS Y RESULTADOS

Concluidos los trabajos de campo, se procede al análisis de los resultados obtenidos, los cuales quedan plasmados en el presente informe.

Los resultados obtenidos se entregan al promotor y a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, para que sean valorados y se proceda en consecuencia, prescribiendo las medidas e instrumentos de intervención y protección pertinentes.

Por último, la memoria con los resultados aporta una valoración del espacio prospectado desde un punto de vista arqueológico.

MATERIALES ARQUEOLÓGICOS.

No se recepciona materiales arqueológicos en el Museo Provincial de Salamanca.

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS.

La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos de referencia han sido del titular del permiso arqueológico, Jesús Caballero Arribas, de Castellum S.Coop, quien, en base al Pliego de Condiciones Técnicas firmado con la Junta de Castilla y León, se comprometía a cumplir las condiciones estipuladas tanto en los correspondientes Pliegos de Condiciones Técnicas como en la legislación y normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico-Arqueológico que le sea de aplicación.

El desarrollo de los trabajos se ha efectuado en coordinación con el arqueólogo de la Unidad Técnica del Servicio Territorial de Cultura de Salamanca, al objeto de compaginar las actuaciones con las diferentes partes u organismos implicados, así como bajo su supervisión dirigida a velar por el cumplimiento de la normativa sobre Patrimonio Histórico y Arqueológico.

FINANCIACIÓN

La financiación de los trabajos arqueológicos ha corrido a cargo del promotor IBERDROLA INMOBILIARIA SA.

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 421





Plan Parcial SUD-3, "Zurquén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.

7. DATOS DE LA PROSPECCIÓN. VISIBILIDAD.

Espacio prospectado.

El espacio geográfico prospectado se corresponde El Plan Parcial SUD-3, "Zurquén Arriba", en Aldeatejada, terrenos situados al SE del casco urbano de Aldeatejada, entre el caserío y el arroyo Zurquén que, con escaso cauce y dibujando pronunciados meandros, se traza con dirección N, en busca del río Tormes. Se incluyen los terrenos dentro del M.T.N., esc. 1/25.000, nº 478-II, "Salamanca", correspondiéndose con las coordenadas geográficas X- 40º 55' 09", de Latitud Norte, Y- 5º 41' 37", de Longitud Oeste respecto al Meridiano de Greenwich. Las coordenadas UTM (Datum ETRS89) son X- 273.178, Y-4.533.285.



Documentación cartográfica y fotográfica empleada.

- M.T.N. Esc. 1: 50.000, nº 478, "Salamanca".
- M.T.N. Esc. 1: 25.000, nº 478-II, "Salamanca".
- Plano Catastral Esc. 1: 3.000.

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

Documentación previa.

1. *Inventario Arqueológico de Castilla y León, provincia de Salamanca, término municipal de Aldeatejada.* No recoge ningún yacimiento arqueológico dentro de la zona de afección del plan parcial.

En el Inventario Arqueológico Provincial, municipio de Aldeatejada (ejecutado en 1993 por la empresa PROEXCO SCL, y revisado en 1996 por J.J. Enríquez), se inventaría la **Calzada de la Vía de la Plata**, cuyo trazado seguiría “la ribera occidental del río Zurguén y la carretera C-512, pegada a ella. A la altura del regato de los Moltavos se aprecia su lomo hasta la travesía, donde desaparece bajo las edificaciones situadas en la fachada oriental de la carretera. [...]”.

2. *Vaciado bibliográfico*, haciéndose referencia al trazado de la Vía de la Plata bajo la travesía de Aldeatejada.
3. *Excavaciones arqueológicas*. En la localidad no se han realizado intervenciones arqueológicas.
4. *Estudio toponímico*. Ninguno de los topónimos inducen a pensar en la existencia de yacimientos arqueológico.
5. *Encuesta oral*. La encuesta oral no recuerda la posible existencia de yacimiento, esto es, la exhumación de materiales arqueológicos y/o constructivos que hubieran requerido del interés de agricultores y ganaderos.

Visibilidad.

Importante al presentar los resultados obtenidos con el reconocimiento visual son las condiciones de visibilidad que ofrecía la superficie en el momento de la prospección.

La visibilidad de la superficie está directamente relacionada con el uso del suelo y, en el caso de las tierras de labor, con el momento del año en que se realice el reconocimiento visual del terreno.

Para analizar la visibilidad, partiremos de la propia parcelación del territorio:

Polígono 1

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

- Parcela 28. Cubierta por herbáceas muy tupidas y pastizal. Visibilidad: Nula.



- Parcela 03, 26, parte de 44. Ocupadas por escombreras. Visibilidad: Nula.



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



- Parcela 14. Ocupada por una pista deportiva.
Visibilidad: Nula



- Parcela 02, 06, 09, 10 y 12. Pastizales, con algunos claros. Visibilidad: Mala, puntualmente Media.



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

El cierre oriental de la parcela 06 es un cercado de mampostería, de un solo espejo, constituido, básicamente, por elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor, producto de la desmantelación de un edificio renacentista, aportados desde un lugar desconocido.



- Parcela 44. Donde se eleva una gran nave empresarial con aparcamiento. Sin visibilidad.



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

Polígono 2

- Parcelas 159, 154 y 235. Parcelas cubiertas por pastizal, emplazadas al mediodía del camino que comunica Aldeatejada con Las Torres. Visibilidad: Mala, puntualmente Media.



- Parcelas 32 y, parcialmente, 30. Dedicadas a pastizal. Visibilidad: Mala, parcialmente Media.



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

- Parcelas 34, 33, 31, 20030 y, parcialmente, 30.
Son tierras de labor roturadas. Visibilidad: Buena.



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 421



Modificación N° 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

MONTAÑA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37023A002090200000XJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 2 Parcela 9020
CM ALDEATEJADA LAS T. ALDEATEJADA [SALAMANCA]
USO PRINCIPAL
Agrario [Visa de comunicación de dominio público 00]
AÑO CONSTRUCCIÓN
--
COEFICIENTE DE ENTICACIÓN
100.000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA m²
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 2 Parcela 9020
CM ALDEATEJADA LAS T. ALDEATEJADA [SALAMANCA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA m²
--
SUPERFICIE GRUPELA PARCELA m² TIPO DE TIENDA
9.296
--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA
E: 1/10000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.
Jueves, 13 de Julio de 2017

274.000 Coordenada U.T.M. PUNTO ETRS89
--- Límite de Montaña
--- Límite de parcelas
--- Límite de parcelaciones
--- Molinero y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://sedeajada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 421



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO

CONSEJO DE GOBIERNO

Valladolid, 3 de noviembre de 2015

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

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
CALLE DEL POZO, S/N
37197 ALDEATEJADA
(SALAMANCA)

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL DUERO
C/ MUÑO, 5 - 47071 VALLADOLID
TEL.: 983 315
FAX: 983 215

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

ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

MARCO JURÍDICO:

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

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

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MUÑO, 5 -
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 315
FAX: 983 215



Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR8YHH
https://sede.bocyl.es/validar
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 421



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

ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

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

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

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

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

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

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJH9YHH
https://sede.bocyl.es/validar
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 421



NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

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

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

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

Cód. Validación: 767ZLCHNQ2LXCHS6WJHR9YHH
https://sede.bocyl.es/validar
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 421

Pág. 3

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

GOBIERNO DE CASTILLA Y LEÓN
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

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

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

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

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

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

CONCLUSIONES

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

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

Cód. Validación: 767ZLCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
https://sede.bocyl.es/validar
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 421



NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

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

EL COMISARIO DE AGUAS,



Edo. Julio Pajares Alonso.

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR8YHH
https://sede.bocyl.es/validar
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 421

7672L

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO



NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC6SWJHR9YHH
Verificación: <https://sede.gob.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 421





Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

A.5. INFORME ARQUEOLÓGICO DEL MPP 2012

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR8YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 421





Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://sede.ajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 421



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

Prospección arqueológica. Informe arqueológico



Jesús Caballero Arribas

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC66WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

ÍNDICE

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

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXCHS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

1. FICHA TÉCNICA

Denominación de la intervención

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

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

Expte. MU-287/2012

Nº Expte Museo Provincial de Salamanca: Sin materiales arqueológicos.

Motivo

Proyecto de urbanización.

Dirección técnica

Jesús Caballero Arribas (Castellum S.Coop).

Promotor

IBERDROLA Inmobiliaria

Arquitecto

José Miguel Meléndez Rodríguez

Coordinación y supervisión

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

Fechas de ejecución

Noviembre, 2012.

Financiación

Por cuenta de la empresa adjudicataria.

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

2. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 421





Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.

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

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 421





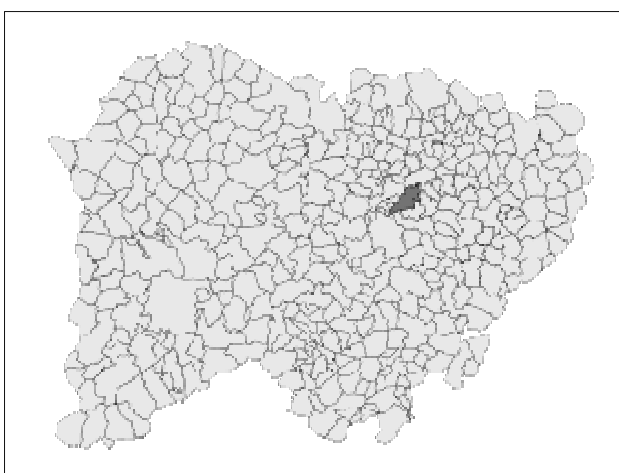
Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.

3. EL ESPACIO GEOGRÁFICO.

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

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

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



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

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

Englobando las siguientes parcelas:



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQZLXHCSSWJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

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

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

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

Escombrera



Pastizal



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

Edificio empresarial



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



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



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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

un edificio de estilo renacentista.

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



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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

La cerca divisoria entre parcela 31 y 20030 está ejecutada con grandes sillares de arenisca de Villamayor, procedentes del desmantelamientos de un edificio con una ubicación desconocida, y que puede tratarse del mismo edificio del que proceden los elementos arquitectónicos hallados en el cercado de la parcela 06 del polígono 1.



A manera de conclusión:

- El 40% de la superficie prospectada está ocupada por construcciones y por vertederos, siendo la visibilidad Nula.
- El 45% de la superficie está cubierta por pastizal y por herbáceas, permitiendo una visibilidad Mala y, puntualmente, Media.
- El 15% de la superficie analizada son tierras de labor roturadas, con una visibilidad Buena.

Ante estos negativos condicionantes, ha sido imprescindible prestar una especial atención a cualquier pequeña remoción realizada en el terreno por animales (topos, conejos, hormigas, ...), así como a los movimientos de tierras originadas por los agentes erosivos (escorrentías, cárcavas, ...) y antrópicos (caminos). Esta observación es importante en cualquier trabajo de prospección arqueológica, pero en el caso que nos ocupa fundamental en aquellas áreas de mala visibilidad.

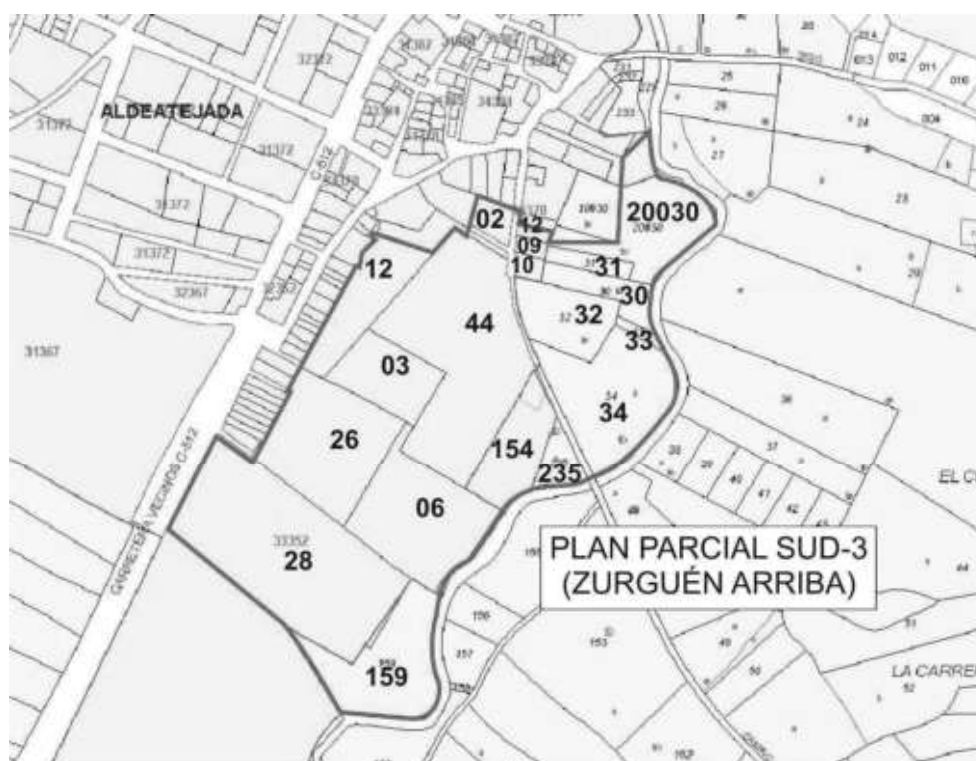
CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



- ☐ Polígono 1, parcela 9000
- ☐ Polígono 2

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC5WJHR9YHH
Certificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

8. VALORACIÓN DEL ESPACIO PROSPECTADO.

Materiales cerámicos.

En los espacios dedicados a cultivo se pudieron reconocer materiales cerámicos, que se encuadran cronológicamente en época contemporánea y actual:

- *Materiales de construcción cerámicos*: teja curva, ladrillo rectangular macizo y baldosas. Deben ser considerados como escombros aportados desde la localidad de Aldeatejada que, procedentes de reformas en inmuebles, se aportaron a las parcelas con el fin de regularizar socavones en el terreno.
- *Materiales cerámicos* que, pertenecientes a ajuares domésticos, hay que entender como aportes llegados junto al estiércol animal extendido como abono a lo largo del tiempo.

Común y lógico en las tierras de cultivo, pero también en parcelas con un uso actual de pastizal que en algún momento ha sido roturada, y con mayor frecuencia si estas se emplazan en las proximidades de los núcleos de población, es el hallar materiales cerámicos de época contemporánea (incluso anteriores) y actual, así como fragmentos de materiales constructivos (teja y ladrillo); son materiales conocidos como fiemos. Los primeros tienen su origen en el aporte de estiércol animal a las tierras de labor como abonos (en los acopios de estiércol que se ubicaban en los corrales, además del estiércol de las bestias, se echaban los desperdicios domésticos, por tanto, las vajillas rotas); y los segundos, en obras de reforma realizadas en los edificios. Los cascotes de teja y ladrillo que no podían ser reutilizados, junto con tapial y adobes, se llevaban a las tierras, empleándolos para rellenar pequeños socavones.

Este tipo de materiales, y llegado por las causas expresadas, se visualiza por la superficie prospectada con una frecuencia baja.

No se observan indicios de posibles estructuras edilicias.

La coloración de la tierra no induce a pensar en una actividad humana más allá de las propias de las labores agrícolas

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 767ZLCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 421





*Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

Elementos arquitectónicos

Elementos arquitectónicos, en arenisca de Villamayor y reutilizados para la construcción de cercados divisorios entre parcelas, los documentados en dos cercados del espacio prospectado:

1. El cierre oriental de la parcela 06 del polígono 1, cercado que, muy grosero y a un solo espejo, está constituido, básicamente, por elementos arquitectónicos en arenisca de Villamayor, producto de la dismantelación de un edificio renacentista, cuya ubicación es desconocido. Es un conjunto de elementos arquitectónicos muy numerosos y tipológicamente diverso: sillares, cornisas, arquivadas, basas, ménsulas, dinteles,...



CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 76T2LCHNQ02LHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)*

Prospección arqueológica. Informe.



2. La cerca divisoria entre parcela 31 y 20030 está ejecutada, en toda su longitud, con grandes sillares de arenisca de Villamayor, procedentes del desmantelamientos de un edificio con una ubicación desconocida, y que puede tratarse del mismo edificio del que

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

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 205 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*

proceden los elementos arquitectónicos hallados en el cercado de la parcela 06 del polígono 1.



En el supuesto que se requiera el desmontaje de los cercados para la ejecución del proyecto de urbanización, se debería contemplar la recuperación y catalogación de este nutrido conjunto de elementos arquitectónico.

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

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC8WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 421





*Plan Parcial SUD-3, “Zurguén Arriba”
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.*



PLAN PARCIAL SUD-3 (ZURGUÉN ARRIBA)

**CERCADOS CON ELEMENTOS
ARQUITECTÓNICOS EN ARENISCA**

La Vía de la Plata

En el Inventario Arqueológico Provincial, municipio de Aldeatejada (ejecutado en 1993 por la empresa PROEXCO SCL, y revisado en 1996 por J.J. Enríquez), se inventaría la **Calzada de la Vía de la Plata**, cuyo trazado seguiría “la ribera occidental del río Zurguén y la carretera C-512, pegada a

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

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 207 de 421





Plan Parcial SUD-3, "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)
Prospección arqueológica. Informe.

ella. A la altura del regato de los Moltalvos se aprecia su lomo hasta la travesía, donde desaparece bajo las edificaciones situadas en la fachada oriental de la carretera. [...]".

Esta vía, sobradamente conocida en la bibliografía (Morán, 1946, y Roldán, 1971), ha sido identificada, para su protección como B.I.C, con categoría de Conjunto Histórico, por Juan José Enríquez, arquitecto (Enríquez, 1993).

En los terrenos prospectados, al igual que en prospecciones anteriores, no se ha detectado ningún elemento, discontinuidad en el terreno ni cualquier otro indicio que pudiera relacionarse con esta transcendental vía de comunicación romana, por lo que, en principio, no se vería afectada por los movimientos de tierras derivados de la ejecución del proyecto urbanístico.

Como mediada de seguridad, y en el caso que se requiriesen movimientos de tierra en el extremo NE de la parcela 28 del polígono 1, únicos terrenos que lindan con la carretera C-512, bajo la cual se supone que discurre la calzada, estos movimientos de tierras deberían realizar bajo supervisión arqueológica (control arqueológico), evitándose posibles afecciones sobre la calzada.

Bibliografía

Morán, C (1946): *Reseña histórico-artística de la provincia de Salamanca*, Universidad de Salamanca.

Roldán Hervás, J.M (1971): *Itera ab Emerita Asturicam. El camino de la Plata*. Salamanca.

Enríquez, J.J (1993): *Documentación básica para la identificación y protección como BIC, con categoría de Conjunto Histórico, de la Calzada de la Plata, provincia de Salamanca*, documento inédito, depositado en el Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

En Ávila, 9 de noviembre de 2012.

Jesús Caballero Arribas
Castellum S.Coop

CASTELLUM S.COOP.
ARQUEOLOGÍA Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y NATURAL

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 208 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

A.6. MAPAS DE NIVELES SONOROS

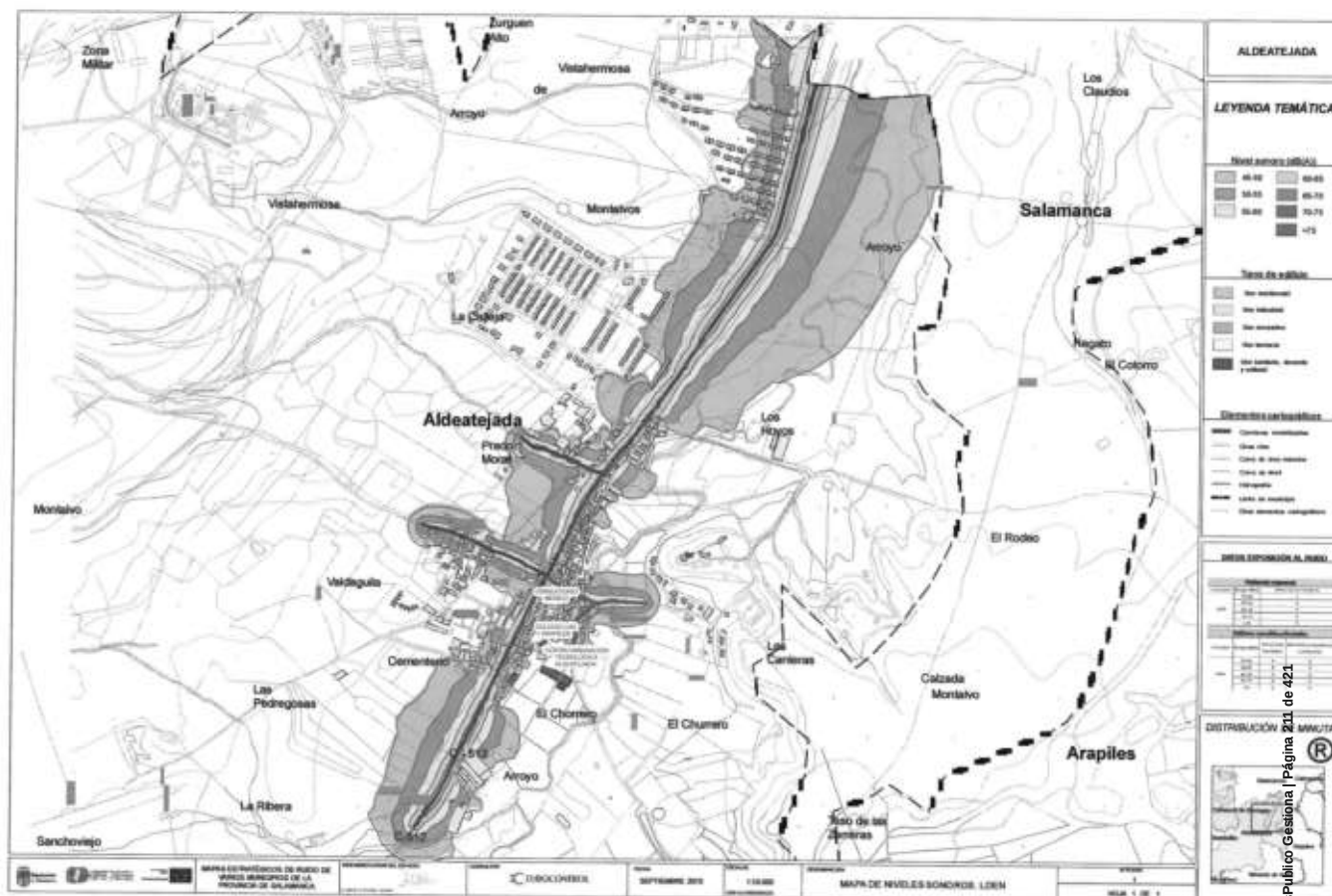
- Mapa de niveles sonoros Lden
- Mapa de niveles sonoros Ldía
- Mapa de niveles sonoros Lnoche
- Mapa de niveles sonoros Ltarde

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHCS6WJHRBYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 421





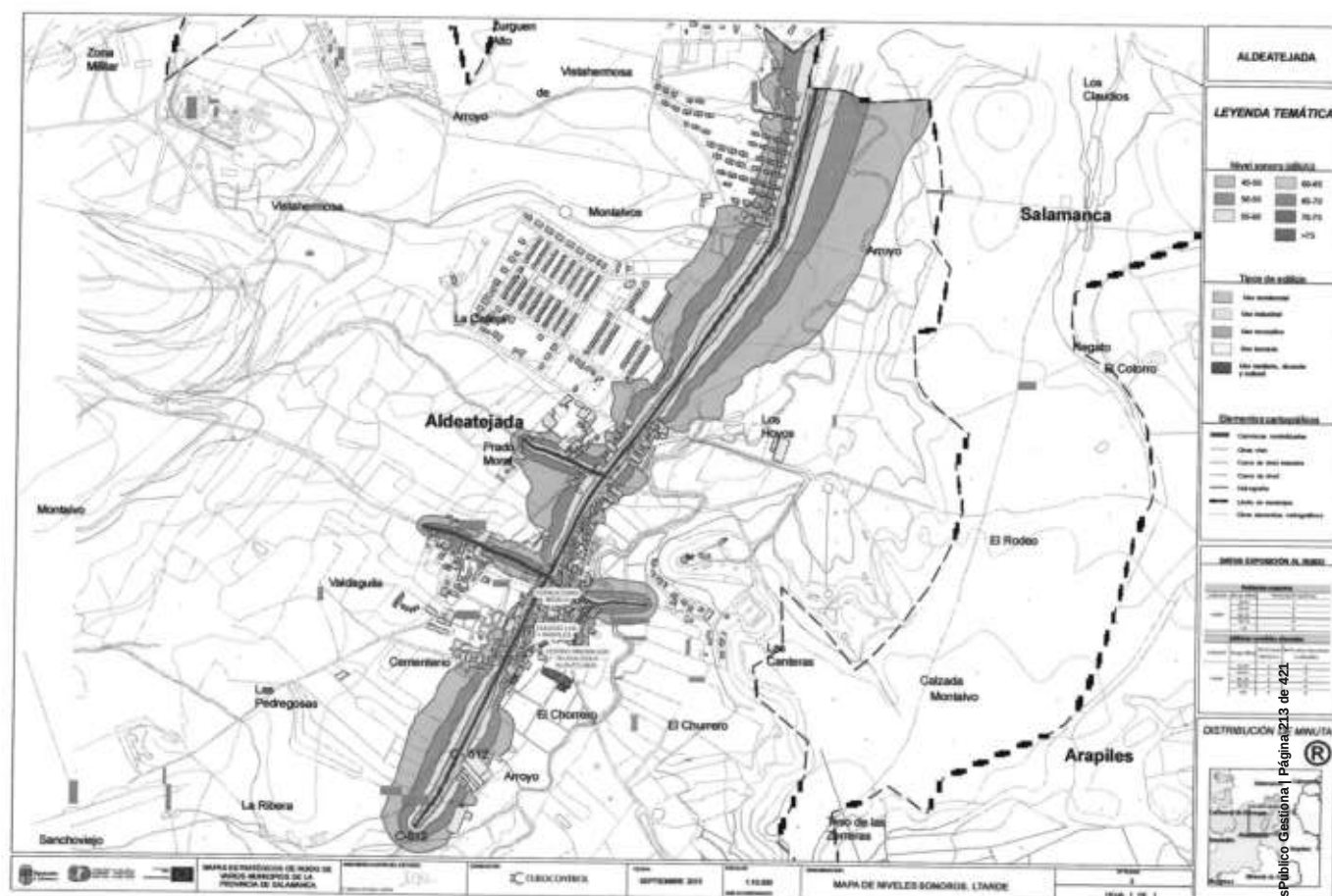
Cód. Verificación: 76T2LCHNQ2LXHCSSWJHR9YHH
Verificación: <https://sede.ajeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 210 de 421



Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC66WJHR9YHH
 Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 421

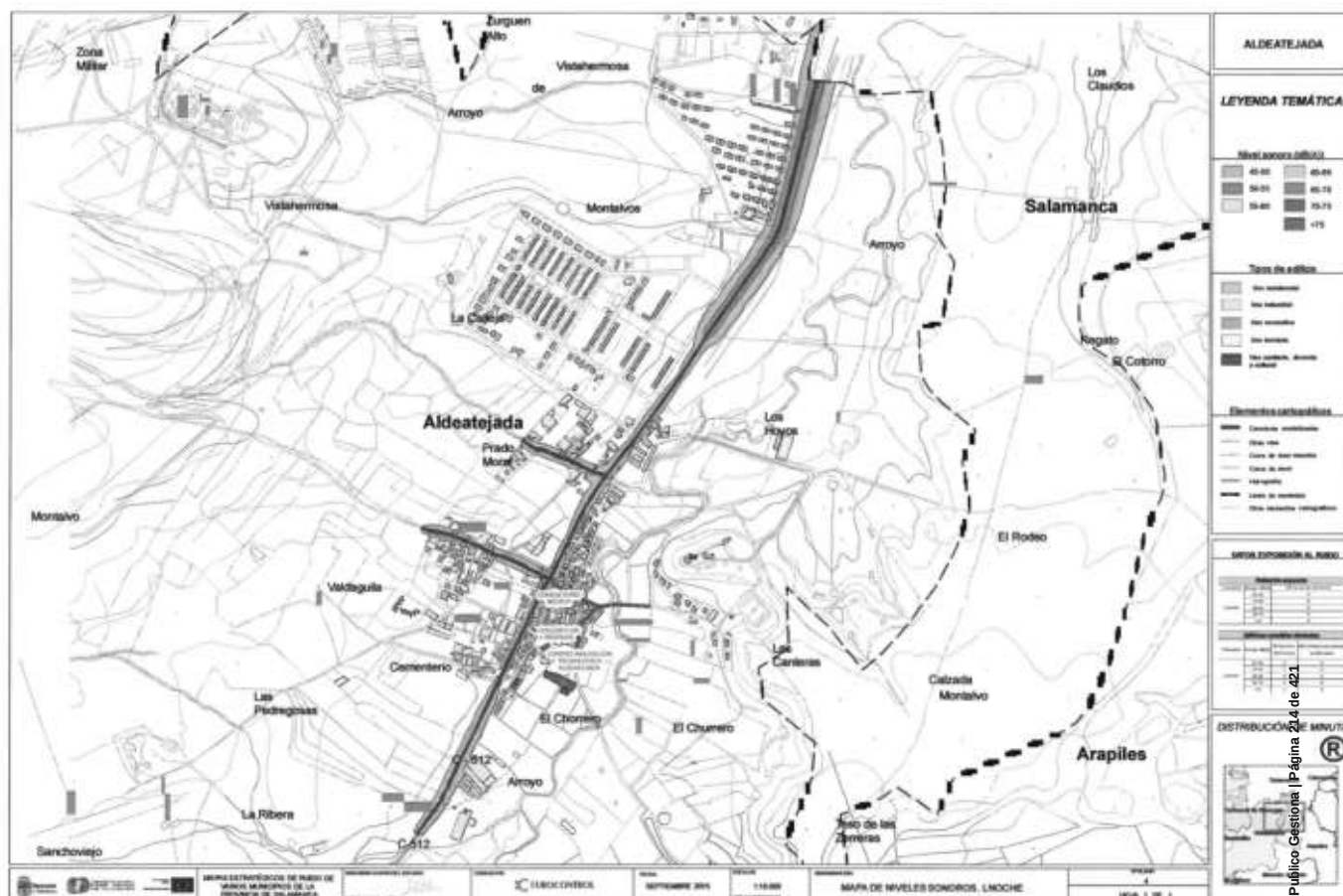






Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma





Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCSSWJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 421



Modificación Nº 2 y Rectificación/Subsanación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba"
Aldeatejada (Salamanca)

TEXTO REFUNDIDO

A.7. INFORMES EMITIDOS EN LA TRAMITACIÓN DE LA MPP Nº 2

- Informe del Servicio Territorial de Fomento de Salamanca
- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
 - Informe del Servicio Territorial de Cultura y Turismo
 - Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- Informe de la Agencia de Protección Civil. Consejería de Fomento y Medio Ambiente
- Informe de la Subdelegación del Gobierno
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero
- Informe de la Diputación provincial
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente
- Informe técnico municipal
- Informe jurídico municipal
- Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Cód. Validación: 767ZLCHNQQ2LXKCS6WUHR9YHH
Verificación: [https://sede.bocyl.es/verificador-validaciones](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 421





Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC6WJHR9YHH
Verificación en: [https://sede.bocyl.es/verificador](#)
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 421



JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 12/03/18 10:03

Número del registro de salida: 201810500015777

Origen: 12220 - SERVICIO TERRITORIAL FOMENTO SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: RDº INFORME S/EXP. 20/18 DE MODIFICACIÓN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR8YHH
Este documento es una copia electrónica firmada de un documento original.
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 217 de 421





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Salamanca 9 de marzo de 2018
SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO

SR. ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

ASUNTO: Remisión de informe referido a los artículos 52.4 de la LUCyL y 153.1 del RUCYL. Expte.20/18. Aldeatejada.-

Adjunto se remite informe emitido por el Servicio Territorial de Fomento relativo a la solicitud de informe sobre La Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada, Redactor: Enrique Bardají Álvarez, (Expte.: 20/18), a los efectos del art.153.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 24/2013, de 27 de junio.

EL JEFE DEL SERVICIO
TERRITORIAL DE FOMENTO



Fdo.: Raúl San Segundo Romo

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 421





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

INFORME REFERIDO AL ARTÍCULO 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN - LUCYL- Y AL CORRESPONDIENTE EN SU DESARROLLO REGLAMENTARIO (ART. 153 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN -RUCYL-)

1. OBJETO

Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba".
Aldeatejada

Promotor: ---
Redactor: Enrique Bardají Álvarez
Expediente: 020/18

2. MARCO LEGAL

El art.153.1.b) del RUCyL establece que, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar el correspondiente informe del Servicio Territorial de Fomento, órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma designado para ello respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con la capital de provincia. Este informe será vinculante dentro de su ámbito competencial en materia de urbanismo y ordenación del territorio, y orientativo respecto de la oportunidad, calidad, coherencia y homogeneidad de las restantes determinaciones y de la documentación.

En consecuencia, en la documentación que se redacte para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento en cuestión deberá acreditarse la subsanación de las deficiencias y prescripciones indicadas en el presente informe referidas a la parte vinculante del mismo.

Con estas premisas se informa lo que sigue:

3. INFORME EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Respecto al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, procede conocer si el expediente está afectado por alguno de los instrumentos que la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León contempla en su art.5 y que son:

- a) Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- b) Directrices de Ordenación de ámbito subregional.
- c) Planes y Proyectos Regionales.
- d) Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

El expediente deberá respetar lo dispuesto por las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio), así como por cuantos Planes y Proyectos Regionales y Planes de Ordenación de los Recursos Naturales pudieran afectarle.



**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento**4. INFORME EN MATERIA DE URBANISMO****4.1. INFORMES SECTORIALES**

Para determinar los informes sectoriales que deben solicitarse en relación con el expediente en cuestión, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León con fecha 8 de abril de 2016. La circunstancia de no solicitar determinados informes entre los incluidos en el artículo 3.b) de dicha ITU 1/2016, bajo la consideración de no ser exigibles, se hará constar de forma expresa en el expediente.

Además de lo anterior, se exige:

- Ruido.

Debe darse cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en lo referente a planeamiento urbanístico.

- Trámite ambiental.

a) Serán objeto de **evaluación ambiental estratégica (EAE)** los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

b) Serán objeto de **evaluación de impacto ambiental (EIA)** los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

La EAE de un plan o programa no excluye la EIA de los proyectos que de ellos se deriven.

Debe consultarse al órgano ambiental competente sobre la necesidad o no del trámite y, en caso afirmativo, la modalidad del mismo.

4.2. INFORMACIÓN PÚBLICA

Se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 52.2 y 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículos 154.3, 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4.3. INFORME TÉCNICO

El expediente tiene por objeto modificar el Plan Parcial (PP) del sector SUD-3 "Zurguén Arriba", en Aldeatejada, cuyo instrumento de planeamiento general es su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado el 31-07-2007 (BOCYL, 04-10-2007).



**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

Sobre este sector de suelo urbanizable (SUR) se aprobó un PP a finales de 2010, instrumento de planeamiento de desarrollo que fue anulado por sentencia judicial dictada en 2014. Está en vigor sin embargo, una *Modificación nº 1* de dicho PP, que había sido aprobada en 2012 y que establecía de nuevo la ordenación detallada completa de los terrenos.

El documento tramitado ahora vuelve a ser un PP completo para el sector SUD-3, pero por estar aún vigente la citada *Modificación nº 1*, el nuevo pasa a denominarse *Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba"*.

Las determinaciones de **ordenación general** aplicables sobre el sector SUD-3 "Zurguén Arriba" han sido establecidas en la *Modificación nº 4 del PGOU de Aldeatejada* (aprobada el 01-12-2016 y publicada en el BOCyL el 27-01-2017), siendo las principales:

Superficie bruta:	10,30 Ha
SG ELP:	0,98 Ha (según PO4 y PO5 del PGOU)
SG EqP:	0,44 Ha (según PO4 y PO5 del PGOU)
Superficie sin SSGG:	8,88 Ha
Uso predominante:	Residencial
Tipología:	Unifamiliar y Colectiva
Altura máxima:	Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 p + BC (10,50 m)
Usos prohibidos:	Industrial y Agrícola Ganadero
Edificabilidad máx.:	0,598 m ² /m ² (excluidos SSGG)
Densidad de poblac.:	20-30 viv/Ha (excluidos SSGG)
Variedad de uso:	10-20 %
Variedad tipológica:	20 %
Integración social:	30 %

La **ordenación detallada** del sector que el PP establezca habrá de respetar las determinaciones de ordenación general expuestas anteriormente, e incluir al menos (RUCyL, arts. 101 a 108):

a) **Calificación:** uso, edificabilidad y tipología edificatoria de cada parcela o manzana, junto con la regulación detallada de dicha calificación urbanística y de cuantos parámetros de urbanización y edificación se considere necesario. Se respetarán las reglas establecidas en el art. 103 del RUCyL.

La ordenación debe cumplir los requisitos sobre accesibilidad, no discriminación y supresión de barreras de la normativa al efecto vigente: Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero -Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados- y Decreto 217/2001, de 30 de agosto -Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León-.

b) **Previsión de los siguientes sistemas locales:**

b.1) **Servicios urbanos (SU):** se resolverá el ciclo del agua (distribución y saneamiento), con la conexión a las redes municipales, el refuerzo de éstas si fuese necesario o la ejecución de instalaciones independientes. Asimismo el suministro de energía eléctrica, el servicio de telecomunicaciones y, en su caso, de gas, con la conexión e instalaciones de transformación y distribución necesarias.

Debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca. (RUCyL, art. 104).





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Fomento

b.2) **Vías públicas (VP):** se preverán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, al menos la mitad de uso público, respetando las reglas de los apartados 2 y 3 del art. 104 del RUCyL. Deben analizarse los movimientos de población y mercancías, dando cumplimiento al apdo. 4 de dicho art. 104.

b.3) **Espacios Libres Públicos (ELP):** reserva de suelo de al menos 20 m² por cada 100 m² construibles ó el 10% de la superficie del sector, respetando las reglas del apartado 2 del art. 105 del RUCyL.

b.4) **Equipamiento Público (EqP):** reserva de suelo de al menos 15 m² por cada 100 m² construibles ó el 5% de la superficie del sector (RUCyL, art. 106).

En virtud del art. 140.2 del RUCyL, el PP debe:

- Definir con precisión todas las dotaciones urbanísticas necesarias.
- Incluir las conexiones necesarias con las redes municipales existentes.
- Asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de dichas redes que fueran precisas.
- Garantizar la resolución completa del ciclo del agua (distribución y saneamiento), bien sea conectando a la red municipal, o en su defecto, mediante instalaciones independientes, y en todo caso incluyendo las redes de suministro y distribución.
- Garantizar la resolución del suministro de energía eléctrica y de los servicios de telecomunicaciones, y en su caso de gas, incluyendo la conexión y las instalaciones de transformación y distribución que fueran necesarias.
- Evaluar los movimientos de población y de mercancías, analizando posibilidades de transporte público y privado.
- Establecer las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

c) A efectos de la gestión urbanística, se calculará el aprovechamiento medio y se delimitarán las unidades de actuación, respetando para ello las reglas establecidas en los arts. 107 y 108, respectivamente, del RUCyL.

d) Cuando proceda, se puede incluir una relación de usos fuera de ordenación y señalar determinados plazos para cumplir los deberes urbanísticos, así como delimitar áreas de tanteo y retracto, todo ello según lo especificado en los arts. 98, 99 y 100 del RUCyL.

Todas estas determinaciones han de quedar plasmadas en la siguiente documentación (RUCyL, arts. 136 y 142):

- a) **DI-MI y DI-PI:** Documentos de información (escritos y gráficos).
- b) **DN-MV:** Memoria vinculante.
- c) **DN-NU:** Normativa urbanística.
- d) **DN-PO:** Planos de ordenación.
- e) **DN-EE:** Estudio económico.

Tras el análisis del documento titulado Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" Aldeatejada, se observan las siguientes deficiencias:





- Se echan en falta ciertos datos necesarios para la correcta identificación del expediente, tales como quién promueve la presente Modificación de PGOU o quién es el autor (o persona al frente del equipo de profesionales) del documento técnico, debiendo figurar la firma de este último en todos los planos.
- La ficha de ordenación general del sector SUD-3 del PGOU incluye, entre otras determinaciones, una limitación de la altura máxima de las edificaciones que es superada por muchas de las ordenanzas reguladoras de los distintos usos del PP. Se incumple así el art. 144 del RUCyL, que exige a todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo respetar las determinaciones de ordenación general previstas por el planeamiento general. La posible modificación de esta o cualquier otra determinación de ordenación general solo puede llevarse a cabo mediante una **Modificación del PGOU**.
- En los cuadros de superficies, edificabilidades y número de viviendas debería figurar, junto al número máximo de viviendas de cada manzana, también el número mínimo, que habrá de ser tal que la suma de todas ellas no sea inferior a la densidad mínima de población establecida para el sector. Se determinará así el margen adecuado de movimiento que debe respetar el número de viviendas por manzana en la posterior fase de otorgamiento de licencias de edificación.
- La ordenación detallada establecida no da cumplimiento a la mínima reserva de plazas de aparcamiento que exige el art. 104 del RUCyL. Si bien las previstas para uso público son suficientes (524 sobre las vías públicas), no ocurre lo mismo con las de uso privado (previstas a razón de una por vivienda o por 100 m² construibles en uso terciario). No pueden computarse las plazas previstas en las parcelas de equipamientos -tanto locales como generales- ya que estas deben ser "a mayores" de las exigidas en proporción al aprovechamiento lucrativo del sector. Debe ampliarse, por tanto, la ratio de plazas de uso privado, o bien prever más de uso público, para que el total del sector alcance el mínimo exigido.
- El Cap. 4 del T.II. de la Normativa, pese a titularse *Cálculo del aprovechamiento medio*, se ha limitado a establecer coeficientes de ponderación para los distintos usos previstos. Debe calcularse el aprovechamiento medio del sector, siguiendo las reglas que establece el art. 107 del RUCyL.
- La Memoria vinculante del documento debe incluir un "resumen ejecutivo" con las determinaciones exigidas en el art. 136 del RUCyL.
- Errata:
En la ficha de ordenación F.4 - *Equipamiento público* se exigen dos plazas de garaje de uso público por cada 10 m² de superficie. Debe revisarse.

Salamanca, 9 de marzo de 2018

Vº. Bº.
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE
FOMENTO

Fdo.: Raúl SAN SEGUNDO ROMO



EL ARQUITECTO

Fdo.: Santos MARTÍN LÓPEZ

5

C/ Príncipe de Vergara, 53-71- 37003 Salamanca - Teléfono 923 29 60 20 - Fax 923 29 60 18 - www.jcyl.es

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHRYHH
Verificación: <https://datosajada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 223 de 421



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Cultura y Turismo

Salamanca, 26 de marzo de 2018.
SECCION DE PATRIMONIO CULTURAL
15086

AYUNTAMIENTO DE
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

ASUNTO: Requerimiento de documentación

Examinada por técnicos del Servicio Territorial de Cultura y Turismo la documentación relativa al Expediente OT-38/2018-Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén de Arriba", en Aldeatejada (Salamanca) para su informe y/o autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, y de conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en el artículo 21 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se requiere al interesado/a la documentación que luego se citará. El plazo de presentación de la misma, al entender que su aportación puede presentar especiales dificultades, se fija de oficio en quince días a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del presente requerimiento, advirtiéndole que si no lo cumplimentase, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución.

Se requiere que el documento urbanístico integre los resultados de la Memoria de prospección arqueológica vinculada al plan parcial SUD-3 "Zurguén de Arriba" de Aldeatejada, elaborada por Castellum Sociedad Cooperativa en 2012 y promovido por Iberdrola Inmobiliaria. Por tanto:

- El ámbito de los bienes incluidos en el sector deberá ser reflejado en los planos de información y ordenación cuando proceda.
- Las características de los bienes afectados, la incidencia del proyecto sobre los mismos y las medidas preventivas que se adopten deberán reflejarse en la memoria informativa, memoria vinculante y normas urbanísticas.

Por último, se indica que según el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, antes citada, el plazo para la resolución del expediente queda suspendido hasta que sea presentada dicha documentación, para ser examinada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, órgano competente para su resolución, o transcurra el plazo de quince días concedido al efecto.





Cod. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 225 de 421





JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 28/03/18 8:54

Número del registro de salida: 201810500018886

Origen: 15074 - SERVICIO TERRITORIAL CULTURA SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN EXPTE. OT-38/2018- MODIFICACIÓN
Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUEN DE ARRIBA" DE
ALDEATEJADA

Documentación física requerida: SI

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31,2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHRSYHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 226 de 421





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio T. de Cultura
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO

37187 ALDEATEJADA

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Expte.: OT-38/2018

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2018, en relación con el expte. OT-38/2018, promotor AYUNTAMIENTO, relativo a la modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de ALDEATEJADA, de conformidad con lo dispuesto en el art. 14.1. del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por unanimidad de los miembros asistentes, adoptó el siguiente ACUERDO:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" de Aldeatejada, debiéndose incluir en el documento para la aprobación definitiva:

1. La descripción de los elementos y ámbitos patrimoniales definidos en los trabajos arqueológicos previos.
2. La incidencia del proyecto sobre los mismos, así como las medidas preventivas que deban adoptarse.
3. Los elementos singulares o tallas aparecidos deberán protegerse adecuadamente, no debiendo quedar desprotegidos a la intemperie los elementos singulares hallados en la prospección.

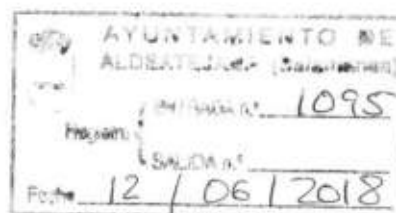
El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el art.26.2 de del Decreto 37/2007.

Vº.Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo. Adolfo DOMÍNGUEZ PERRINO.

Salamanca, 6 de junio de 2018.
LA SECRETARIA,

Fdo. María Pilar SANTOLINO MOREDA



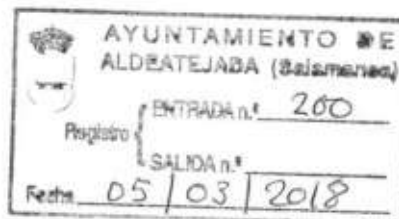


Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHR9YHH
Verificación: <https://valida2.dia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 228 de 421



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil



**AYUNTAMIENTO DE
ALDEATEJADA**

Calle Pozo, s/n
37187 – ALDEATEJADA (Salamanca)

ASUNTO: Informe sobre la Modificación Puntual Nº 2 del Plan parcial SUD-3 "Zurguén Arriba".

MUNICIPIO: Aldeatejada.

PROVINCIA: Salamanca.

REF.: OTU-2018/037

Con fecha de 5 de febrero de 2018, tuvo entrada en la Agencia de Protección Civil, escrito del Ayuntamiento de Aldeatejada, por el que se solicita informe en relación al asunto de referencia.

Según la documentación recibida, el objeto de la modificación es estructurar el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

En la documentación aportada, se analizan los riesgos naturales y tecnológicos de la zona afectada.

El presente informe se emite en aplicación del punto 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles 11 de abril de 2007), según redacción dada en la Disposición Final Novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCYL nº 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones. De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es **Bajo**.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, disponible en:

<http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/snczi/>

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

- Índice de Riesgo Local: **Moderado**.
- Índice de Peligrosidad: **Bajo**.

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJH9YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 229 de 421



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil

La Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, establece esta información anualmente, pudiéndose consultar en:

<http://www.medioambiente.jcyl.es/web/jcyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977710119/ / />

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

- Riesgo por carretera: **Alto.**

Esta información se encuentra disponible en:

<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/ / />

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **no se encuentra afectado** por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

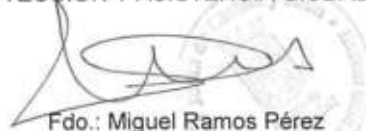
Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

Ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

Si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación/aprobación pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, debería hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

Valladolid, a 27 de febrero de 2018
EL JEFE DE SERVICIO DE
PROTECCIÓN Y ASISTENCIA CIUDADANA



Fdo.: Miguel Ramos Pérez

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR9YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 230 de 421



GOBIERNO
DE ESPAÑADELEGACIÓN DEL GOBIERNO
EN CASTILLA Y LEÓNSUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN SALAMANCA

O F I C I O

S/REF.

N/REF. URB 13/18

Relaciones Administraciones
Territoriales

FECHA 08 de marzo de 2018

ASUNTO Contestación Ayuntamiento

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento
Plaza de la Constitución, s/n
37187- ALDEATEJADA
(Salamanca)

Se ha recibido en esta Subdelegación del Gobierno, escrito en el que solicita la emisión del informe previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, en el art. 153.1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3, "ZURGUÉN ARRIBA", DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA".

Por lo que se refiere al informe previsto en el punto 4º del art 3.a) de la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, le significo que, con fecha de hoy, se recaba de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación del Gobierno.

Le informo que según lo dispuesto en el art. 10 de la Instrucción Técnica Urbanística aludida, "El plazo para la emisión de informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señala otro diferente:

- Informe de la Subdelegación del Gobierno: 2 meses (sólo en cuanto a la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas)."

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Res. Gral. de la Subdel.Gob. en
Salamanca
SALIDANº Res: 0000063951800621728
Fecha: 08/03/2018 11:52:27

relaciones_administraciones.salamanca@correo.gob.es

CSV : GEN-1259-3bac-e648-9a84-9ed6-93e3-0022-7320

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 05/03/2018 16:51 | NOTAS : F

Cód. Validación: 7672LCHNQQ2LXCS6WJH8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 421



GOBIERNO
DE ESPAÑA

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO
EN CASTILLA Y LEÓN
SUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN SALAMANCA

O F I C I O

S/REF.
N/REF. URB 13/18
Relaciones con las Administraciones
Territoriales
FECHA 12 de marzo de 2018
ASUNTO Petición informe

Sr. Alcalde Presidente del Ayuntamiento
Plaza de la Constitución, s/n
37187- ALDEATEJADA
(Salamanca)

En relación con la solicitud de informe sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DEL MUNICIPIO DE ALDEATEJADA, previsto en el artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de urbanismo de Castilla y León, en el art. 153. 1a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previstos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, le acompaño copia del informe de la Dependencia Provincial de Industria y Energía de esta Subdelegación.

LA SECRETARIA GENERAL

Miriam Vicente Sánchez

Ministerio de la Presidencia y para
las Administraciones Territoriales
Res. Bral. de la Subdel.Gob. en
Salamanca
SALIDA
Nº Res: 0000063951800658035
Fecha: 13/03/2018 08:42:50

relaciones_administraciones.salamanca@correo.gob.es

GRAN VÍA, 31. 37071 SALAMANCA
TEL.: 923 75 90 00
FAX.: 923 75 91 99

CSV : GEN-573b-9506-b90d-4445-49bc-4b0a-a475-7668

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : MIRIAM VICENTE SANCHEZ | FECHA : 12/03/2018 11:07 | NOTAS : F



Código seguro de Verificación : GEN-573b-9506-b90d-4445-49bc-4b0a-a475-7668 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

Cod. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHRYHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 232 de 421



**GOBIERNO
DE ESPAÑA**

DELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN
CASTILLA Y LEÓN
SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN SALAMANCA
DEPENDENCIA DE INDUSTRIA Y
ENERGÍA

NOTA INTERIOR

S/REF. JM URB 13/18
N/REF.

FECHA 05 de marzo de 2018
ASUNTO Informe art. 52.4 Ley 5/1999 de
Urbanismo en Castilla y León
DESTINATARIO

A: RELACIONES CON LAS ADMINISTRACIONES TERRITORIALES

En contestación a su nota interior de 01/03/18 solicitando el informe previsto en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" DE ALDEATEJADA", examinado el documento facilitado se observa que no afecta a la infraestructura energética básica de competencia de la Administración General del Estado, es decir, la relativa a oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica.

EL JEFE DE DEPENDENCIA

Antonio Lorenzo Cordero

Código seguro de Verificación : GEN-7e19-8a04-aab8-ddee-dc33-f0cf-38b2-eea6 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

CSV : GEN-7e19-8a04-aab8-ddee-dc33-f0cf-38b2-eea6

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ANTONIO LORENZO CORDERO | FECHA : 05/03/2018 09:11 | NOTAS : F



Cod. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR5YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 233 de 421





MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, O.A.

COMISARÍA DE AGUAS

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL DUERO

Salida 011 N.º 201800000796
03/04/2018 12.12.05

N./R.: MPP-3306-18-SA

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
C/ DEL POZO S/N
37187 ALDEATEJADA
SALAMANCA

**ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL
DEL SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE
ALDEATEJADA (SALAMANCA).**

ANTECEDENTES

D. Herminio F. Velasco Marcos alcalde del Ayuntamiento de Aldeatejada, provincia de Salamanca, con fecha 6 de febrero de 2018, solicita que por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación de la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca).

MARCO JURÍDICO:

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

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

C/ MUÑOZ, 5
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 215 400
FAX: 983 215 449

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 234 de 421



Folio 1 de 5

MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE**ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:**

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

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título "Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Ariba" Aldeatejada (Salamanca)", y redactada en noviembre de 2017, por el arquitecto D. Enrique Bardají Álvarez, tiene por objeto desarrollar las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del Sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas.

La presente Modificación nº 2 del Plan Parcial parte de la ordenación propuesta por el MPP 2012. Esta ordenación estructura el Sector mediante un vial principal, ejecutado en parte en la primera fase de urbanización, y unos viarios secundarios que organizan el ámbito en manzanas lucrativas y de equipamientos públicos.

Se establecen una serie de propuestas concretas:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector SUD-3 sin alterar la edificabilidad total. Pasando alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del Plan Parcial.
- Actualización, en función de los nuevos Coeficientes de Ponderación aplicados, del aprovechamiento total del Sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección al porcentaje mínimo preceptivo.

VALORACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección: zona de servidumbre y policía.

pág. 2

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, O.A.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>

Co.d. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 235 de 421



Folio 2 de 5



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

Según la documentación gráfica presentada, y comprobado el mapa a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional, el sector SUD-3 es colindante con el arroyo de Zurguén, afectando por lo tanto a la policía del citado cauce.

En consecuencia, se advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía (100 m), requerirá de autorización administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 72, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.



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

A este respecto, y con motivo de la aprobación del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén Arriba" del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada, este Organismo emitió informe respecto a la ordenación propuesta para el sector (expediente de referencia PP-28448-07-SA) donde se indicaba lo siguiente:

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

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

En este caso, puesto que la afección a las parcelas RC-A 2.3, RC-P-A 2.2 y RC-A 2.1 por la avenida de 100 años de periodo de retorno es mínima, y se prevé la construcción de un

pág. 3

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, O.A.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



Folio 3 de 5

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXCS6WJHR9YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 236 de 421



MINISTERIO
DE AGRICULTURA Y PESCA,
ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

vial entre el cauce y las futuras viviendas, la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial puede considerarse aceptable. Asimismo, respecto a los terrenos afectados por la de 500 años y de uso residencial, se considera que los calados alcanzados por esta avenida apenas serían de unos 20 cm, por lo que, se encontrarían fuera de la zona de inundación peligrosa de esta avenida donde el uso residencial puede considerarse admisible".

En base a lo ya informado, y dado que la Modificación Puntual nº2 del Plan Parcial no modifica la ordenación propuesta, este Organismo de cuenca reitera las consideraciones y conclusiones expuestas en el informe emitido el 3 de noviembre de 2015, del cual se adjunta copia.



2. Afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

La presente Modificación Puntual no supone ningún aumento de la edificabilidad en el municipio de Salamanca, por lo que, su aprobación no implica un aumento del volumen de vertido ni un incremento del consumo de agua con respecto a la situación existente en la actualidad. No obstante, este Organismo de cuenca informa que:

- Cualquier vertido que realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E. de 6 de junio).
- La obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que no se puedan atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de concesión existentes u otras nuevas. En cualquier caso, se advierte que el uso del agua sin la correspondiente

pág. 4

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJH8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 237 de 421



Folio 4 de 5



autorización o concesión, supone una infracción administrativa y puede ser objeto de sanción.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

De acuerdo con la documentación aportada, y comprobados los datos obrantes en este Organismo de cuenca, la actuación propuesta no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esta Confederación Hidrográfica.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, la Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntal nº 2 del Plan parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente al desarrollo del mismo se deban obtener de este Organismo de cuenca.

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que competa otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de este Organismo de cuenca, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

(firmado electrónicamente)

Fdo.: Ángel J. González Santos

pág. 5

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, C.A.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 02/04/2018 19:32:11

CSV: MA00215SMSVUVSYD1DCFZHP8+D1522690349 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



Folio 5 de 5

Cod. Validación: 7672LCHNQQ2LXHC56WJHR8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 238 de 421



Nº Expediente: 81-18

Sr. Alcalde:

Adjunto remito acuerdo de la Junta de Gobierno de esta Diputación de fecha 28 de marzo de 2018, relativo a informe a efectos de dar cumplimiento al art. 52.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y al art. 153 del Reglamento que la desarrolla, sobre "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARriba" DE ALDEATEJADA, SALAMANCA.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos señalando que el presente acto pone fin a la vía administrativa y contra él podrá Ud. interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el siguiente al que reciba la notificación ante el órgano que ha dictado el presente acto (artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre).

Si no estima oportuna la interposición del recurso potestativo de reposición, podrá Ud. interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al recibo de la presente notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Salamanca, según lo dispuesto en el artículo 46.1) de la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Asimismo, podrá interponer cualquier otro que estime pertinente.

Salamanca a 2 de abril de 2018
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Alejandro Martín Guzmán

SR. ALCALDE- PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA



**JUNTA DE GOBIERNO****SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL DÍA 28 DE MARZO DE 2018****(5).-43.- INFORMES A EFECTOS DEL ART. 52.4 DE LA LEY DE URBANISMO Y ART. 16.6 DE LA LEY DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN SOBRE. "MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARRIBA" DE ALDEATEJADA.**

Conoce la Junta de Gobierno de los informes del Área de Fomento y de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo sobre "Modificación nº 2 del Plan parcial del SUD-3 Zurguén Arriba" de Aldeatejada

"En relación con el documento Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba, de Aldeatejada (Salamanca), redactado por D. Enrique Bardaji Álvarez, Arquitecto, en noviembre de 2017, y promovido por el Ayuntamiento de Aldeatejada, y su afección a las carreteras de titularidad de esta Diputación Provincial, en virtud del Artículo 16.6 de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras, y el Artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo, ambas Leyes de la Comunidad de Castilla y León, SE INFORMA:

Que el documento Modificación nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba, de Aldeatejada (Salamanca), NO afecta a ninguna carretera de titularidad de esta Diputación Provincial."

Asimismo, se conoce del informe de la Sección de Asistencia Técnica y Urbanismo que a continuación se transcribe:

"A solicitud del Ayuntamiento de Aldeatejada se procede a emitir informe sobre proyecto referenciado, a efectos de dar cumplimiento del artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 153 del Reglamento que la desarrolla.

Recabado informe al Oficial Mayor con respecto al patrimonio de la Diputación Provincial, se hace constar

Que en el Inventario de Bienes de esta Corporación no consta bien inmueble alguno que esté afectado por la Modificación del Plan Parcial de Aldeatejada en tramitación.

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXHCS6WJHR8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 240 de 421



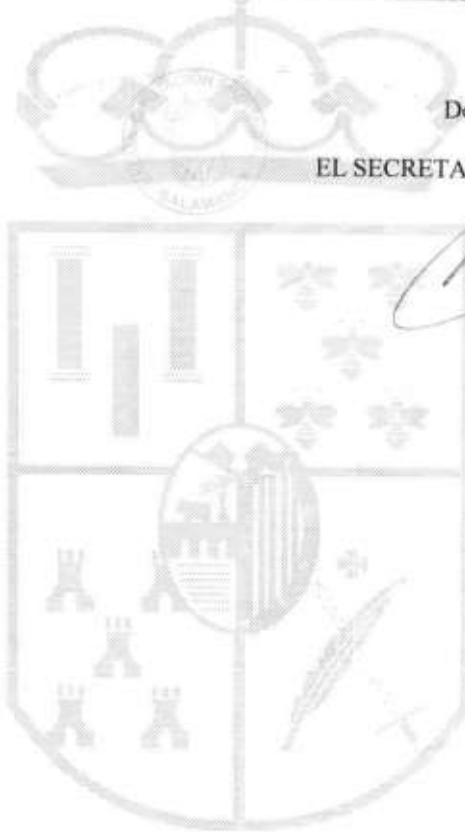


Por todo ello, se propone informar favorablemente a efectos de patrimonio el Proyecto de referencia, lo que se somete a consideración de la Junta de Gobierno, órgano competente por delegación de la Presidencia, en virtud del Decreto de la misma 2312/15”.

Y la Junta de Gobierno a la vista de los informes anteriormente recogidos acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, informar favorablemente las propuestas transcritas, teniendo en cuenta las condiciones en ellos señaladas.

De su acuerdo,

EL SECRETARIO GENERAL Acctal.,



Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHCS6WJHR8YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 241 de 421





**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

Salamanca, 15 de marzo de 2018

SECRETRÍA TÉCNICA

14527

N. Ref.: RRB/cvl

Sr. Alcalde Presidente del
Ayuntamiento de Aldeatejada
Pza. de la Constitución, S/N
37187 ALDEATEJADA
(Salamanca)

ASUNTO: Remisión Informe sectorial del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, sobre Modificación puntual N° 2 del Plan Parcial del SUD-3 "ZURGUEN ARRIBA" de ALDEATEJADA (Salamanca)

En contestación a su petición de informe sectorial, a los efectos de lo previsto en el art. 153 del RUCYL, sobre el asunto referenciado, le remito el informe de este Servicio Territorial en relación con las afecciones al medio natural, sin pronunciarnos sobre la necesidad o no de trámite ambiental, de los regulados en *Ley 21/2013, de 9 de abril de evaluación ambiental*.

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL


Fdo.: Juan Carlos MARTÍN MUÑOZ

Cód. Validación: 7672LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 242 de 421





JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

Fecha y hora del registro de salida: 16/03/18 10:00

Número del registro de salida: 201810500016969

Origen: 14494 - SERVICIO TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE SALAMANCA
1005 - DELEGACION TERRITORIAL DE SALAMANCA
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 137023 - AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA
237000 - DIPUTACION DE SALAMANCA (OFICINA INTEGRADA)

Resumen: RDO.INFORME SECTORIAL MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 PLAN PARCIAL
SUD-3 "ZURGUEN ARRIBA"

Documentación física requerida: SI

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

Cód. Validación: 7672LCHNQ02LXHC56WJHR9YHH
Verificación: <https://sede.bocyl.es/verificador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 243 de 421



**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio AmbienteN REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018**INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL RELATIVO A LAS AFECCIONES AL MEDIO NATURAL SOBRE
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE PLAN PARCIAL DEL SUD-3 ZURGUÉN ARRIBA, EN ALDEATEJADA
(SALAMANCA).**

TÍTULO	Montes de Utilidad Pública
Modificación puntual Nº 2 del Plan Parcial del SUD-3 "Zurguén Arriba" en ALDEATEJADA	Sin coincidencia territorial.
TIPO DE DOCUMENTO	Vías Pecuarias
Desarrollo de planeamiento urbanístico	"Vereda de Aldeatejada"
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	Espacios Naturales
Consulta Art. 153 del R.U.C.yL.	Sin coincidencia territorial.
FASE DEL PROCEDIMIENTO	Espacios Natura 2000
Informe de Afección al Medio Natural. Instrucción 5/FYM/2017, de 26 de junio, de la Dirección General de Medio Natural.	Sin coincidencia territorial.
ÓRGANO SOLICITANTE/PROMOTOR	Ámbitos Planificación Especies Protegidas
Ayuntamiento	Sin coincidencia territorial.
FECHA DE ENTRADA REGISTRO INTERNO	
08/02/2018	

1. ANTECEDENTES

El expediente llega a la Unidad de Ordenación y Mejora que elabora la propuesta de informe, considerando la información emitida por los distintos técnicos y Secciones del Medio Natural que ha consultado.

El presente informe se emite en virtud de lo determinado en la *Resolución de 20 de mayo de 2015 de la Dirección General del Medio Natural por la que se revocan delegaciones de competencias en los Jefes de los Servicios Territoriales de Medio Ambiente efectuadas por las Resoluciones de 14 de diciembre de 2009, de 29 de mayo de 2012 y de 11 de septiembre de 2013, y se efectúa nueva delegación de competencias* (BOCYL de 12 de junio de 2015).

2. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Tras una serie de procesos judiciales y conflictos se presenta el Plan Parcial del SUD-3 Zurguén Arriba en Aldeatejada que, además de cumplir con las resoluciones jurídicas, se ajusta a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada y presenta cambios en el tipo de vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y adecuaciones encaminadas hacia el esparcimiento y uso público en el entorno del arroyo Zurguén.

3. NORMATIVA APLICABLE

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.



**Junta de
Castilla y León**Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio AmbienteN REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de protección para las aves, y se regula la planificación básica y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FYM/775/2015, de 15 de septiembre, por la que se aprueban los Planes Básicos de Gestión y Conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

4. SITUACIÓN RESPECTO A FIGURAS CON NORMATIVA DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.**a) Red Natura 2000**

No presenta coincidencia territorial con espacios de la Red Natura 2000.

b) Espacios Naturales incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos

No presenta coincidencia territorial con ningún espacio incluido dentro de la Red de Espacios Protegidos.

c) Especies con Plan de Recuperación o Plan de Conservación en Castilla y León

No presenta coincidencia con el ámbito de aplicación de planes de recuperación vigentes en Castilla y León.

d) Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León

En relación con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 4, punto 3, del Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora, se hace constar que, consultada la información disponible en la Consejería en el ámbito del proyecto no se han constatado la presencia de taxones protegidos por dicha norma, se trata de terrenos urbanos.

e) Catálogo Regional de Árboles Notables

No se constata la coincidencia con ejemplares incluidos en el Catálogo Regional de Árboles Notables.

f) Zonas Húmedas Catalogadas

No presenta coincidencia territorial.

g) Vías pecuarias

El límite noroeste del plan parcial es colindante con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", descrita en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Aldeatejada aprobada por Orden Ministerial de 11 de noviembre de 1959, con una anchura legal de 20,89 metros.





Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

h) Montes de Utilidad Pública

No presenta coincidencia territorial.

i) Hábitat y especies de interés

Con respecto a los hábitats de interés comunitario (HIC) que predominan en la zona de actuación no encontramos HIC incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

En cuanto a las especies incluidas en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (Anexos II, VI y V, presentes en el ámbito del proyecto, en el Listado de Especies Silvestre en Régimen de Protección Especial (LESPE) y Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEA), se señala únicamente especies asociadas a los núcleos urbanos y entorno.

5. VALORACIÓN.

Dada la colindancia con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la misma.

Con respecto al resto de las afecciones dado el objeto de la modificación y que se ubica en entorno asociado a uso antrópico donde no se aprecian valores naturales que fuesen significativos, tanto en fauna como en flora y hábitats, la repercusión sobre los mismos puede considerarse como compatible con los objetivos de conservación existentes siempre y cuando se respeten las condiciones de este informe.

6. CONCLUSIONES

• *Afección a Red Natura 2000*

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, se comprueba que no existe coincidencia geográfica del proyecto con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella, siempre y cuando se cumplan las condiciones expuestas posteriormente.

Estas conclusiones, junto con las condiciones establecidas, constituyen el Informe de Evaluación de la Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 Decreto 6/2011, de 10 de febrero.

Como quiera que la observancia de dichas condiciones es la que garantiza la ausencia de perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, su incumplimiento supondrá una infracción de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El resultado de la presente evaluación se entiende así mismo emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

• *Afección a Vías Pecuarias.*

Dada la colindancia con la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada", previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la misma.



**Junta de
Castilla y León**

Delegación Territorial de Salamanca
Servicio Territorial de Medio Ambiente

N REF.: TD-LM/ARG
Nº EXP.: SA-URB-71-2018

- *Afección al resto de figuras con normativa de protección específica.*

Tras estudiar la ubicación de las actuaciones previstas, se comprueba que no existe afección a figuras con normativa de protección específica, no obstante se deberán cumplir las condiciones siguientes.

CONDICIONES

1. Previo a la realización de las actuaciones deberá asegurarse la no afección territorial a la vía pecuaria "Vereda de Aldeatejada". No obstante, se recuerda que en el caso de algún tipo de actuación sobre la vereda, se deberá obtener la correspondiente autorización de acuerdo a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

RECORDATORIO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

- Se recuerda que en plantaciones de parques y jardines, está prohibida la utilización de especies exóticas invasoras, de acuerdo con el RD 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

Conviene advertir que el presente informe se emite exclusivamente a los efectos de la evaluación de las afecciones del proyecto o actividad sobre los valores naturales indicados, y en ningún caso es título para la realización de la actividad ni sustituye a las posibles autorizaciones que fueran necesarias.

Este informe se emite sin perjuicio de otros que fueran obligatorios.

Salamanca, a 15 de marzo de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE DE SALAMANCA

(P.D. Resolución 20 de mayo de 2015, BOCyL de 12 de junio de 2015)



Fdo.: Juan Carlos MARTÍN MUÑOZ

Cód. Validación: 76T2LCHNQ2LXHC56WJHR5YHH
Verificación: <https://sedelectronica.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 247 de 421



De: Pamela García Blanco, Arquitecta.

A: Sr Alcalde y Secretaria del Ayuntamiento de Aldeatejada

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Informe previo a Aprobación Inicial de Planeamiento de Desarrollo o Modificaciones

Titular: Ayuntamiento de Aldeatejada

Descripción: Solicitud de informe previo a Aprobación Inicial

Ubicación: Sector SUD-3 Zurguén Arriba, Aldeatejada

Referencia catastral: -

Nº de entrada del expediente: 6/2018

Fecha: 5 de Marzo de 2.018

OBSERVACIONES.-

La arquitecta que suscribe a requerimiento del Ayuntamiento de ALDEATEJADA, procede a informar:

PRIMERO: Normativa estimada de aplicación:

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). Aprobación Definitiva de CTU de 30 de marzo de 2007, publicado BOCyL 25 de mayo de 2007 y BOP el 5 de junio de 2007. PGOU aprobado definitivamente en su totalidad 31 de julio de 2007 y sus modificaciones 1,2,3 y 4.

Plan Parcial SUD-3 "Zurguén de Arriba". Aprobado definitivamente el 28 diciembre de 2010 y declarado nulo el 27 de Mayo de 2014.

Modificación Nº 1. del PP. SUD-3 "Zurguén de Arriba" (2012), aprobado definitivamente el 4 de Julio de 2013.

Ley 10/1998, de 5 diciembre, de normas reguladoras de la Ordenación del Territorio de Castilla y León (en adelante Ley 10/1998), con las modificaciones posteriores.

Ley de Urbanismo de Castilla y León- LUCyL- (Ley 5/1999 de 8 de abril, actualizada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y suelo, y modificada por la Ley 7/2014 de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo y última modificación por la Ley 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León - RUCyL- (Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio; y por Decreto 6/2016 de 3 de marzo).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS 7/2015), en el que se fusionan la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las



disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (RCL 1979, 319; ApNDL 13927), de conformidad con la "Disposición final primera. Normativa del Estado" del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008. Aprobada por Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre.

Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por la Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre.

Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. (BOCyL, 13 de noviembre de 2015)

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS:

Previa la presentación del presente documento denominado **Modificación Nº 2 del Plan Parcial SUD-3 "Zurguén de Arriba" del PGOU de Aldeatejada**, existen los siguientes antecedentes urbanísticos en relación al sector mencionado:

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

Se han tramitado 4 modificaciones puntuales del mismo, dos de las cuales (Nº 2 y Nº 4) afectan al SUD-3.

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

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

El 17 de junio de 2010 se había dictado Sentencia que declaraba nulo el PGOU por clasificar la parcela catastral 33350 02 (situada en la Avenida de Extremadura nº 4), como suelo urbanizable y no como suelo urbano. Esta parcela, categorizada como Sistema General de Equipamiento Público, se incluía en el ámbito original del sector



SUD-3, y, por lo tanto, para dar cumplimiento a la Sentencia, y dado que el Plan Parcial estaba en tramitación, se modificó el ámbito del Sector de suelo urbanizable para excluir esta parcela.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El TR del Modificado del PP de 2012 fue remitido nuevamente en 2015 a la CHD, que lo informó favorablemente.

Una vez aprobado definitivamente el Modificado del Plan Parcial de 2012, se tramitó Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación y con determinaciones básicas de Urbanización, que fue



aprobado definitivamente mediante Resolución de 28 de marzo de 2014 (publicación en el BOCyL de 21 de abril de 2014).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPROBACIÓN DOCUMENTAL:

El documento presentado bajo el nombre de **Modificación Nº 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 "Zurguén de Arriba"** está compuesto por los siguientes documentos:



- **DI-MI- Memoria Informativa (TI,TII y TIII)**
- **DI-PI- Planos Informativos**
- **DN-MV- Memoria Vinculante (TI,TII,TIII,TIV,TV,TVI,TVII)**
- **DN-NU-Normas Urbanísticas**
- **DN-PO-Planos de Ordenación**
- **DN- EE-Estudio Económico- Financiero**
- **ANEXOS**
- **Documento Ambiental estratégico**

Por lo tanto, cumple con el contenido mínimo para la los Planes parciales establecido en el Artículo 142 del RUCyL y el Artículo 24 del Tomo III-Normativa del PGOU de Aldeatejada.

INFORME URBANÍSTICO:

Objeto del documento:

Aunque se presenta como una Modificación del Plan Parcial, el contenido del mismo es de un Plan Parcial nuevo, de forma que se tramitará como tal, debiendo someterse a todos los informes preceptivos conforme a la legislación vigente, incluido un nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

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

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

Esta modificación del plan parcial queda avalada ya que cumple lo dispuesto en el artículo 169 y posteriores del RUCyL.

No obstante es correcto la justificación de la conveniencia y oportunidad de la presente modificación Nº 2 del PP SUD-3 Zurguén de Arriba, conforme a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Contenido de la presente modificación y análisis de la propuesta:

El documento presentado en su capítulo 5 del documento informativo detalla la estructura de la propiedad del suelo identificando catastralmente cada parcela que forma parte del sector, cumpliendo lo dispuesto en el RUCyL.

La delimitación del sector es coincidente con la reflejada en el PGOU de Aldeatejada, concretamente en los planos PO 4-5.



Su superficie aproximada, según se refleja en la ficha de aplicación de planeamiento general, tras la modificación Nº4 del PGOU, es de 10,30 Ha, y 8,88 Ha excluidos los SSGG.

La modificación Nº 2 del PP SUD-3 parte de esa ficha haciendo relevancia en las condiciones vinculantes de la Modificación Nº 4 del PGOU en la que se reflejaba que las tipologías edificatorias serán la “residencial unifamiliar y colectiva”; por lo que plantea la necesidad de adecuarse a dicha Modificación e incluir en el uso residencial la tipología de vivienda unifamiliar.

En la memoria vinculante del documento presentado, queda claramente especificado que aunque se tramitará como un nuevo Plan Parcial, aunque sea una modificación, se parte de unos condicionantes de partida de normativa urbanística referente a este Sector, como se indicó en párrafos anteriores; y muy importante los convenios e informes sectoriales relativos a los distintos instrumentos urbanísticos redactados en el ámbito del SUD-3, que se relacionan a continuación y cuyas conclusiones más relevantes se recogen en los apartados siguientes:

Convenios suscritos con el Ayuntamiento en el marco de la redacción del PGOU respecto a:

- la ampliación de la red de abastecimiento,
- a la ampliación de la red de saneamiento
- al aumento de la densidad contemplada por las anteriores NNSS para este sector

Informes de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD):

- Informe sobre el arroyo Zurguén emitido en la tramitación del PGOU, de 2006.
- Informes emitidos en 2008 y 2010 al Plan Parcial de 2010
- Informe emitido en 2015 a la Modificación Nº 1 del Plan Parcial

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

Los aspectos relativos a la afección a la carretera CL-512 por el límite oeste del ámbito.

El informe sobre accesos viarios al sector.

El informe sobre disponibilidad hídrica y red de saneamiento.

El informe de la Comisión Territorial sobre el patrimonio cultural.

Informe de la Comisión de Urbanismo de 24 de abril de 2012

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

Se detallan los convenios con el Ayuntamiento así como las cargas derivadas de los mismos.

Aunque en el último informe de la Confederación Hidrográfica era favorable se considera necesario someter esta modificación a un nuevo informe de la CHD.

Se hace un repaso de los aspectos relativos al suministro de agua así como el saneamiento, aunque se deberá justificar y hacer un repaso del dimensionado de las tuberías en el correspondiente Proyecto de Urbanización posterior a la aprobación definitiva de la presente Mod. Nº 2 del PP SUD-3.

En cuanto a ordenación general se refiere:

Se parte de la MPP 2012, el cual ya cumplía El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, definiendo unas condiciones mínimas para las reservas de suelo de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos.

Se cumplen los mínimos previstos por el PGOU para el Sistema General de Espacios Libres y de Equipamientos, con un exceso de 5.221,46 m2 de Espacios Libres.



No queda claro el número de plazas de aparcamiento previstas en el sector, que deberá aclararse en el documento de aprobación definitiva.

En resumen la estructura general de la ordenación propuesta:

Mantiene, por tanto, la estructura viaria recogida en el MPP 2012, del que se ha ejecutado la primera fase de urbanización, tal y como se ha explicado anteriormente.

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

Se considera correcta la distribución de usos, así como las cifras de cumplimiento de edificabilidad, índice de variedad de uso, tipológica, se cumple la densidad mínima de población así como no supera la máxima que se establecen en la ficha del sector en la Modificación Nº 4 del PGOU.

Se fija el número máximo de viviendas en 264, según se define en el PGOU, resultado de aplicar 30 viv/ha a 8,8 ha de suelo. Se cumple con este valor quedando por debajo los valores en la presente modificación.

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

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

Se comprueba que se cumple con la superficie destinada a Sistema Local de Espacios Libres alcanzando los 22.929,72 m², lo que supone un exceso de 12.629,48 m² sobre el mínimo establecido. Así mismo, el Sistema Local de Equipamiento Público prevé 9.230,62 m² destinados a este uso, es decir, un exceso de 1.505,44 m² sobre los 7.725,18 m² requeridos.

Con respecto a las Infraestructuras Viarias y los Servicios Urbanos se cumple lo establecido en el artículo 104 del Decreto 22/2004 la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m²c, lo cual supone 1.030 plazas (51.501 m²c x 2 plazas/100 m²), de las cuales al menos la mitad (515) deberán situarse en suelo de uso público.

La modificación Nº 2 del PP SUD-3 determina una única unidad de actuación.

En cuanto a las infraestructuras:

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

En cuanto a la ordenación detallada:

Como observación a la ordenación detallada se reflejan las siguientes observaciones:

- En la vivienda unifamiliar en lo relativo a parcela mínima se deberá fijar un frente mínimo coherente (mínimo el estimado en el PGOU para el Casco Antiguo de 4,5 m lindero frontal).



- En cuanto al resto de parámetros urbanísticos propuestos para la ordenación detallada por usos no se encuentran discrepancias con el PGOU de Aldeatejada.

En cuanto a la tramitación y gestión:

Previa a la Aprobación inicial de la Modificación Nº2 del PP SUD-3 Zurguén de arriba, se solicitarán los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado como se determina en el artículo 153 del RUCyL.

Se cambia el sistema de gestión a un sistema de cooperación.

Notas:

Será muy importante tener en cuenta, de forma relevante el nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), que en su día tomó como referencia los deslindes del Proyecto LINDE para informar favorablemente en el año 2015 sobre la ordenación propuesta para este ámbito.

Redactado el presente informe se continuará el curso de tramitación del expediente aplicando las observaciones contempladas en el mismo;

Lo que comunico a Vd para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Aldeatejada, 8 de Marzo de 2.018

Fdo. Pamela García Blanco
Arquitecta



AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA PROVINCIA DE SALAMANCA

INFORME SOBRE MODIFICACION nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD 3 “ZURGUEN ARRIBA ”

Legislación aplicable:

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, art. 46, 50 y siguientes , con sus sucesivas modificaciones

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , arts. 77,137 y siguientes , 163 y siguientes

Ley /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, art. 21 y 22

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Informe:

Se somete a informe de esta Secretaria la Modificación nº 2 del Plan Parcial de l Sector SUD 3 “ Zurguén Arriba “del Plan General de este municipio y cuyo promotor es el Ayuntamiento de Aldeatejada., en suelo clasificado como urbanizable delimitado residencial .

El nuevo documento tiene como objetivo ajustarse a las determinaciones vigentes tras la aprobación de la Modificación nº 4 del P.G.O.U. de Aldeatejada así como a las distintas Resoluciones judiciales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 169 del Reglamento de Urbnismo, la modificación se tramitará con el mismo procedimiento que la aprobación del Plan Parcial .

Según el art. 5 de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, para las modificaciones del Planeamiento , “ **deben de** solicitarse los informes citados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- **a)** Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.
- **b)** El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).
- **c)** El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).
- **d)** El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada



Cód. Verificación: 6H72WYED963JAR5ZAFPPKAT7EA1 Verificación: <http://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 6

que hagan innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo. “

Pero en la propia Memoria de la Modificación que se tramita pretende darle un alcance, prácticamente, de un Plan Parcial nuevo por lo que, para evitar posibles invocaciones de nulidad sería conveniente aplicar el art. 4 de la misma Orden que dice:

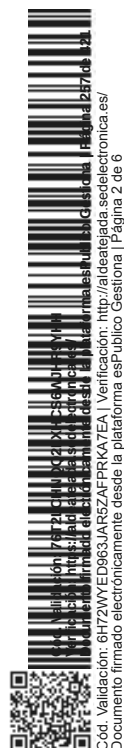
“Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes señalados en el artículo 3, con las siguientes excepciones:

- **a)** Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.
- **b)** El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).
- **c)** El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).”

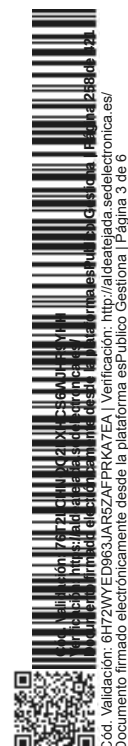
El tan referido artículo 3 estipula:

“Respecto del planeamiento general y sus revisiones, deben solicitarse:

- **a)** En todo caso:
 - o **1.º** Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará:
 - - Al Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - - Al centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.
 - o **2.º** Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará
 - - A la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
 - - A la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cuando se trate de municipios con población superior a 20.000 habitantes.



- o **3.º** Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).
 - o **4.º** Informe de la Subdelegación del Gobierno.
 - o **5.º** Informe de la o de las confederaciones hidrográficas sobre cuyas cuencas se extienda el término municipal.
 - o **6.º** Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
 - o **7.º** Informe de la Diputación Provincial.
- **b)** Solamente cuando en el término municipal existan:
 - o **1.º** Vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
 - o **2.º** Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.
 - o **3.º** Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional: Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
 - o **4.º** Tramos de líneas ferroviarias, otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio, que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general: Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
 - o **5.º** Tramos de carreteras de titularidad del Estado: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental (provincias de Ávila, Burgos, Segovia y Soria) u Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).
 - o **6.º** Aeropuertos de interés general o terrenos incluidos en sus zonas de servicio o sujetos a servidumbres aeronáuticas: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
 - o **7.º** Terrenos previstos para los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas de interés general contemplados en los Planes Hidrológicos de cuenca o en el Plan Hidrológico Nacional: Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
 - o **8.º** Bienes de interés cultural de titularidad del Estado adscritos a servicios públicos gestionados por la Administración del Estado o que formen parte del Patrimonio Nacional: Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.
- **c)** Los demás informes que deban ser solicitados por disponerlos así los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento sectorial y planeamiento urbanístico vigentes, en sus correspondientes ámbitos de aplicación.



Dado que en la Memoria del documento no se observa ninguna referencia , es necesario solicitar los siguientes informes:

- Al Servicio Territorial de Fomento , en su doble vertiente de órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio y como titular de la Carretera 510
- A la Comisión Territorial de Patrimonio cultural
- A la Subdelegación de Gobierno
- A la Diputación Provincial de Salamanca
- A la Confederación Hidrográfica del Duero
- Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente).
- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

El plazo para la emisión de los informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente:

- – Informe de la Subdelegación del Gobierno: 2 meses (solo en cuanto a la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas).
- – Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad competentes en materia de patrimonio cultural: 6 meses (solo en cuanto al patrimonio arqueológico).
- – Informe del Servicio Territorial de Fomento: 1 mes.

Transcurrido el plazo que corresponda conforme a lo señalado sin que el informe haya sido notificado al Ayuntamiento:

- **a)** En cuanto a la continuación del procedimiento:
 - o 1.º Cuando se trate de informes preceptivos y vinculantes, se podrá optar entre continuar el procedimiento o suspender el plazo para resolver.
 - o 2.º Cuando se trate de informes preceptivos no vinculantes o de informes facultativos, no se podrán suspender el plazo para resolver, debiéndose proseguir con el procedimiento.
- **b)** En cuanto a los informes no notificados en plazo:
 - o 1.º Los informes de las confederaciones hidrográficas se entenderán desfavorables.
 - o 2.º Para los demás informes, opera una presunción de carácter favorable.
- **c)** En cuanto a los informes notificados fuera de plazo:



- o 1.º Cuando se trate de informes preceptivos y vinculantes, mantendrán su eficacia obstativa y deberán ser tenidos en cuenta, siguiendo el cauce procedimental del artículo 158 del Reglamento de Urbanismo, respecto de las cuestiones que, perteneciendo al ámbito competencial de la administración informante, pudieran resultar fundamentales para la legalidad de la actuación administrativa.
- o 2.º Cuando se trate de informes preceptivos no vinculantes o de informes facultativos, podrán no ser tenidos en cuenta, si bien ello deberá ser adecuadamente motivado en el acuerdo de aprobación definitiva

El órgano municipal competente para realizar la aprobación inicial de la presente modificación es el Alcalde, previos los informes de los Técnicos Municipales. De inmediato se abrirá un período de información pública (según las reglas del art. 154 y 155 del Reglamento de Urbanismo), durante un plazo mínimo de un mes y máximo de tres meses, que deberá publicarse en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el B.O.C. y L. , en uno de los Diarios provinciales de mayor difusión provinciales y en la página web del Ayuntamiento .

La aprobación inicial determinará la suspensión de las licencias en el área afectada que durará hasta la aprobación definitiva o, como máximo durante un año, y siempre que no se haya acordado la suspensión por el mismo motivo en los cuatro años inmediatos anteriores.

El Ayuntamiento debe estudiar en la Modificación del Plan Parcial tanto la legalidad de sus determinaciones como su oportunidad así como su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el Plan General de Aldeatejada

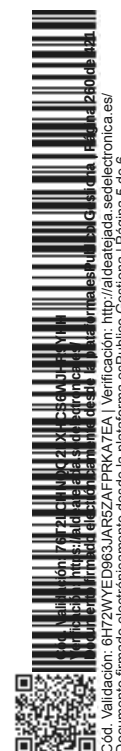
Dado que Aldeatejada cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptada a la vigente legislación urbanística autonómica, la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento que deberá resolver sobre la misma antes de 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial señalando los cambios que procedan con respecto a lo aprobado inicialmente. Si no se observa ninguna deficiencia ni se considera necesario ningún cambio o corrección, se debe aprobar definitivamente tal y como se aprobó inicialmente. Si se observa alguna deficiencia, según su naturaleza o gravedad, se deberá optar entre la aprobación definitiva condicionada a la subsanación o la suspensión de la aprobación por el plazo de 3 meses, transcurrido el cual se producirá la caducidad salvo en determinados supuestos de causas no imputables al promotor del expediente

Transcurridos 12 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial sin acuerdo expreso de aprobación definitiva ,y siempre que la Modificación no esté incurso en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 166.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León , se considerará que se ha producido silencio positivo y la Modificación del Plan quedará aprobado definitivamente

La Modificación del Plan Parcial será objeto de notificación y publicación según lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del mismo Reglamento

Aldeatejada, a 5 de febrero de 2018

LA SECRETARIA





Fdo.: M^a Lucrecia Carrera Montero





**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental

AYUNTAMIENTO DE ALDEATEJADA

Calle Pozo, s/n
37187 Aldeatejada
Salamanca

Adjunto se remite copia de la Orden de 10 de julio de 2018 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 2 del Plan Parcial del Sector SUD-3 'Zurguén Amba' en Aldeatejada (Salamanca), promovida por el Ayuntamiento, para su conocimiento y efectos oportunos.

Valladolid, 16 de julio de 2018
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
P.S. EL TÉCNICO SUPERIOR



Fdo.: Agustín Barahona Martín



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ /2018, DE 10 DE JULIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN N.º 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-3 "ZURGUÉN ARRIBA" EN ALDEATEJADA (SALAMANCA), PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deban someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en el término municipal de Aldeatejada (Salamanca) se encuentra encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

1. Objeto y descripción de la modificación.

El objeto de la modificación n.º 2 del plan parcial del sector SUD-3 "Zurguén Arriba" en Aldeatejada es el cumplimiento de una sentencia judicial para lo que se realiza una serie de cambios en el tipo de vivienda de acuerdo a las necesidades actuales y adecuaciones encaminadas al esparcimiento y uso público del entorno del arroyo Zurguén. En concreto:

- Incluir el uso residencial de vivienda unifamiliar en el sector sin alterar la edificabilidad total. Ello implica pasar alguna de las parcelas destinadas a vivienda colectiva para el uso de vivienda unifamiliar.
- Actualizar los coeficientes de ponderación del plan parcial.
- Actualizar el aprovechamiento total del sector y del aprovechamiento de cada una de las parcelas.
- Ajustar la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección.





Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

2. Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si la modificación a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

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

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección en el que se indica que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en su reunión celebrada el 19 de diciembre de 2012 acordó informar favorablemente la modificación planteada, estableciendo dos prescripciones. La Dirección General de Patrimonio Cultural se ratifica en el citado informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Consultadas sus bases de datos constatan la inexistencia de bienes integrantes del Patrimonio Cultural en la zona objeto de afección.

El informe concluye recordando que si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será preciso solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo.

La **Agencia de Protección Civil** informa que Aldeatejada tiene un riesgo potencial de inundaciones para la población bajo, según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. En cuanto al riesgo de incendios forestales presenta un índice de riesgo local moderado y un índice de peligrosidad bajo. El riesgo derivado del transporte por carretera de sustancias peligrosas es alto. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa que en el ámbito del sector SUD-3 es colindante con el arroyo Zurguén, afectando por tanto a la zona de policía del citado cauce. Advierte que para la realización de cualquier obra que esté situada dentro de su zona de policía se requerirá autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

La nueva ordenación propuesta implica clasificar como uso dotacional de equipamientos públicos o como sistema de espacios libres públicos la práctica totalidad de los terrenos afectados por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno del arroyo Zurguén. El Organismo de cuenca considera ese uso compatible dentro de zonas inundables, siempre y cuando su desarrollo no suponga una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce y que por tanto, no implique construcciones que supongan un obstáculo reseñable a la circulación de la corriente en régimen de avenidas.

Unas parcelas se encuentran afectadas por la avenida de 100 años de periodo de retorno y otras también por la avenida de 500 años. En ambos casos la afección es mínima y consideran aceptable la ordenación propuesta.

Por lo que se refiere a afección a la calidad de las aguas y a la disponibilidad de recursos hídricos, dado que la presente modificación no supone ningún nuevo desarrollo urbanístico, desde la Confederación Hidrográfica del Duero se considera que la modificación no supondrá ni un aumento del volumen de vertidos ni un incremento del consumo de agua respecto a la situación actual.

Por último, de acuerdo con la documentación aportada y los datos obrantes en el Organismo de cuenca, el nuevo planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca.

El **Servicio Territorial de Fomento de Salamanca** informa que la documentación presentada cuenta con una serie de deficiencias de tipo urbanístico que enumera con el fin de que sean subsanadas.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** informa que, tras estudiar el ámbito de la modificación, se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de esta evaluación se entiende también emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

Se observa que el límite noreste del plan parcial lo constituye la vía pecuaria denominada "Vereda de Aldeatejada". El Servicio Territorial concluye que la realización de las actuaciones se deberá asegurar la no afección a la citada vía pecuaria.

Se comprueba así mismo, que no existe coincidencia territorial con ninguna otra figura con normativa de protección específica.

Cód. Validación: 767ZLCHNQZLXKSCSWJHR9YHH
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 265 de 421

3



Rigoberto Cortejoso. 14 47014 Valladolid Tel. 983 419 000 Fax 983 419 999