



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca

ACUERDO de 27 de marzo de 2025, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana con ordenación detallada del sector SUD-1A de Aldeatejada (Salamanca). Expte.: 23-075.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el 27 de marzo de 2025, en relación con la Modificación n.º 10 del P.G.O.U. con ordenación detallada del sector SUD-1A. Aldeatejada. Promueve: Prosabil 2005, S.L. Redacta: Álvaro Sánchez de Miguel. (Expte. 23-075), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.— La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo conoció este asunto en sus sesiones de fecha 28-11-2024 y 30-01-2025. En la primera de ellas se había constatado que la tramitación administrativa estaba completa, pero, en lo que se refería al documento de la Modificación, se señaló como deficiencia que «el estudio económico-financiero sobre la ordenación detallada del sector SUD-1A debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos (RUCyL, Art.116.b)».

Durante la sesión de 30-01-2025 se comprobó que el nuevo documento presentado el día 8-01-2025, ya incluía un informe de sostenibilidad económica, pero no se había puesto en conocimiento del Pleno municipal de conformidad con el artículo 133.h de la Ley de bases de régimen local.

Por esta razón, la CTMAyU acordó suspender de nuevo la aprobación definitiva del expediente, y requirió al Ayuntamiento la acreditación de que el último documento de la Modificación se haya puesto en conocimiento del Pleno de la Corporación.

Con fecha 12 y 19 de marzo de 2025 el Ayuntamiento ha aportado documentación a estos efectos, incluyendo el certificado de nueva aprobación provisional de esta modificación de planeamiento urbanístico en el Pleno de 10-03-2025.

Segundo.– El objeto de este expediente es modificar el instrumento de planeamiento general de Aldeatejada, su Plan General de Ordenación Urbana [PGOU], que fue aprobado el 31-07-2007 (B.O.C. y L., 04-10-2007).

Los dos objetivos fundamentales que persigue la Modificación son, por un lado, dividir un sector de suelo urbanizable [SUR] residencial ubicado al norte del núcleo urbano –sector SUD-1 «El Peñascal»– en dos sectores más pequeños que puedan desarrollarse de forma independiente. Y por otro, establecer la ordenación detallada de uno de ellos, el SUD-1A.

Analizando ambos objetivos por separado:

1) Modificación de PGOU

Se exige el cumplimiento del Art.169 del RUCyL («Modificaciones»), así como de los Arts. 79 a 116 referentes a las determinaciones que debe incluir un Plan General de Ordenación Urbana [PGOU]. Sobre la tramitación, se estará a lo dispuesto en los Arts. 149 a 166 del RUCyL.

El cambio fundamental propuesto por la Modificación consiste en dividir el sector SUD-1 «El Peñascal» (11,53 Ha) en dos sectores más pequeños: SUD-1A (8,07 Ha) y SUD-1B (3,46 Ha), tomando como línea divisoria el camino que lo atraviesa de Oeste a Este. Se mantienen el resto de las determinaciones de ordenación general invariables:

- | | |
|------------------------|---|
| – Uso predominante: | Residencial |
| – Usos prohibidos: | Industrial y Agropecuario |
| – Edificabilidad máx.: | 0,5 m ² /m ² |
| – Densidad población: | 20 a 25 Viv/Ha |
| – Variedad uso: | 10 % |
| – Variedad tipológica: | 20 % |
| – Integración social: | 30 % |
| – Altura máx.: | [1+(1/4)] x ancho de vía o espacio público.
3p+BC / 10,5 m |
| – Otras: | Edificabilidad residencial ≥ 80 %
Camino de Vistahermosa: ancho mín. 9 m con
calzada de un carril |

El cambio propuesto se materializará en el PGOU en forma de nuevas fichas de ordenación general para los nuevos sectores SUD-1A y SUD-1B (a partir de la ficha única del antiguo sector SUD-1) y del plano PO-4.2.– Clasificación, categorización y sectorización convenientemente modificado. También se modifica el Art. 512 del PGOU, a los solos efectos de establecer en 3 Ha la superficie mínima para las Unidades de Actuación (frente a las vigentes 10 Ha, que harían imposible la división del sector en dos).

La conveniencia de la presente Modificación de PGOU ha sido justificada en base al siguiente argumento:

«La Modificación n.º 10 del PGOU de Aldeatejada pretende favorecer el desarrollo propuesto en el PGOU, y seguir con la dinámica urbanística municipal, en cuanto a los sectores de suelo urbanizable delimitado. El municipio de Aldeatejada limítrofe con Salamanca tiene, en la actualidad, mucha demanda de suelo urbano y vivienda, esto se puede observar viendo la creciente actividad edificatoria en el mismo; se entiende, por tanto, que al dividir el sector SUD-1 en dos sectores, se favorece el desarrollo de los mismos, haciendo más fácil su posterior urbanización, la cual ha sido imposible gestionar con el tamaño actual del sector».

En cuanto a la acreditación de su interés público:

«El artículo 5.2 de RUCYL señala expresamente que «la competencia para desarrollar la actividad urbanística corresponde a los municipios». Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Aldeatejada quien tiene que velar por que la actividad urbanística se desarrolle dentro del marco, no solo legal, sino también ajustándose a las necesidades del municipio.

Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, se ha comprobado que el PGOU establece varios sectores de suelo urbanizable en torno al sector objeto de este documento; estos sectores debido a la demanda del suelo en el municipio y la cercanía a la capital de provincia se han ido desarrollando, tanto los más cercanos al casco urbano de Aldeatejada, como los limítrofes al termino de Salamanca, quedando el sector SUD-1 sin desarrollar aun existiendo demanda de suelo y viviendas, debido a su tamaño y dificultades en su gestión; con el fin de garantizar que el uso del suelo y la actividad urbanística se realice de acuerdo con el interés público, se promueve la presente Modificación».

2) Ordenación detallada del sector SUD-1A

La propuesta de ordenación trata de responder a los siguientes objetivos generales:

«(...)

- Adecuar la presente ordenación al marco de planeamiento general vigente, (...)
- Actualizar la información de la estructura de la propiedad de los suelos (...)
- Integrar las viviendas existentes en el sector dentro de la ordenación propuesta, (...)
- Dar respuesta a la demanda de suelo residencial existente en el municipio, (...)

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

- Se plantea en la zona norte del sector una franja de vivienda colectiva en bloque, con las espacios comunes y servidos en la fachada norte que protege al resto de unifamiliares; aunque a priori los parámetros establecidos en el PGOU de Aldeatejada para el sector favorecen la implantación de vivienda unifamiliar, el

estudio de mercado realizado refleja que, debido a la situación del sector y a la demanda actual adaptada a la coyuntura económica, existe una mayor demanda de vivienda colectiva con una características concretas de dimensiones, orientación y espacios comunes.

En las manzanas se combinan la edificación colectiva y la unifamiliar, integrando todas las capas sociales en torno a unas zonas comunes.

- Se establece una gran zona verde en contacto con la ya existente en el sector limítrofe por el sur, integrando así un gran espacio verde continuo para todo el entorno; la gran mayoría de parcelas para vivienda unifamiliar se sitúan alrededor de esta gran zona verde y al eje viario principal, favoreciendo así la conexión dentro del sector.
- Se ajusta 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), y se define ya en esta fase la previsión de las parcelas destinadas a las reservas para el Ayuntamiento».

La edificabilidad lucrativa total del sector será de 35.293 m². El resto de los datos numéricos de la ordenación queda plasmado en un cuadro-resumen que se incluye en el informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital.

El cumplimiento de los parámetros de ordenación general del sector se resume como sigue (entre paréntesis los valores exigidos por el RUCyL):

Edificabilidad: 35.293 m² ($\leq$ 40.384 m²)

Densidad de población: 169 a 202 viviendas ($\geq$ 162 viv. / $\leq$ 202 viv.)

Variedad de uso: 3.575 m² terciario ($\geq$ 3.529 m²)

Edificabilidad residencial: 31.717 m² ($\geq$ 28.234 m²)

Variedad tipológica: 18.748 m² residencial colectiva + terciario ($\geq$ 7.059 m²)

Reserva VPP: 9.584 m² ($\geq$ 9.515 m²)

Las reservas para los diferentes sistemas locales -espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento- de todo el sector son las siguientes (entre paréntesis las mínimas exigidas por el RUCyL):

ELP: 8.079 m² (8.079 m²)

EqP: 8.024 m² (5.294 m²)

Aparcamientos públicos: 373 (353), de las cuales, 9 para personas con movilidad reducida.

Se aplican coeficientes de ponderación (0,8 a la VPP y 0,5 al terciario) respecto a la vivienda libre (1) y se calcula el aprovechamiento medio del sector: Apm = 0,3959. Se propone una sola Unidad de Actuación.

La Normativa regula la ordenación detallada establecida mediante las siguientes ordenanzas:

- Residencial colectiva bloque abierto (RC)
- Residencial unifamiliar adosada (RUH)
- Residencial unifamiliar pareada (RUP)
- Residencial unifamiliar aislada (RUA)
- Terciario (TER)
- Equipamiento público (EQ)
- Espacio libre público (EL)

El apdo. 3.2.5. *Infraestructuras* de la Memoria vinculante analiza los distintos servicios urbanos que se implementarán en el sector (Abastecimiento y agua de riego, Saneamiento, Electricidad, Alumbrado público, Telecomunicaciones y Gas). Así mismo se hace en el apdo. 3.3.3.4. Servicios urbanos de la Normativa. En los planos PO.4 a PO.10 se han grafiado las principales redes y elementos de tales infraestructuras.

Todas estas determinaciones han quedado plasmadas en la siguiente documentación:

1. Introducción.
2. Modificación n.º 10 del PGOU.
3. Ordenación detallada del SUD-1A.
 - Características del SUD-1A y determinaciones de ord. detallada. Planos de información (6)
 - Memoria vinculante.
 - Normas urbanísticas.
 - Planos de ordenación (10)
 - Estudio económico-financiero.
 - Estudio de movilidad.
 - Tramitación.
4. Anexos
 - Consulta indemnización por alteración del planeamiento.
 - Informes previos.
 - Alegaciones.

El estudio económico-financiero incluye ahora un informe de sostenibilidad económica que pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas Municipales, concluyendo como sigue:

«(...) se comprueba que la sostenibilidad económica del desarrollo está sobradamente garantizada, al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, con un superávit de 553.394,78 € anuales, y todo ello sin considerar ni los ingresos patrimoniales ni los extraordinarios. (...) Puede concluirse por tanto que no se prevén impactos negativos sobre las Haciendas Públicas».

Tercero.– El informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de fecha 21 de marzo de 2025, el cual obra íntegro en el expediente de referencia, indica que no se observan deficiencias relevantes en la nueva versión del documento técnico elaborado, constatándose que han sido subsanadas las apuntadas en el último acuerdo de suspensión de la CTMAyU.

De igual modo, se constata que la tramitación administrativa es correcta y conforme a lo previsto normativamente.

Por todo lo anterior, se informa favorablemente la aprobación definitiva de la Modificación n.º 10 del P.G.O.U. con ordenación detallada del sector SUD-1A de Aldeatejada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Segundo.– La tramitación administrativa del expediente se ajusta a lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL. El Ayuntamiento procedió a la aprobación inicial del documento, sometiénolo a información pública por un plazo de dos meses, insertando anuncio en el B.O.C. y L., en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en página web. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art 52.4 de la LUCYL y 153 del RUCYL en cuanto a la solicitud de informes sectoriales. Igualmente, el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la Modificación n.º 10 del P.G.O.U. con ordenación detallada del sector SUD-1ª, adoptándose el Acuerdo por el Pleno Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local el pasado 10-3-2025.

Tercero.— La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, a la vista del informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital, considera que se han subsanado las deficiencias observadas en su último acuerdo y que procedería la aprobación definitiva.

Por lo expuesto, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo Acuerda aprobar definitivamente la Modificación n.º 10 del P.G.O.U. con ordenación detallada del sector SUD-1A. Aldeatejada. Promueve: Prosabil 2005, S.L.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos, y se notificará al Ayuntamiento, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en su caso, al promotor, conforme a lo exigido en los Arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y artículos equivalentes en su desarrollo reglamentario.

El instrumento de planeamiento urbanístico aprobado podrá consultarse íntegramente en la dirección electrónica www.jcyl.es/plau/ (Archivo de Planeamiento Urbanístico), una vez haya sido publicado el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

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

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 31 de marzo de 2025.

*La Secretaria de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: MARTA M.^a CASTRO MARTÍN*

V.º B.º

*El Vicepresidente de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: FERNANDO DÍAZ TORRES*



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SALAMANCA
El presente documento fue **APROBADO DEFINITIVAMENTE** por la
Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo el 27-marzo-2025
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



**Modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y
ordenación detallada del sector SUD-1A.**

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

Cód. Validación: CE5FCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO N°1 INTRODUCCIÓN

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

DOCUMENTO N°2 MODIFICACIÓN N°10 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA

2.1. MEMORIA VINCULANTE

2.2. PÁGINAS Y PLANOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO N°3 ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD-1A

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SUD-1A Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.2. MEMORIA VINCULANTE

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO

3.6. ESTUDIO DE MOVILIDAD

3.7. TRAMITACIÓN

DOCUMENTO N°4 ANEXOS

ANEXO 1 CONSULTA INDEMNIZACIÓN POR ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ANEXO 2 INFORMES PREVIOS

ANEXO 3 ALEGACIONES

- 2 -





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

-3-

Modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y
ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO Nº1. INTRODUCCIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor PROSABIL 2.005 S.L.
Redactor Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DOCUMENTO N° 1 INTRODUCCIÓN

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. PROMOTOR

La presente **modificación n°10 del P.G.O.U. de Aldeatejada y ordenación detallada del sector SUD-1A** es de iniciativa privada, se ajusta a lo dispuesto en los arts. 46 «Planes parciales», 50.1 «Elaboración por los particulares», 58 «Modificaciones», de la vigente Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y concordantes del Reglamento que la desarrolla, y está promovida por PROSABIL 2.005 S.L. con CIF B37429040

1.1.2. REDACTOR

El autor del presente documento es D. Álvaro Sánchez de Miguel, con DNI [REDACTED] y domicilio profesional en c/ Vázquez Coronado 15, 4ªA de Salamanca, arquitecto colegiado n°3744 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

1.1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento con el objetivo de hacer viable el desarrollo urbanístico del Sector SUD-1A de Aldeatejada, ya que existe un plan parcial aprobado definitivamente para todo el sector, si bien, no se ha podido ejecutar dicho instrumento debido a la falta de voluntad de los propietarios de las parcelas con viviendas situadas en la zona norte, al otro lado del camino denominado Diseminado Peñascal; por lo tanto, se plantea el presente documento con dos objetivos:

-El primero de ellos es modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (artículo 169 del RUCyL), dividiendo el sector inicial SUD-1 en dos sectores denominados SUD-1A y SUD-1B, facilitando con ello la gestión posterior de manera independiente, y posibilitando la ejecución del Planeamiento General.

- El segundo, y derivado del primero, será establecer la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A para su posterior urbanización, al amparo del artículo 101.1 del RUCyL

1.1.4. MARCO LEGAL

La normativa urbanística, tanto a nivel autonómico como municipal, aplicable a la presente modificación de planeamiento, es la que se indica a continuación:

Modificación n°10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

- 4 -

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1.1.4.1 NORMATIVA AUTONÓMICA

Legislación Urbanística:

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.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

1.1.4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL

En la presente modificación se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 169 «Modificaciones» del RUCyL, en cuanto a que contiene las determinaciones adecuadas a su específica finalidad. Igualmente contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y los cambios que se introducen, incluyendo el documento denominado Memoria Vinculante.

La modificación propuesta no supone una modificación de los espacios libres ni de los equipamientos, por lo que no es de aplicación el artículo 172 «Modificaciones de espacios libres y equipamientos» del RUCyL.

Tampoco aumenta el volumen edificable con destino a usos privados en las condiciones que establece el artículo 173 «Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población» del RUCyL.

En la presente modificación se incluyen los planos y documentos que se modifican para que sean sustituidos en el PGOU vigente.

De acuerdo con el art.57 del texto vigente de la Ley 5/1999 de 8 de abril (en adelante LUCyL):

"Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años"

Para la presente modificación, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado 1.1.3 de este documento, que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del mismo.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-5-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que:

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

Por lo tanto, nos encontramos en esta situación, ya que la modificación nº10 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de un aspecto concreto del PGOU de Aldeatejada.

En el caso del establecimiento de la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A, esta se puede derivar a un futuro plan parcial, sin embargo, se ha decidido incluirla de manera directa en el presente documento al amparo del artículo del art.101.1 del RUCyL.

1.1.4.3 NORMATIVA MUNICIPAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEATEJADA (REVISIÓN).

Aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007.

Publicación BOCYL el día 4 de octubre de 2007.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE ALDEATEJADA

Aprobada definitivamente el 1 de diciembre de 2016.

Publicación BOCYL el día 27 de enero de 2017.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-1

Aprobado definitivamente el 28 de junio de 2013.

Publicación BOCYL el día 19 de febrero de 2014.

1.1.5. ANTECEDENTES

El municipio de Aldeatejada está situado en el centro de la provincia de Salamanca, al sur de la capital de la misma, colindando con ésta.

La cercanía existente entre el término municipal de Aldeatejada y la capital de la provincia, Salamanca, las condiciones de comunicación entre ellos, de forma directa con la zona sur de la ciudad a través de la carretera Autonómica SA-512 y con el resto por medio de la variante, de reciente construcción, de la red nacional de autovías y autopistas, con la existencia de un enlace con la mencionada carretera SA-512, la carencia de graves problemas de infraestructuras y la disponibilidad y coste de los terrenos, así como, las características del mercado han venido propiciando el crecimiento de la demanda de suelo edificable en este municipio; estas circunstancias llevaron a la sociedad mercantil "PROSABIL 2.005, S.L." a promover la ejecución del planeamiento del Sector SUD-1, del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

- 6 -

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

El Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada aprobado con fecha 4/10/2007 clasifica como suelo urbanizable el denominado Sector SUD-1. Posteriormente se aprueba en el Ayuntamiento La Modificación Puntual nº4, que adapta la ficha del Sector SUD-1 "El Peñasal" al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con el fin de desarrollar urbanísticamente el Sector SUD-1, calificado por el Plan General como suelo urbanizable, se elaboró el Plan Parcial del Sector SUD-1, "El Peñasal", aprobado con fecha 19/02/2014. Posteriormente con fecha 14/05/2019 se aprueba la modificación puntual nº1 del Plan Parcial SUD-1, afectando esta modificación a la programación planteada en el estudio económico de dicho plan, modificando así los plazos para el desarrollo urbanístico del mismo.

Con estos antecedentes, se ha intentado iniciar el desarrollo del citado plan parcial, si bien, la gestión de todo el sector se ha encontrado continuamente con trabas por parte de los propietarios situados en la zona norte del mismo, claramente separados por el camino Diseminado Peñasal.

SITUACIÓN, LÍMITES Y SUPERFICIE

El Sector SUD-1 está situado en el norte del término municipal de Aldeatejada, colindante con el municipio de Salamanca y con la carretera de Salamanca a Vecinos, SA-512; igualmente, el Sector SUD-1 está ubicado en las inmediaciones del enlace de la variante de Salamanca de la red de autovías y autopistas del Estado con la carretera autonómica SA-512, en el ramal sur de dicho enlace, y a escasos metros de los viales de acceso a la variante considerada. En su extremo oeste, linda con el "Camino de Vistahermosa", llamado a ser, en un futuro, una importante vía de comunicación en el entramado urbano e interurbano de Aldeatejada.

- 7 -

Los límites del Sector SUD-1, son:

- Norte: en su parte oriental, por el límite real, adoptado por Aldeatejada, de los términos municipales de Aldeatejada y Salamanca, y en su parte occidental por el límite vallado de las parcelas existentes con actuaciones edificatorias, colindantes con el Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUD-7, previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.
- Sur: definido por el denominado Sector Ur2-R., "Las Fuentes", en las antiguas Normas Subsidiarias de Planeamiento; actualmente está completamente urbanizado y asumido en el Plan General de Ordenación Urbana como SUA-1.
- Este: el definido por una línea paralela a la carretera autonómica SA-512, con las mismas condiciones recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana, es decir, delimitando, a su vez, la zona de dominio público.
- Oeste: está conformado por el denominado "Camino de Vistahermosa".

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

La delimitación gráfica del sector figura en el plano PI.-2 "Plano de delimitación del Sector" del presente Documento.

La superficie total del Sector SUD-1, es de 11,7060 Has., correspondiendo a fincas de titularidad privada 11,5371 Has., es decir, con derecho a aprovechamiento; el resto hasta completar la superficie total del Sector es la aportada por el "Camino de Vistahermosa", de uso y dominio público, del cual no se tiene constancia de su adquisición onerosa, por consiguiente, sin derecho a aprovechamiento.

TOPOGRAFÍA

Topográficamente el terreno considerado presenta un aspecto ligeramente ondulado, aproximándose a un sector de superficie cónica con una inclinación predominante hacia el oriente, con pendientes crecientes de oeste a este, con una suave depresión en la zona central de su límite norte y sin irregularidades significativas.

Las cotas topográficas absolutas oscilan entre la 815 y la 792.

Los puntos más altos se sitúan en el límite oeste, descendiendo hacia el este y hacia el sur, emplazándose los puntos más bajos en el borde este del Sector y situándose la mayor parte de su superficie entre las cotas 806 y 812, tal y cómo se aprecia en el Plano Hipsométrico del Sector. "Plano PI.-1.3."

La clinometría presenta en la totalidad de su extensión un aspecto suave, con excepción del límite sur y la zona central de su linde norte, en los que el terreno adquiere una configuración ligeramente más abrupta, con pendientes medias situadas en el entorno del 10%; la mayor parte del resto de la superficie del sector ofrece pendientes inferiores al 5 %. En las bandas colindantes con los precitados límites norte y sur se emplazan, con un 5% de inclinación, zonas de anchura media respectiva setenta y cincuenta metros; en el resto del ámbito considerado las pendientes existentes se sitúan por debajo del último valor considerado, representando esta área del orden del sesenta por ciento de la extensión total del sector. Las zonas de pendientes más fuertes se ubican en puntos marginales de la superficie delimitada por el sector.

La configuración morfológica del terreno da lugar a una imagen constituida por una superficie inclinada sin irregularidades relevantes, de características idóneas para su desarrollo urbanístico, al permitir la configuración de pendientes suaves de viales y escalonamiento adecuado de las parcelas y viviendas.

GEOLOGÍA Y SUELO.

Geológicamente, el sector se encuentra situado sobre el complejo esquisto-grauvaquico situado al sur del río Tormes, en la denominada fractura de Aldeatejada, sobre una base de pizarras del Cámbrico inferior muy plegadas y fragmentadas con frecuentes

- 8 -

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

incrustaciones cuarcíticas. En el extremo este se encuentran zonas terciarias de sedimentación y formación de terrazas fluviales.

Desde un punto de vista edafológico sus suelos son pobres de escaso valor agrícola, muy poco fértiles; las parcelas existentes que presentan arbolado o plantaciones herbáceas decorativas, las han obtenido sobre suelos de aportación, exteriores al sector. El sobrenombre dado al paraje de ubicación del Sector SUD-1, "El Peñascal", es especialmente relevante y representativo de sus escasas cualidades agro-productivas.

HIDROGRAFÍA.

En el ámbito delimitado por el sector SUD-1 no existe curso fluvial alguno ni tan siquiera una vaguada conformada como tal; las intersecciones de la superficie pseudocónica que, geomorfológicamente conforma el terreno con los terrenos colindantes, se producen fuera del sector; en la zona sur, dentro del Sector SUA-1, denominado "Las Fuentes", da origen a un pequeño arroyo que ha sido parcialmente entubado, y en la zona norte se produce una continuidad ondulatoria de las superficies que, simplemente, manifiestan un suave cambio de curvatura de las líneas de nivel representativas del terreno.

VEGETACIÓN.

No existe vegetación autóctona relevante, como consecuencia de las malas características edafológicas del sector; las plantaciones de árboles y arbustos existentes se encuentran situadas en el interior de las parcelas existentes destinadas a uso residencial recreativo con carácter de segunda vivienda. Habiendo requerido para su desarrollo la aportación de tierras fértiles exteriores al propio sector.

PAISAJE.

En el ámbito del Plan Parcial del Sector SUD-1 no existe elemento alguno relevante que enriquezca, modifique, altere o singularice el paisaje.

La monotonía y escasa notabilidad de su geomorfología no aporta valores diferenciales al entorno que singularicen el espacio considerado respecto del resto de su entorno, el cual, por otra parte, ha sido objeto de importantes modificaciones antrópicas, deteriorando, e incluso anulando en el caso de haberlos ostentado en algún momento, los potenciales valores naturales que hubieran podido ofrecer.

No obstante, es preciso considerar que si existe una riqueza en su percepción paisajística desde el interior del Sector hacia el exterior del mismo, concentrándose, preferentemente en las vistas situadas hacia el noreste de su situación geográfica, haciendo constar, a su vez, que estas últimas han sufrido una seria degradación en los últimos tiempos como consecuencia de la realización de la variante de Salamanca de la red estatal de autovías y autopistas.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-9-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

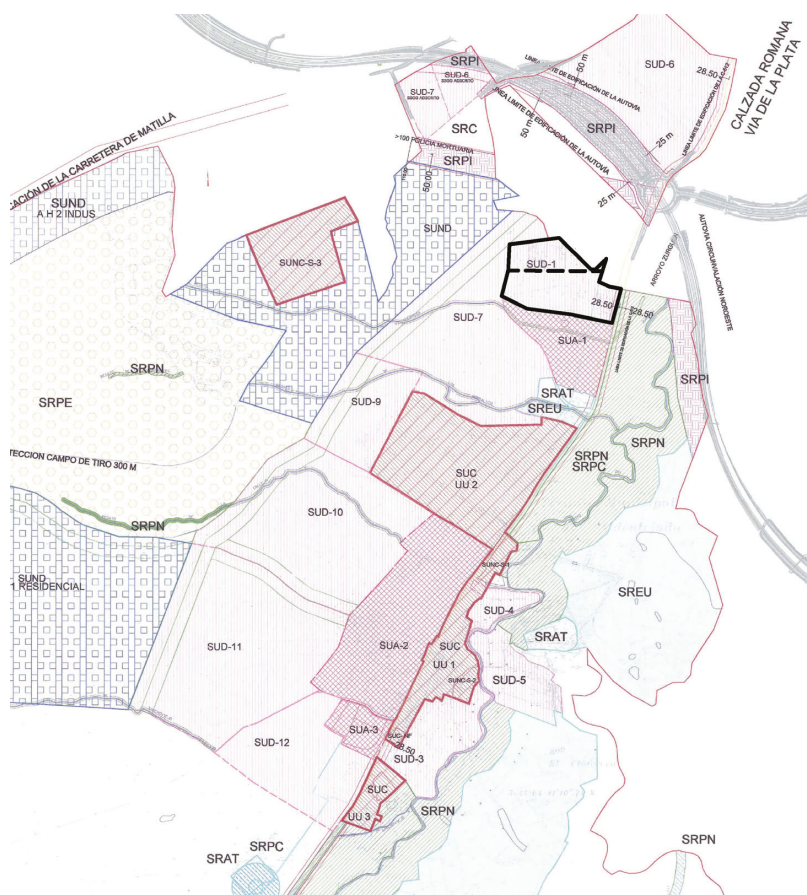
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1.1.6. FINES Y OBJETIVOS

La finalidad concreta del presente documento es la siguiente:

- Por un lado dividir el sector de suelo urbanizable SUD-1 en dos sectores para desarrollarlos de forma independiente, adaptando los documentos afectados del PGOU a dicha división. Dicha modificación deriva de la inviabilidad del desarrollo del sector SUD-1, lo cual ha impedido ejecutar el planeamiento en la fase de gestión.
- Y en segundo lugar, será establecer la ordenación detallada del nuevo sector SUD-1A. Esta ordenación, precisará la implantación de los usos residenciales contemplados.

A continuación se incluye un plano general con la ubicación del sector SUD-1



Plano de situación de la zona afectada por la modificación

(Sector SUD-1 delimitado en negro, división propuesta marcada con línea de trazos).

Fuente: Elaboración propia sobre base del plano PO-2G del PGOU de Aldeatejada.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-10-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 188





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

1.1.7. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

EJECUTIVIDAD

Una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, será ejecutivo según el artículo 60 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

PUBLICIDAD

La publicidad de la modificación se registrará por el artículo 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

OBLIGATORIEDAD

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del proyecto, el cual registrará a todos los efectos para el otorgamiento de licencias, según se establece en el artículo 62 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

LEGITIMACIÓN EXPROPIATORIA

La aprobación implicará la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Planeamiento, y la necesidad de ocupación de los bienes para su ejecución, según se establece en el art. 63 de la ley de Urbanismo de Castilla y León.

EFECTOS TRIBUTARIOS

La clasificación del suelo que se establece en el presente proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo, a efectos de toda clase de tributos.

-11-





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

-12-

Modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y
ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO Nº2. MODIFICACIÓN Nº10 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.1 MEMORIA VINCULANTE

2.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

La Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada pretende favorecer el desarrollo propuesto en el PGOU, y seguir con la dinámica urbanística municipal, en cuanto a los sectores de suelo urbanizable delimitado. El municipio de Aldeatejada limítrofe con Salamanca tiene, en la actualidad, mucha demanda de suelo urbano y vivienda, esto se puede observar viendo la creciente actividad edificatoria en el mismo; se entiende, por tanto, que al dividir el sector SUD-1 en dos sectores, se favorece el desarrollo de los mismos, haciendo más fácil su posterior urbanización, la cual ha sido imposible gestionar con el tamaño actual del sector.

Es por ello que queda justificada la conveniencia de la redacción de la presente modificación.

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El artículo 169.3.b)1º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación del planeamiento general. En este sentido procede realizar la siguiente justificación.

El artículo 5.2 de RUCYL señala expresamente que *"la competencia para desarrollar la actividad urbanística corresponde a los municipios"*. Por consiguiente, es el Ayuntamiento de Aldeatejada quien tiene que velar por que la actividad urbanística se desarrolle dentro del marco, no solo legal, sino también ajustándose a las necesidades del municipio.

Dentro de esta potestad-obligación que tiene el Ayuntamiento, se ha comprobado que el PGOU establece varios sectores de suelo urbanizable en torno al sector objeto de este documento; estos sectores debido a la demanda del suelo en el municipio y la cercanía a la capital de provincia se han ido desarrollando, tanto los más cercanos al casco urbano de Aldeatejada, como los limítrofes al término de Salamanca, quedando el sector SUD-1 sin desarrollar aun existiendo demanda de suelo y viviendas, debido a su tamaño y dificultades en su gestión; con el fin de garantizar que el uso del suelo y la actividad urbanística se realice de acuerdo con el interés público, se promueve la presente Modificación.

La determinación que se altera está perfectamente identificada, al detallarse la modificación propuesta en forma de plano comparado con la situación actual del PGOU de Aldeatejada.

A la vista del objeto de la propuesta, queda evidenciado que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de una cuestión conceptual puntual.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-13-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

La modificación propuesta divide el sector existente en dos, para el posterior desarrollo de uno de ellos; debido a que actualmente ya existe un plan parcial aprobado definitivamente para el SUD-1, el subsector que no se desarrolla podría quedar afectado negativamente por la alteración del planeamiento, motivo por el cual, se ha elevado una consulta al Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, de la Junta de Castilla y León, sobre la existencia o no del derecho a indemnización por alteración del planeamiento. De la respuesta recibida, se concluye que **no hay derecho a indemnización a los propietarios del SUD-1B**; se adjunta en el **Anexo 1** la mencionada consulta y el informe de respuesta a la misma.

2.1.2. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO

Se divide el sector de suelo urbanizable SUD-1 en dos sectores; dicha modificación queda reflejada en los planos de estado actual y modificado anexos, así como en las correspondientes fichas de los sectores antes y después de la presente modificación. Para poder formalizar dicha división, se modifica el artículo 512 del PGOU, estableciendo el valor mínimo de las unidades de actuación en 3 Has.

2.1.3. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La modificación propuesta es de carácter puntual, al tratarse de una división de un sector ya contemplado en el PGOU en dos sectores, la presente modificación nº10 no afecta al modelo territorial definido en el vigente PGOU de Aldeatejada

2.1.3.1. ANÁLISIS DE LOS POSIBLES EFECTOS AFECCIONES O RIESGOS

En la presente modificación, no se altera ningún parámetro que suponga alguna incidencia en los potenciales riesgos naturales o tecnológicos derivados del actual instrumento de planeamiento urbanístico; por consiguiente, no deberá ser solicitado informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana, modificada por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León. (BOCYL de 23 diciembre, BOE de 11 enero 2011).

1- USOS DEL SUELO

Sin afección ya que no se modifica el uso de suelo, solo se divide un sector de suelo ya existente, manteniendo los mismos usos.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2- ESTRUCTURA TERRITORIAL

No se modifica la estructura territorial, ya que la presente modificación solo divide un sector ya existente en el vigente PGOU.

3- REDES PÚBLICAS

Sin afecciones a las redes públicas; a continuación se incluye justificación para cada una de ellas.

Abastecimiento

El suministro de agua potable a los nuevos sectores se realizará mediante una conducción desde el denominado depósito de regulación de "El Soto", el cual recibe el agua del depósito de la red de abastecimiento del municipio de Salamanca, denominado "La Pinilla", a través de una conducción de trasvase realizada por el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuya financiación ha colaborado el Sector SUD-1, mediante convenio suscrito entre su propietario mayoritario y el Ayuntamiento.

Saneamiento

Existe un colector general que discurre por la margen izquierda del arroyo del Zurguén; este colector procedente de Miranda de Azán recogerá las aguas residuales de los términos municipales de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciéndolas posteriormente a la red general de Salamanca, y por medio de ella a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

Este colector está siendo ejecutado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, discuriendo por las proximidades del Sector SUD-1, en cotas muy inferiores al mismo, y a él evacuará la red local de recogida de aguas residuales del Sector considerado.

Las aguas pluviales se drenan mediante una red específica, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores y conduciéndolas al arroyo del Zurguén que, como ya se ha indicado anteriormente, está situado en las cercanías del sector, disponiendo de una diferencia de cotas suficientemente amplia para permitir su incorporación al arroyo considerado. Es preciso hacer constar que el arroyo del Zurguén es el elemento de drenaje natural actual de toda la zona considerada, a través del cual se conducen las aguas superficiales captadas al río Tormes.

Energía

En la zona noreste, fuera del ámbito del Sector, existe una línea aérea de energía de 13.200 voltios, de la cual se suministran en la actualidad las distintas edificaciones existentes en el sector, y de la que en un futuro se derivará la línea de alta tensión que proporcionará energía al centro de transformación del Sector. Desde éste se realizará la

-15-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

distribución en baja tensión para proveer la energía eléctrica demandada por las distintas parcelas.

Infraestructuras

No existe red de telecomunicaciones en el ámbito del sector.

Comunicaciones electrónicas

Sin afección.

4- ACTIVIDADES ECONOMICAS

La presente modificación divide un sector de suelo urbanizable en dos más pequeños, lo que permitirá su gestión, favoreciendo en el futuro desarrollo y potenciando la implantación de actividades económicas en la zona.

5- PAISAJE

No existe vegetación autóctona relevante, como consecuencia de las malas características edafológicas del sector; las plantaciones de árboles y arbustos existentes se encuentran situadas en el interior de las parcelas existentes, destinadas a uso residencial recreativo con carácter de segunda vivienda, habiendo requerido para su desarrollo la aportación de tierras fértiles exteriores al propio sector.

En el ámbito del sector no existe elemento alguno relevante que enriquezca, modifique, altere o singularice el paisaje.

La monotonía y escasa notabilidad de su geomorfología no aporta valores diferenciales al entorno que singularicen el espacio considerado respecto del resto de su entorno, el cual, por otra parte, ha sido objeto de importantes modificaciones antrópicas, deteriorando, e incluso anulando en el caso de haberlos ostentado en algún momento, los potenciales valores naturales que hubieran podido ofrecer.

No obstante, es preciso considerar que sí existe una riqueza en su percepción paisajística desde el interior del sector hacia el exterior del mismo, concentrándose, preferentemente en las vistas situadas hacia el noreste de su situación geográfica, haciendo constar, a su vez, que estas últimas han sufrido una seria degradación en los últimos tiempos como consecuencia de la realización de la variante de Salamanca de la red estatal de autovías y autopistas.

6- RIESGOS NATURALES

Inundación

Según la cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones, del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según R.D 18/2016, de 15 de enero, publicado el 22 de enero de 2016, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y parte de la española de

-16-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla disponible en <https://sig.mapama.gob.es/snczi/>, el municipio de Aldeatejada no está incluido en dicha cartografía.

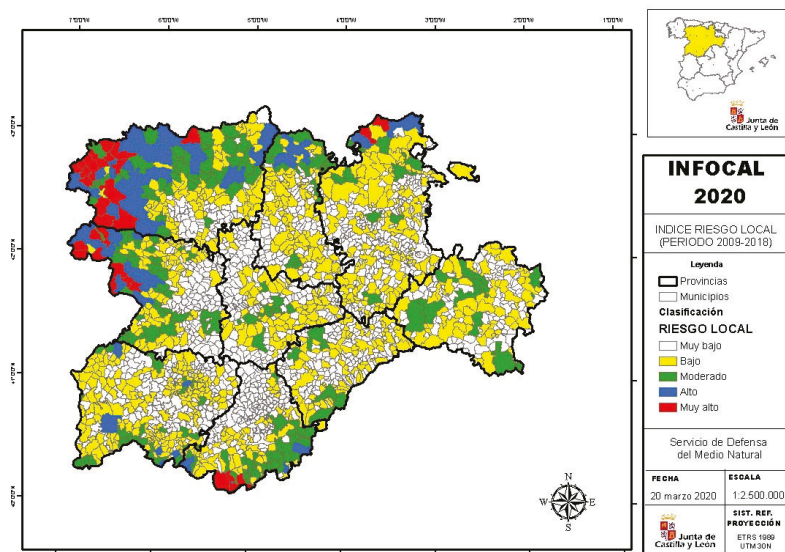
Sísmicos

Sin afección debido a que la zona se localiza en un área denominada de aceleración básica.

Incendios

Teniendo en cuenta el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), con aprobación en el BOCYL de 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del índice de riesgo es:

- Índice de riesgo local: Moderado
- Índice de riesgo potencial: muy bajo
- Índice de vulnerabilidad: muy bajo



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León
Fuente: Junta de Castilla y León

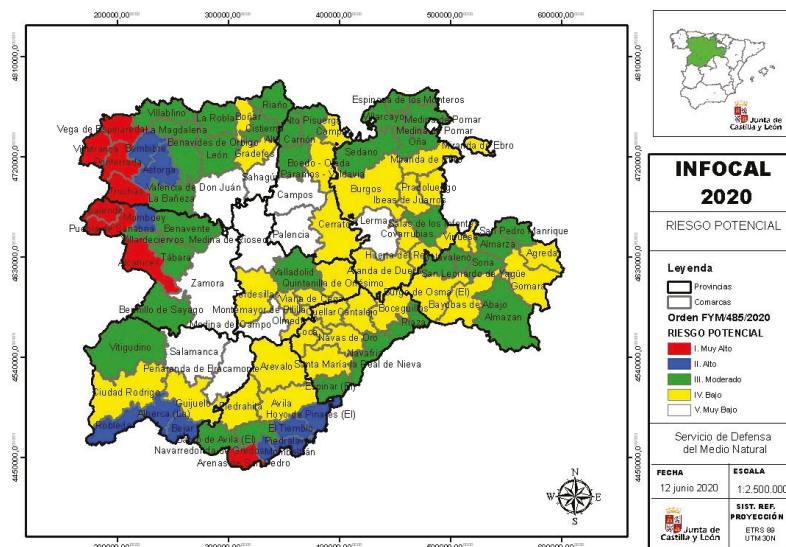
-17-

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 188



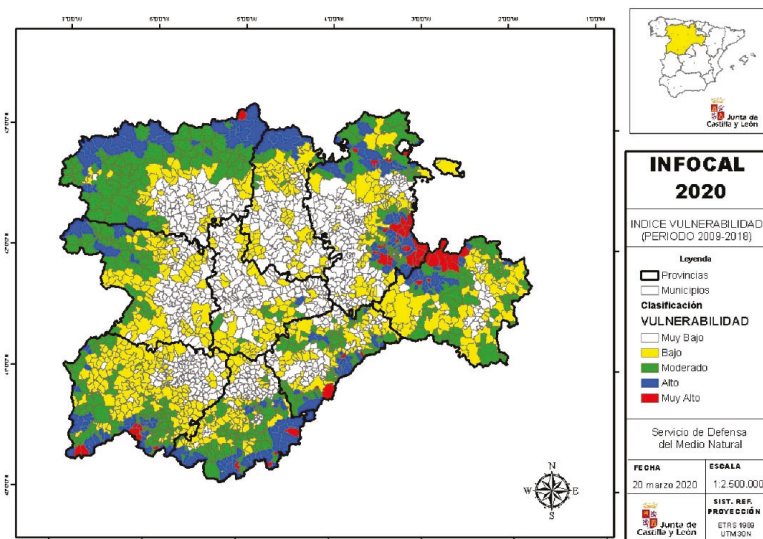
ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León

Fuente: Junta de Castilla y León



INFOCAL. Plan de protección civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León

Fuente: Junta de Castilla y León

Zonas declaradas de Riesgo de Incendio: en la Comunidad de Castilla y León, en aplicación del artículo 88 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, por orden MAM/851/2010, de 7 de junio, modificada por Orden FYM/123/2013, de 15 de febrero, se declaran las zonas de riesgo de incendio de la Comunidad de Castilla y León. Aldeatejada está incluido en la Zona Declarada de alto Riesgo de Incendio.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

En monte o a 400 m. del monte se deberán valorar las medidas preventivas establecidas en:

■ Real Decreto 893/2013, de 25 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de Protección Civil de emergencia por incendios forestales. Anexo II.

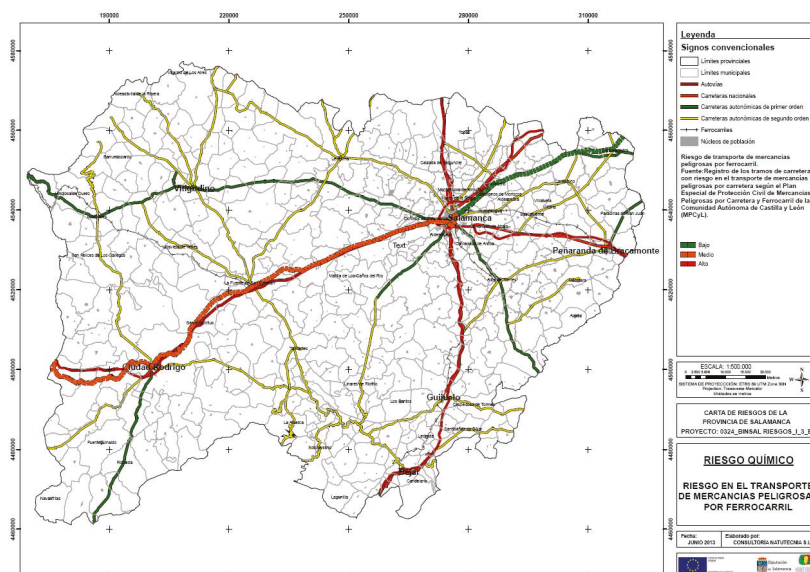
■ Real decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, instalaciones de protección contra incendios y punto 10 del Anexo II, riesgo de fuego forestal.

■ Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Atendiendo al DB-SI, intervención en los bomberos, 1.2 entorno de los edificios, punto 6, "zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales".

7- RIESGOS TECNOLÓGICOS

Transporte de mercancías peligrosas - carreteras

Sin afección en la zona de intervención, según la red de itinerarios de mercancías peligrosas por carretera, y la actualización de la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas.



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL_RIESGOS_I_3_E)

Fuente: Diputación de Salamanca

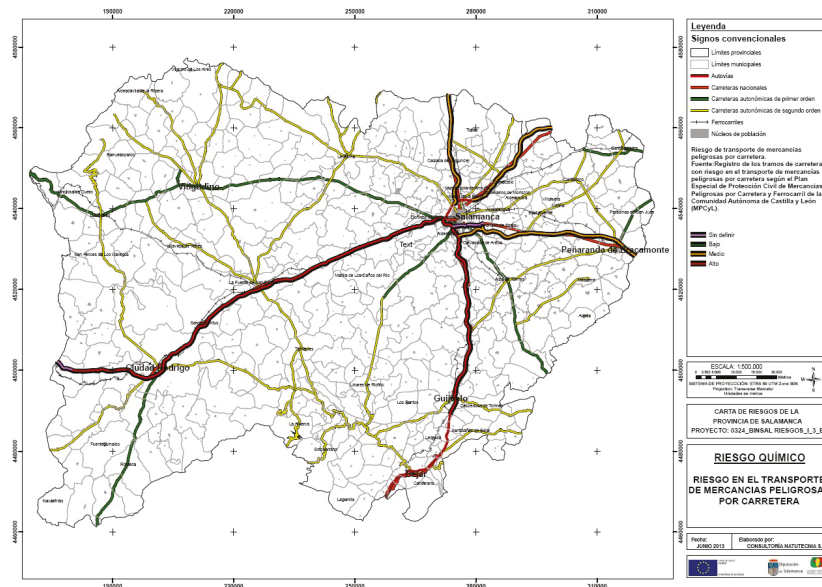
-19-

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 188

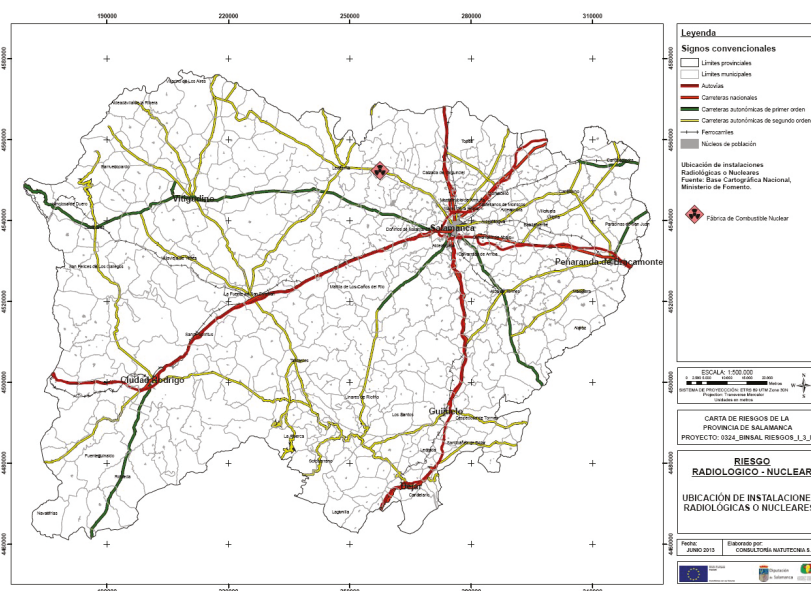


ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

**Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)****Fuente: Diputación de Salamanca****Nucleares**

Debido a que no existen centrales nucleares en el entorno, los riesgos son inexistentes.

**Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)****Fuente: Diputación de Salamanca**

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



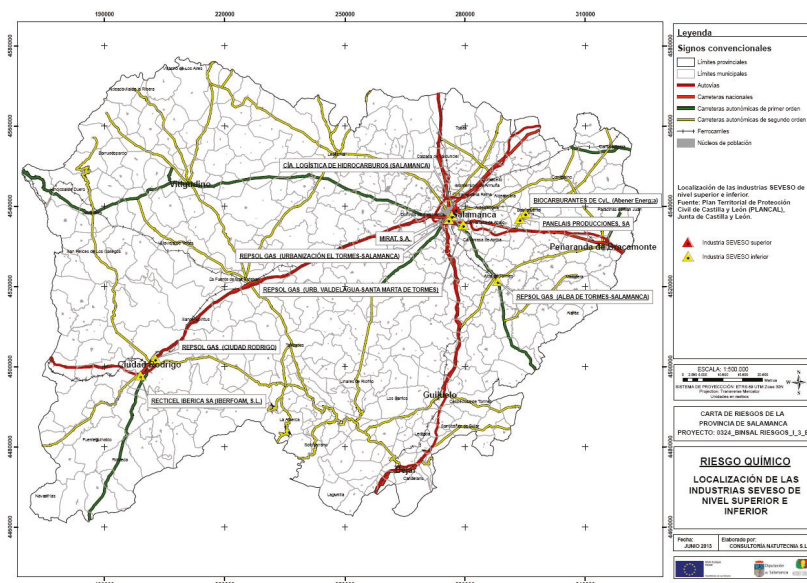
Cód. Validación: CEF5CCYHDMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, AROUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Almacenamiento de sustancias peligrosas

En la zona afectada no estarán presentes sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I del Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas. Por lo tanto el riesgo es inexistente



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324 BINSAL RIESGOS I 3 E)

Fuente: Diputación de Salamanca

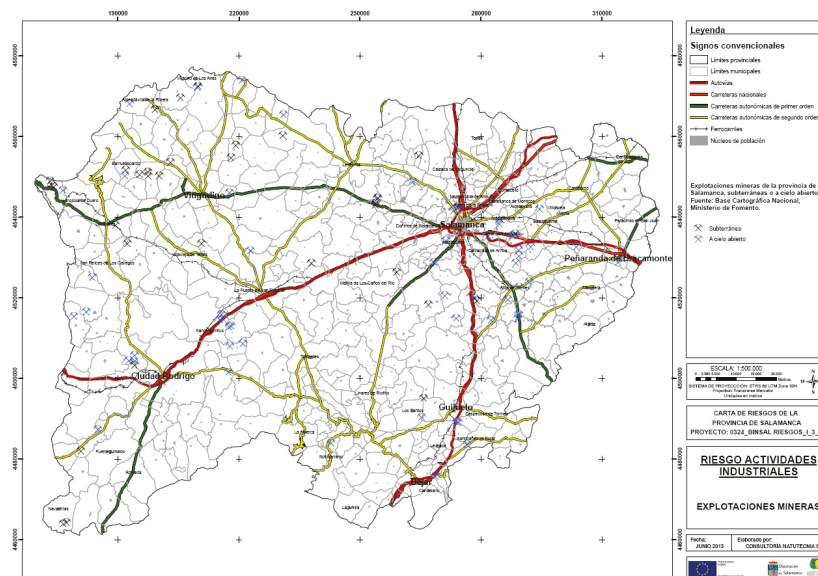
-21-

Cod. Validación: CE5FCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 188



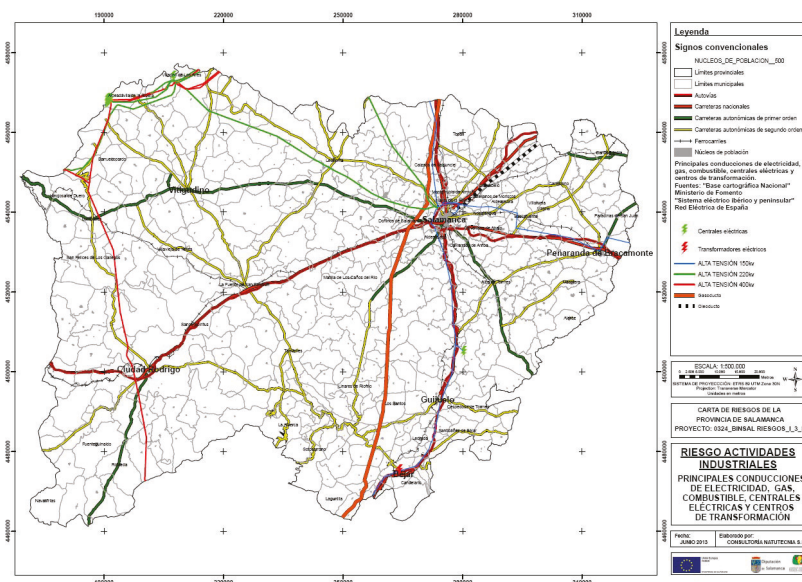
ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)

Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)

Fuente: Diputación de Salamanca

-22-

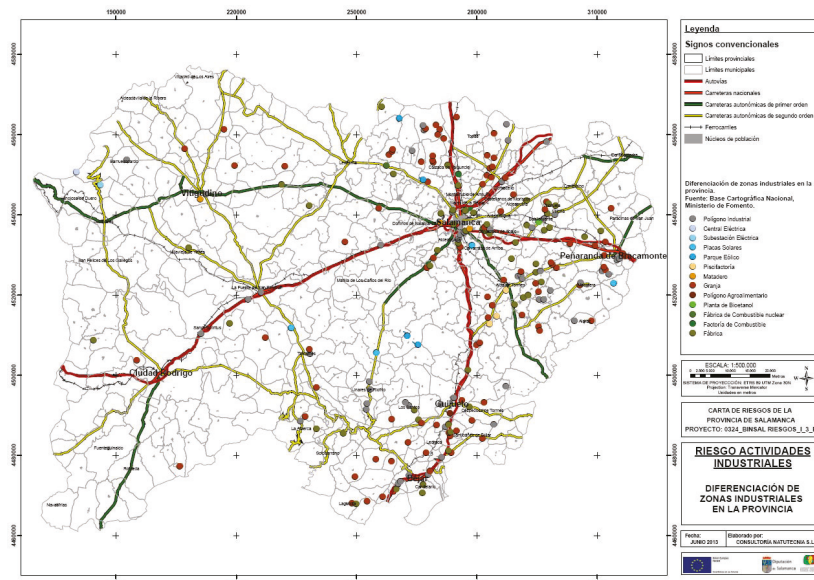
Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 188

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

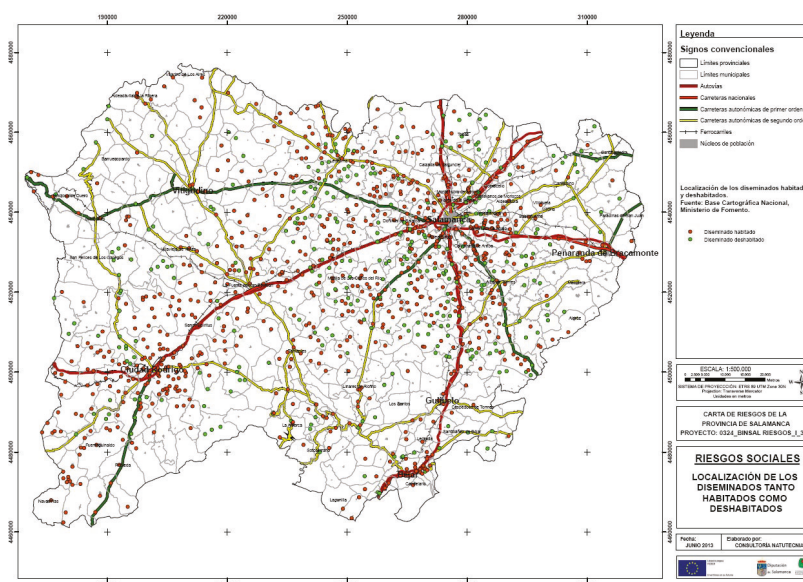


Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL_RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

8- RIESGOS SOCIALES

-23-

No existe un riesgo de incidencia social relevante en la zona.
Se incluyen mapas de riesgos sociales.



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL_RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

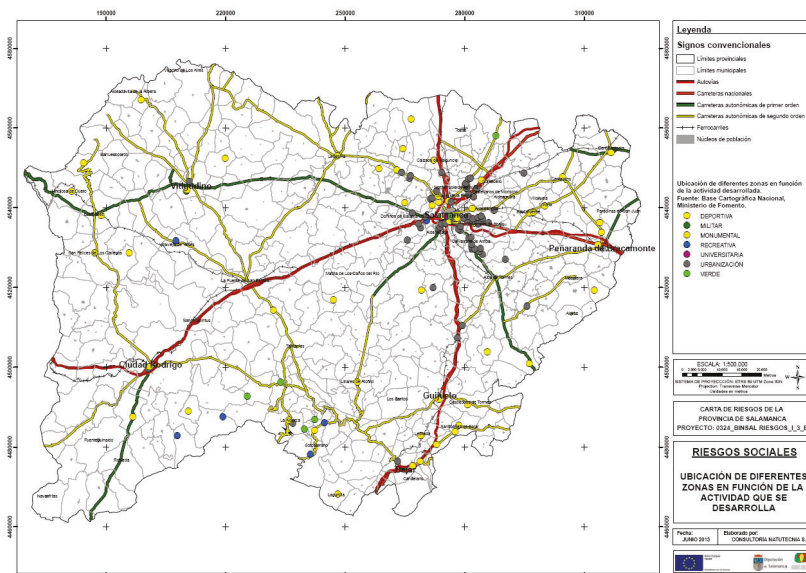
Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 188

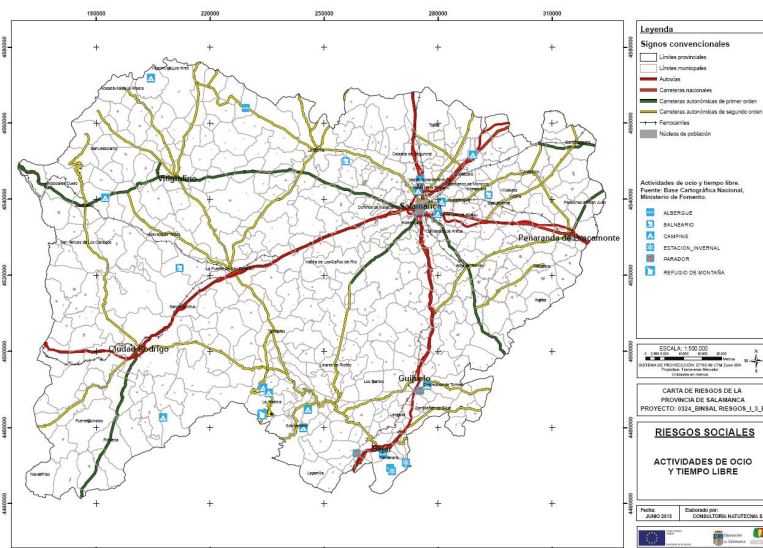


ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

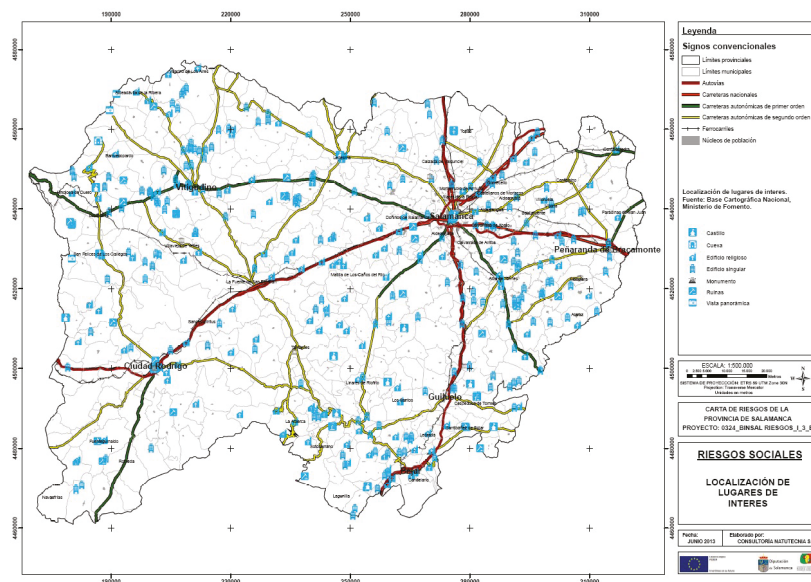
-24-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



Carta de Riesgos de la Provincia de Salamanca (Proyecto 0324_BINSAL_RIESGOS_I_3_E)
Fuente: Diputación de Salamanca

-25-

2.1.3.2. OTRAS AFECCIONES: APLICACIÓN DE LA ORDEN FYM/238/2016

A continuación se analiza la aplicación a la presente modificación de 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.

El artículo 5 de la mencionada instrucción establece los informes que deben solicitarse para el caso de la Modificación que nos ocupa, que son los citados en el artículo 3 con una serie de excepciones.

En el anexo 2 del Documento 4, se adjuntan los informes previos recibidos.

2.1.3.2.1. INFORMES PRECEPTIVOS

- **Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes 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.
- **Informe de los órganos de la Administración de la Comunidad Autónoma competentes en materia de patrimonio cultural**, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
- **Informe de la Subdelegación del Gobierno.**

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- Informe de la o de las Confederación Hidrográfica del Duero, sobre cuya cuenca se extiende el término municipal.
- Informe de la Diputación Provincial.
- Informe del Servicio Territorial de Fomento (servicio de carreteras), puesto que afecta a tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León (CL-512).

2.1.3.2.2. INFORMES NO PRECEPTIVOS

- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, salvo mejor criterio, no procede dado que no afecta a vías pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos u otros terrenos incluidos en la Red de Áreas Naturales Protegidas.
- Informe de del Ministerio de Industria, Energía y Turismo 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.
- Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León, salvo mejor criterio, no procede puesto que 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 puesto que no afecta a tramos de líneas ferroviarias ni otros elementos de infraestructura ferroviaria o sus zonas de servicio que formen parte de la red de ferrocarriles de interés general.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, puesto que no afecta a tramos de carreteras de titularidad del Estado.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, puesto que no existen aeropuertos de interés general ó terrenos incluidos en sus zonas de servicio sujetos a servidumbres aeronáuticas.
- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, salvo mejor criterio, no procede porque no afecta a 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 de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura, no es preceptivo bajo criterio del redactor, porque no hay afección 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.
- Informe de la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente). No es preceptivo puesto que la modificación no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo.

-26-

2.1.3.3. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CYL.

Según establece el artículo 7.1 de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la zonificación acústica debe aportarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Las modificaciones de planeamiento están contempladas en el artículo 7.3 de la citada ley, donde se expone que para la aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, se requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo; el municipio de Aldeatejada no dispone de mapa del ruido, por lo tanto no existen zonas de servidumbre acústica.

Además 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.

LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

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

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

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

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

Área receptora Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L _d 7 h - 19 h	L _e 19 h - 23 h	L _n 23 h - 7 h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.1.3.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLOGICA

En materia arqueológica, el contenido de la modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada no afecta, ni tiene repercusión, sobre el catálogo de elementos protegidos ni las áreas arqueológicas.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-27-

Cód. Validación: CF5FCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 188





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2. PÁGINAS Y PLANOS DEL PGOU AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

2.2.1. Páginas del P.G.O.U. de Aldeatejada afectadas por la modificación

- 28 -

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.1.1. Ficha Sector SUD-1 El Peñascal (página 26 de la modificación nº4 del PGOU) .PLANEAMIENTO ACTUAL

-29-



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA

37002, Salamanca

tel +34 923 177281

alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SECTOR 1 SUD EL PEÑASCAL		superficie aproximada 11,53 Ha
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG 11,53 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 público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m
	DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION	0,50 m2/m2
	DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION	25 viviendas/Ha
	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 PGOU
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO	
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO	
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN: • La edificabilidad Residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar • Camino de Vistahermosa calle limítrofe de borde de sector, al menos ancho de 9,00 m con calzada de un carril. • Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.	
	CONDICIONES INDICATIVAS:	

- 30 -

Cód. Validación: CE5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 188





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.1.2. Ficha Sector SUD-1A (sustituye a la página 26 de la modificación n°4 del PGOU). PLANEAMIENTO MODIFICADO

-31-

Modificación n°10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SECTOR 1A SUD El Peñascal		superficie aproximada	8,07 Ha	
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG	8,07 Ha	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado		
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA			
	USO PREDOMINANTE	Residencial		
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero		
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales		
	TIPOLOGÍA	Residencial Unifamiliar y Colectiva		
	ALTURA MÁXIMA	Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m		
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,50 m ² /m ²		
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	25 viviendas/Ha		
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	20 viviendas/Ha		
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial		
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de actuación		
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%		
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	20%		
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)	30%		
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años Desde la aprobación definitiva de la Modificación nº10 del PGOU		
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO			
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
	- La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. - Camino de Vistahermosa calle límite borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril. - Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.			
CONDICIONES INDICATIVAS:				

- 32 -

Cód. Validación: C55FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: https://sede.bocyl.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 188





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Ficha Sector SUD-1B (sustituye a la página 26 de la modificación nº4 del
PGOU) . PLANEAMIENTO MODIFICADO

- 33 -

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SECTOR 1B SUD El Peñascal		superficie aproximada	3,46 Ha	
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG	3,46 Ha	
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado		
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA			
	USO PREDOMINANTE	Residencial		
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero		
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales		
	TIPOLOGÍA	Residencial Unifamiliar y Colectiva		
	ALTURA MÁXIMA	Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m		
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,50 m²/m²		
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	25 viviendas/Ha		
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	20 viviendas/Ha		
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial		
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de actuación		
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%		
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA	20%		
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)	30%		
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años Desde la aprobación definitiva de la Modificación nº10 del PGOU		
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO			
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO			
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:			
	- La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. - Camino de Vistahermosa calle límite borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril. - Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.			
CONDICIONES INDICATIVAS:				

- 34 -

Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: https://sede.bocyl.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 188





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.1.3. Art.512 División de sectores de SUD en Uniones de Actuación (página 164 del PGOU de Aldeatejada). PLANEAMIENTO ACTUAL

- 35 -



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) .Adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Documento de Normativa texto refundido para aprobación Definitiva AD

CAPÍTULO 2.- NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUD).**Sección 1ª.- Determinaciones Generales.****Artículo 511.- Sectores de SUD.**

1. El PGOU delimita los sectores de Suelo Urbanizable que se especifican en esta Sección.
2. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado deben cumplir las condiciones de ordenación general que se fijan en estas Normas y demás documentos de este PGOU.
3. Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Instrumentos de Planeamiento Asumidos y ejecutados tienen la consideración, en este PGOU, de Suelo Urbano Consolidado, siendo de aplicación la ordenación detallada del instrumento asumido y complementariamente la del Título correspondiente de estas Normas.
4. De los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado propuestos en este PGOU, podrán tramitarse sus Planes Parciales simultáneamente a la tramitación del mismo PGOU, y en caso de aprobación provisional de los mismos, serán incorporados al PGOU asumiendo la ordenación detalla del mismo.

Artículo 512.- División de sectores de SUD en Unidades de Actuación (UA).

Las unidades de actuación tendrán un mínimo de 10 Ha de superficie, no pudiendo dejar fracciones de menor superficie en el Sector, por lo que los sectores de menos de 20 Ha serán tratados como una única UA.

Para considerar una UA independiente en el Sector, además de lo establecido en el artículo 108 "Delimitación de unidades de actuación" del RUCyL, esta deberá tener resuelta las conexiones a todos los SSGG y sus correspondientes refuerzos para la totalidad del Sector.

Artículo 513.- Aprovechamiento medio máximo en SUD.

1. El aprovechamiento medio máximo se fija para los sectores sin ordenación detallada entre 0,75 m²/m² y 0,50 m²/m².
2. Para los sectores cuya ordenación detallada asume este Plan General, el aprovechamiento medio máximo coincidirá con el aprovechamiento medio del instrumento asumido.

Artículo 514.- Densidad de Población y edificatoria en SUD.

- 1.- La densidad máxima de población en el municipio para esta clase de suelo se establece en 40 viviendas / hectárea y 7.500 m²/ Ha y la mínima 20 viviendas / hectárea y 5.000 m²/ Ha dependiendo la situación de los sectores con respecto a Salamanca o al núcleo urbano de Aldeatejada, que se fijan en los artículos correspondientes a la Sección 2ª de este Capítulo.
- 2.- Se establece en la Sección siguiente, para todos los sectores residenciales, una densidad mínima de 20 viv/Ha, que tendrá carácter de obligatoria.

Artículo 515.- Usos globales en SUD.

1. Los usos globales se fijan para cada Sector sin ordenación detallada en la siguiente Sección.
2. Para los sectores cuya ordenación detallada asume este Plan General, el uso global es coincidente con el que sirvió para la redacción del instrumento de desarrollo asumido.

Artículo 516.- Porcentaje de Viviendas con algún tipo de Protección en SUD.

1. Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector residencial, habrá de reservar para viviendas con algún tipo de Protección Pública al menos el 20% del total de la edificabilidad dedicada a usos residenciales en el mismo, incluido en este el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria para promoción pública.
2. Los Planes Parciales que desarrollen estos Sectores podrán incrementar esta reserva mínima, hasta el 50% de su edificabilidad residencial.
3. Se repartirán proporcionalmente las parcelas destinadas a viviendas con algún tipo de protección entre las diferentes unidades de actuación que en su caso se establezcan para la gestión del Plan Parcial, de forma que se asegure la construcción simultánea de estas viviendas con el resto de la edificación.

Artículo 517.- Índice de edificabilidad absoluta en SUD.

1. Se entiende por índice de edificabilidad absoluta el cociente entre la suma de las edificabilidades de todos los usos lucrativos, sin ponderación alguna, materializables en el Sector, y la superficie total del mismo, excluidos los Sistemas Generales externos a su

- 36 -

Cód. Validación: CE5FCYH5DMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 188

164





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.1.4. Art.512 División de sectores de SUD en Uniones de Actuación
(sustituye a la página 164 del PGOU de Aldeatejada). PLANEAMIENTO
MODIFICADO.

-37-

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA

37002, Salamanca

tel +34 923 177281

alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) .Adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
Documento de Normativa texto refundido para aprobación Definitiva AD

CAPÍTULO 2.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (SUD).**Sección 1ª.- Determinaciones Generales.****Artículo 511.- Sectores de SUD.**

1. El PGOU delimita los sectores de Suelo Urbanizable que se especifican en esta Sección.
2. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado deben cumplir las condiciones de ordenación general que se fijan en estas Normas y demás documentos de este PGOU.
3. Los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con Instrumentos de Planeamiento Asumidos y ejecutados tienen la consideración, en este PGOU, de Suelo Urbano Consolidado, siendo de aplicación la ordenación detallada del instrumento asumido y complementariamente la del Título correspondiente de estas Normas.
4. De los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado propuestos en este PGOU, podrán tramitarse sus Planes Parciales simultáneamente a la tramitación del mismo PGOU, y en caso de aprobación provisional de los mismos, serán incorporados al PGOU asumiendo la ordenación detallada del mismo.

Artículo 512.- División de sectores de SUD en Unidades de Actuación (UA).

Las unidades de actuación tendrán un mínimo de 3 Ha de superficie, no pudiendo dejar fracciones de menor superficie en el Sector, por lo que los sectores de menos de 6 Ha serán tratados como una única UA.

Para considerar una UA independiente en el Sector, además de lo establecido en el artículo 108 "Delimitación de unidades de actuación" del RUCyL, esta deberá tener resuelta las conexiones a todos los SSGG y sus correspondientes refuerzos para la totalidad del Sector.

Artículo 513.- Aprovechamiento medio máximo en SUD.

1. El aprovechamiento medio máximo se fija para los sectores sin ordenación detallada entre 0,75 m²/m² y 0,50 m²/m².
2. Para los sectores cuya ordenación detallada asume este Plan General, el aprovechamiento medio máximo coincidirá con el aprovechamiento medio del instrumento asumido.

Artículo 514.- Densidad de Población y edificatoria en SUD.

- 1.- La densidad máxima de población en el municipio para esta clase de suelo se establece en 40 viviendas / hectárea y 7.500 m²/ Ha y la mínima 20 viviendas / hectárea y 5.000 m²/ Ha dependiendo la situación de los sectores con respecto a Salamanca o al núcleo urbano de Aldeatejada, que se fijan en los artículos correspondientes a la Sección 2ª de este Capítulo.
- 2.- Se establece en la Sección siguiente, para todos los sectores residenciales, una densidad mínima de 20 viv/Ha, que tendrá carácter de obligatoria.

Artículo 515.- Usos globales en SUD.

1. Los usos globales se fijan para cada Sector sin ordenación detallada en la siguiente Sección.
2. Para los sectores cuya ordenación detallada asume este Plan General, el uso global es coincidente con el que sirvió para la redacción del instrumento de desarrollo asumido.

Artículo 516.- Porcentaje de Viviendas con algún tipo de Protección en SUD.

1. Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector residencial, habrá de reservar para viviendas con algún tipo de Protección Pública al menos el 20% del total de la edificabilidad dedicada a usos residenciales en el mismo, incluido en este el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria para promoción pública.
2. Los Planes Parciales que desarrollen estos Sectores podrán incrementar esta reserva mínima, hasta el 50% de su edificabilidad residencial.
3. Se repartirán proporcionalmente las parcelas destinadas a viviendas con algún tipo de protección entre las diferentes unidades de actuación que en su caso se establezcan para la gestión del Plan Parcial, de forma que se asegure la construcción simultánea de estas viviendas con el resto de la edificación.

Artículo 517.- Índice de edificabilidad absoluta en SUD.

1. Se entiende por índice de edificabilidad absoluta el cociente entre la suma de las edificabilidades de todos los usos lucrativos, sin ponderación alguna, materializables en el Sector, y la superficie total del mismo, excluidos los Sistemas Generales externos a su

- 38 -





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.2. Planos del PGOU afectados por la modificación

2.2.2.1. Plano PO-4.2_Planeamiento actual

-39-

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

2.2.2.2. Plano PO-4.2_Planeamiento modificado

-40-





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

-41-

Modificación nº10 del P.G.O.U. de Aldeatejada, y
ordenación detallada del sector SUD-1A.

DOCUMENTO Nº3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUD-1A

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotor **PROSABIL 2.005 S.L.**
Redactor **Álvaro Sánchez de Miguel, arquitecto**

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CE5FCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR SUD-1A Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.1.1. Estructura de la propiedad

Los terrenos incluidos en el sector SUD-1A están constituidos por 6 parcelas iniciales, una de las cuales pertenece a PROSABIL S.L. y cuenta con una superficie de 60.000 m². El resto de propietarios minoritarios cuentan con una superficie de 21.518,58 m², frente al total del sector de 81.518,58 m².

Dentro de los límites del sector existe un camino, "Camino de Vistahermosa", que es una vía pública carente de aprovechamiento lucrativo.

En el plano de información denominado "Estructura de la Propiedad", así como en el cuadro adjunto a continuación, se recogen las parcelas existentes en el sector con su numeración, titular, y superficie; dicha información ha sido facilitada por el promotor de la modificación.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS CATASTRALES				
Titular	Parcela	Referencia catastral	Sup. afectada (m ²)	% Sup. total
PROSABIL 2005, S.L.	1	3951902TL7335S0001KW	60.000,00	74,29%
José Pereña	2	3951907TL7335S0001JW	8.082,00	10,01%
Francisco Santos Muñoz, Mercedes Zarza Torre	3	3951913TL7335S0001ZW	5.494,00	6,80%
Antonio Elices López, Isabel Pérez Gómez.	4	3951909TL7335S0001SW	3.134,00	3,88%
Rafael Pérez San Jenaro, Joaquina Pérez Martín, Ángel García Sánchez	5	3951908TL7335S0001EW	3.088,00	3,82%
Ayuntamiento de Aldeatejada.	6	37023A001090020000XO	969,58	1,20%
TOTAL			80.767,58	100,00%

-42-

3.1.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El marco de planeamiento general para el desarrollo del sector SUD-1A, es el PGOU de Aldeatejada, aprobado definitivamente el 31 de julio de 2007, y sus modificaciones posteriores ya aprobadas. A la presente ordenación detallada le afecta igualmente la modificación nº10 del PGOU tramitada de forma conjunta con este documento.

El sector SUD-1A tiene una superficie de 80.767,58 m², y en la modificación anexa se le han asignado las siguientes determinaciones:

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SECTOR 1A SUD El Peñascal		superficie aproximada	8,07 Ha
Ur-1R sector asumido NNSS 95 ligeras modificaciones		superficie excluidos SSGG	8,07 Ha
CONDICIONES VINCULANTES	CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbanizable Delimitado	
	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA		
	USO PREDOMINANTE	Residencial	
	USOS PROHIBIDOS	Industrial y Agrícola Ganadero	
	USOS COMPATIBLES	Todos los terciarios y dotacionales	
	TIPOLOGÍA	Residencial Unifamiliar y Colectiva	
	ALTURA MÁXIMA	Vez y un cuarto el ancho de vía o espacio público 3 plantas y bajo cubierta 10,50 m	
	DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	0,50 m²/m²	
	DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN	25 viviendas/Ha	
	DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN	20 viviendas/Ha	
	INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	Plan Parcial	
	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	Proyecto de actuación	
	ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO	10%	
	ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA	20%	
	INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (% de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas de protección pública)	30%	
	PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA	4 años Desde la aprobación definitiva de la Modificación nº10 del PGOU	
	SISTEMA GENERAL EXTERIOR ADSCRITO		
	SISTEMA GENERAL INTERIOR ADSCRITO		
	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN:		
	- La edificabilidad residencial alcanzará como mínimo el 80% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar. - Camino de Vistahermosa calle limitrofe borde de sector, al menos de 9,00 m con calzada de un carril. - Suelo Clasificado por las NNSS 1995 se abastecerá del depósito existente no necesita realizar depósito regulador.		
CONDICIONES INDICATIVAS:			

- 43 -

Cód. Validación: CE5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: https://sede.bocyl.es/validador
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

En el siguiente cuadro se recoge, de forma resumida, la justificación del cumplimiento de los estándares y reservas mínimas establecidas, tanto en el PGOU como en el RUCYL, para el sector objeto del presente documento:

DATOS GENERALES SECTOR SUD-1A ALDEATEJADA			
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		SECTOR SUD-1A
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			80.767,58
Superficie neta del Sector			80.767,58
Edificabilidad	0,5m²/m²	40.383,79	35.292,93
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	161,54	169,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	201,92	202,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.529,29	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.058,59	16.544,29
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.515,33	9.584,16

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.076,76	8.078,67
	20m²/100m² edificables	7.058,59	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.038,38	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.293,94	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m² edificables	705,86	725,77
	el 50% en suelo público	352,93	372,77
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,82	9,00

- 44 -

3.1.3. PLANOS DE INFORMACIÓN

A continuación se adjuntan los planos de información correspondientes al sector:

- PI.01 SITUACIÓN
- PI.02 INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA DEL SECTOR
- PI.03 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- PI.04 PLANEAMIENTO VIGENTE
- PI.05 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO
- PI.06 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.2. MEMORIA VINCULANTE

3.2.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente documento expone la ordenación detallada del Sector SUD-1A, la cual se tramita de forma conjunta con la modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, gracias a la cual se divide el sector SUD-1 "El Peñascal" en dos sectores de menor tamaño; la conveniencia y oportunidad está suficientemente justificada, ya que permite adecuarse al marco de planeamiento general vigente, el cual se deriva de la aprobación definitiva de la mencionada modificación del Plan General nº10.

La modificación nº10 favorece el desarrollo de los dos nuevos sectores, puesto que el tamaño y tipología de los propietarios permiten facilitar la gestión del suelo, adaptándose mejor a las necesidades del mercado inmobiliario vigente, puesto que el tamaño más reducido del sector hace más factible su desarrollo.

Por ello esta ordenación detallada desarrollará las determinaciones descritas en el PGOU para conseguir el desarrollo edificatorio del sector, así como su adecuación a las nuevas circunstancias socioeconómicas. La ordenación definirá, además de las necesarias infraestructuras, las cesiones para el desarrollo de los equipamientos, espacios libres y aparcamientos, y regulará de nuevo los actos de la 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:

-45-

- 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 pensado conjuntamente con el de los sectores colindantes, 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.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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 permitido.

El simple desarrollo de este sector tiene ya una naturaleza estratégica en la consolidación de ciertas edificaciones destinadas a vivienda existentes en la zona, y que con el presente desarrollo quedarán integradas en la trama urbana, dotándolas de un entorno con los servicios adecuados a este tipo de paisaje urbano.

3.2.2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

La presente Ordenación Detallada estructura el Sector mediante un vial principal, el cual dotará de servicios y accesos a las diferentes manzanas, tanto de uso residencial como dotaciones, equipamientos, etc.

Los Sistemas de Espacios Libres se sitúan en el límite sur del Sector, en continuidad con los ya existentes en sectores contiguos. Los Sistemas de Equipamientos Públicos se ubican al este del ámbito, en una zona mixta con usos terciarios y residenciales.

Se define igualmente una parcela en la cual se concentra el uso terciario debido a su alta visibilidad desde la carretera.

El resto de manzanas resultantes tienen uso residencial.

Con esta ordenación de partida se redacta la propuesta basada en los siguientes objetivos generales:

- Adecuar la presente ordenación al marco de planeamiento general vigente, recogiendo las nuevas necesidades que se han dado a lo largo del tiempo desde que se aprobó el PGOU.
- 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 aportada por el promotor.
- Integrar las viviendas existentes en el sector dentro de la ordenación propuesta, dotándolas de dotaciones y servicios propios del suelo en que se ubican.
- Dar respuesta a la demanda de suelo residencial existente en el municipio, debido a su situación limitrofe con la capital de provincia.

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

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- Se plantea en la zona norte del sector una franja de vivienda colectiva en bloque, con las espacios comunes y servidos en la fachada norte que protege al resto de unifamiliares; aunque a priori los parámetros establecidos en el PGOU de Aldeatejada para el sector favorecen la implantación de vivienda unifamiliar, el estudio de mercado realizado refleja que, debido a la situación del sector y a la demanda actual adaptada a la coyuntura económica, existe una mayor demanda de vivienda colectiva con una características concretas de dimensiones, orientación y espacios comunes. En las manzanas se combinan la edificación colectiva y la unifamiliar, integrando todas las capas sociales en torno a unas zonas comunes.
- Se establece una gran zona verde en contacto con la ya existente en el sector limítrofe por el sur, integrando así un gran espacio verde continuo para todo el entorno; la gran mayoría de parcelas para vivienda unifamiliar se sitúan alrededor de esta gran zona verde y al eje viario principal, favoreciendo así la conexión dentro del sector.
- Se ajusta 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), y se define ya en esta fase la previsión de las parcelas destinadas a las reservas para el Ayuntamiento.

-47-

3.2.3. ORDENACIÓN GENERAL

3.2.3.1. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

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

En este caso las determinaciones generales son las establecidas en la ficha del sector, modificada por la modificación nº10 del PGOU tramitada de forma conjunta en el presente documento.

En el cuadro siguiente se detallan los valores de las determinaciones establecidas en el PGOU de Aldeatejada, y la justificación de su cumplimiento en el diseño del sector SUD-1A.

PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		SECTOR SUD-1A
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			80.767,58
Superficie neta del Sector			80.767,58
Edificabilidad	0,5m ² /m ²	40.383,79	35.292,93
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	161,54	169,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	201,92	202,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.529,29	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.058,59	16.544,29
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.515,33	9.584,16

Cód. Validación: CF5FCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 188

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero, define las condiciones mínimas para las reservas de suelo de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos. En el cuadro siguiente se justifica el cumplimiento de dichas condiciones en el sector:

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.076,76	8.078,67
	20m²/100m² edificables	7.058,59	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.038,38	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.293,94	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m² edificables	705,86	725,77
	el 50% en suelo público	352,93	372,77
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,82	9,00

3.2.4. ORDENACIÓN DETALLADA

Para definir la ordenación detallada, el punto de partida es la ordenación propuesta en el Plan Parcial SUD- 1 aprobado, pero que nunca se desarrolló, intentando eliminar las posibles causas de que no fuera llevado a cabo, entre ellas, la simplificación de la urbanización, reduciendo el impacto paisajístico y los costes asociados.

-48-

La estructura viaria consta de un eje principal de 14,80 m. de ancho, el cual atraviesa el ámbito en dirección este-oeste, articulando todo el sector en torno a él. El resto del viario es de menor dimensión, variando de sección según los planos adjuntos, y distribuye el ámbito formando manzanas que albergan los diferentes usos; las conexiones externas se realizan tanto con la carretera C-512, como con la urbanización Las Fuentes, situada al sur.

El sistema viario se plantea como una red de coexistencia, reduciendo al máximo los desniveles entre la acera y la calzada, favoreciendo la accesibilidad en el sector, y priorizando el uso peatonal del mismo.

Los Sistemas Locales de Espacios Libres se sitúan contiguos a los sistemas de locales de la urbanización las Fuentes, integrando dicho equipamiento a una escala superior y favoreciendo su uso por los ciudadanos.

Los usos lucrativos ocupan la zona oeste del sector, teniendo en su mayoría una orientación norte-sur.

Los equipamientos y usos terciarios se ubican en la zona este del sector, donde tienen mejor acceso desde la carretera y otros sectores, favoreciendo así el desarrollo de los mismos por su mejor visibilidad y accesibilidad.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, AROUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.2.4.1. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

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 ordenación detallada es la ordenación planteada en el plan parcial del Sector SUD-1 El Peñascal, aprobado definitivamente, y con una modificación posterior que nunca se desarrolló. Como se observa en la imagen siguiente, a día de hoy se encuentra sin urbanizar, solo con ciertas viviendas ya existentes cuando se desarrolló el mencionado plan parcial. La alternativa 0 supondría mantener esta situación sin desarrollar el sector.



- 49 -

La alternativa 1

Correspondería a la situación si se hubiera desarrollado el plan parcial del Sector SUD-1 El Peñascal, aprobado definitivamente y con una modificación posterior.

A continuación se adjunta imagen de la ordenación del plan parcial aprobado previamente.

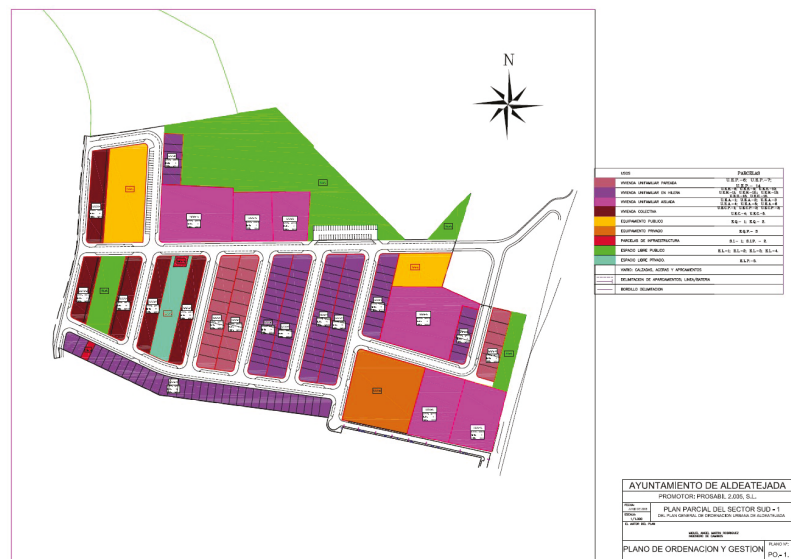
Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cod. Validación: CE5FCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



La alternativa 2

Corresponde con la propuesta del presente documento; para favorecer el desarrollo de la zona, se ha dividido el sector inicial en dos sectores según la modificación adjunta, y contemplando ya el desarrollo del sector SUD-1A.

A continuación se detalla la propuesta.

-50-

3.2.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.2.4.2.1. ESTRUCTURA GENERAL

La propuesta de ordenación que se plantea en la presente ordenación detallada, se articula mediante un eje central, en torno al cual se desarrollan las diferentes manzanas y usos.

Los Sistemas Locales, de Espacios Libres, y Equipamientos, se plantean en las áreas limítrofes del sector, favoreciendo así su uso compartido con otros sectores, así como su acceso desde las vías principales del municipio.

Esta propuesta pretende adecuarse a la realidad física del sector 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.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



-51-

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CE5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES									
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m²)									80.767,58
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO ART. 107 RUCYL									79.798,00
USO RESIDENCIAL									
PARCELA (m²)	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA (incluyendo zonas verdes privadas) (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE FOMDERACIÓN	APROVECHAMIENTO FOMDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	10.865,17	9.788,04	52,00	52	0,690	6.753,76	1,00	6.753,76
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O.)	6.213,44	5.705,97	36,00	36	0,755	4.304,23	0,80	3.443,39
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O.)	5.341,02	4.928,73	35,00	35	0,835	4.115,43	0,80	3.292,39
Total residencial colectivo		22.419,65	20.417,76	123,00	123	-	15.173,48	-	13.489,54
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,920	1.509,63	1,00	1.509,63
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,920	1.509,63	1,00	1.509,63
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	1.658,08	8,00	3	0,920	1.525,43	1,00	1.525,43
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1.747,88	9,00	4	1,000	1.747,88	1,00	1.747,88
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	5.308,59	5,00	1	0,260	1.380,23	1,00	1.380,23
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	598,00	3,00	3	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en ges)	914,72	914,72	5,00	5	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		25.816,90	25.816,90	79,00	46	-	16.544,29	-	16.311,40
TOTAL RESIDENCIAL		48.236,55	46.234,66	202,00	169	-	31.717,77	-	29.800,94
USO TERCIARIO									
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)	COEFICIENTE DE FOMDERACIÓN	APROVECHAMIENTO FOMDERADO (m²)	
T1	Terciario		5.107,37		0,700	3.575,16	0,50	1.787,58	
TOTAL TERCIARIO			5.107,37		-	3.575,16	-	1.787,58	
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)			
E1	Equipamiento		3.005,24		1,500	4.507,86			
E2	Equipamiento		2.344,08		1,500	3.516,12			
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			5.349,32		-	8.023,98			
USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)			
S1.1	Espacio Libre		8.078,67		0,050	403,93			
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			8.078,67		-	403,93			
SERVICIOS URBANOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)						
	Servicios urbanos		-						
TOTAL SERVICIOS URBANOS			-						
VIARIO									
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)						
TOTAL VIARIO			13.995,68						

-52-

3.2.4.2.2. DISTRIBUCIÓN DE USOS

Uso residencial

El uso residencial en todo el ámbito de la ordenación queda regulado por las ordenanzas correspondientes, que han sido desarrolladas en el capítulo "Normas Urbanísticas" de la ordenación detallada. Las tipologías de edificación previstas son la plurifamiliar, en bloque abierto y compacto 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, aislada pareada y en hilera.

Para dar cumplimiento a la determinación del PGOU relativa a las tipologías edificatorias que deben estar presentes en el sector (residencial unifamiliar y colectiva), 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.

Se plantea una coexistencia de la tipología de unifamiliar en hilera con la tipología en bloque, con el objetivo de ofrecer más variedad tipológica, dotando cada parcela de



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

servicios que serían inviables de forma individual, y optimizando así los recursos tanto para las dotaciones públicas como privadas.

Dentro del uso vivienda, de manera residual se contempla el uso unifamiliar aislada con el fin de incorporar a la ordenación las viviendas existentes en el sector.

En la distribución de las distintas parcelas se ha considerado la orientación óptima de las viviendas, con el fin de buscar la máxima eficiencia energética de las mismas.

Respecto al índice de variedad de uso se cumple ampliamente con el mínimo legal, fijado en el 10%, ya que el Plan General establece que al menos el 20% de la edificabilidad se dispondrá con tipología de viviendas unifamiliares.

Vivienda protegida

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 9.584,16 m² reservados para vivienda protegida superan levemente el 30% de la edificabilidad residencial.

Procede matizar que 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 (31.717,77 m²).

-53-

El presente diseño propone localizar la edificabilidad destinada al uso residencial protegido sobre las parcelas RC-2 y 3, y RU-11 y 12, integrando dichas bolsas de vivienda protegida en el conjunto.

Uso terciario

El terciario es compatible con el uso residencial, y se prevé una manzana al este del sector de 3.575,16 m², la cual garantiza el cumplimiento del mínimo del 10% establecido en el PGOU para la variedad de uso. Las ordenanzas aplicables se desarrollan en el capítulo de Normas Urbanísticas.

3.2.4.2.3. DOTACIONES PÚBLICAS: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

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

Los Sistemas Locales de Espacios libres se ubican en la zona sur del sector, en conexión con el parque de la Urbanización Las Fuentes, con una superficie total de 8.078,67 m², cumpliendo con la reserva mínima requerida por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Respecto a los equipamientos, se plantean dos parcelas en la zona este del sector para favorecer la accesibilidad desde el resto del municipio, con superficies de 3.005,24 m² y 2.344,08 m² respectivamente. Ambas tienen un tamaño y geometría que permiten la implantación de múltiples dotaciones.

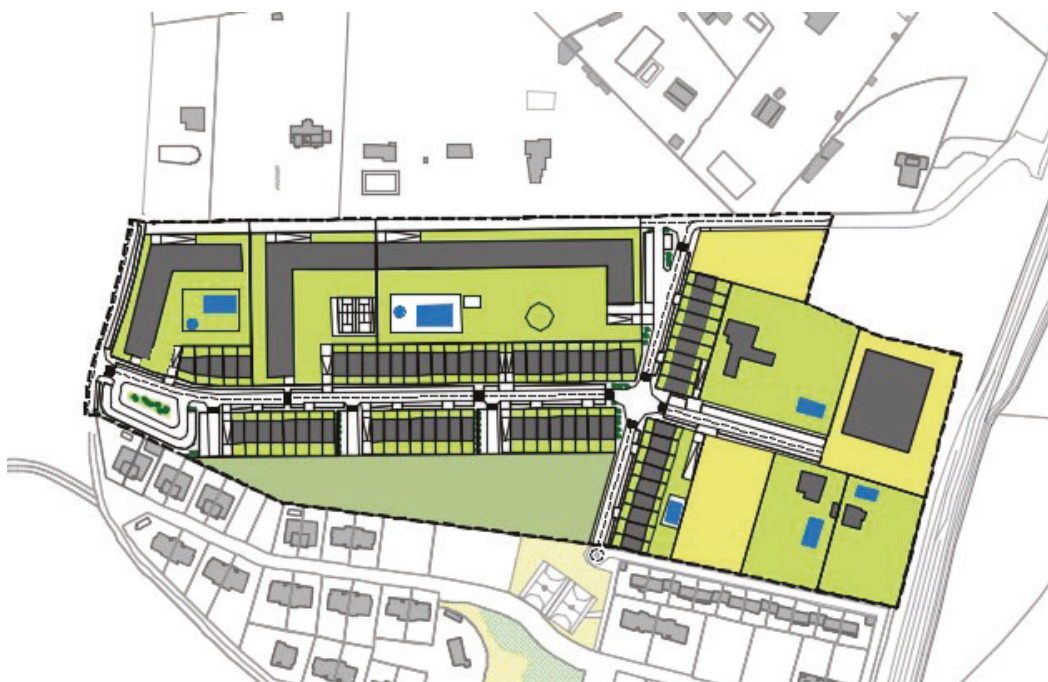
La superficie reservada para viario alcanza los 13.995,68 m², y está ocupada mayoritariamente por los ejes Este-Oeste y Norte-Sur que vertebran el Sector, y en menor medida por las calles secundarias y las bolsas de aparcamiento que completan la estructura viaria.

A continuación se adjunta un cuadro resumen de las superficies destinadas a Dotaciones Públicas, mostrando una comparativa de los mínimos establecidos por el PGOU y la reserva prevista en la presente ordenación detallada, así como una tabla del cumplimiento de los estándares establecidos por el Decreto 22/2004 que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.076,76	8.078,67
	20m²/100m² edificables	7.058,59	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.038,38	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.293,94	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m² edificables	705,86	725,77
	el 50% en suelo público	352,93	372,77
	plazas accesibles 1/40		
	-Reglamento Accesibilidad Cyl-	8,82	9,00

-54-

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



Cód. Validación: CEF5CCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 188



Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.2.4.3. JUSTIFICACIÓN NUMÉRICA

3.2.4.3.1. EDIFICABILIDAD, APROVECHAMIENTO MEDIO Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Distribución de la edificabilidad

A continuación se muestra una tabla que recoge la distribución de edificabilidad en los usos lucrativos del Sector:

USO RESIDENCIAL							
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA (incluyendo zonas verdes privadas) (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²
R.C.1.	Residencial Colectivo	10.865,17	9.788,06	52,00	52	0,690	6.753,76
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O.)	6.213,46	5.700,97	36,00	36	0,755	4.304,23
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.P.O.)	5.341,02	4.928,73	35,00	35	0,835	4.115,49
Total residencial colectivo		22.419,65	20.417,76	123,00	123	-	15.173,48
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,920	1.509,65
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,920	1.509,65
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	1.658,08	8,00	3	0,920	1.525,43
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1.747,88	9,00	4	1,000	1.747,88
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	5.308,59	5,00	1	0,260	1.380,23
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	598,00	3,00	3	0,800	478,40
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.P.O. en ges.)	914,72	914,72	5,00	5	0,750	686,04
Total residencial unifamiliar		25.816,90	25.816,90	79,00	46	-	16.544,29
TOTAL RESIDENCIAL		48.236,55	46.234,66	202,00	169	-	31.717,77

USO TERCIARIO					
PARCELA	TIPOLOGÍA		SUPERFICIE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)
T1	Terciario		5.107,37	0,700	3.575,16
TOTAL TERCIARIO			5.107,37	-	3.575,16

TOTAL USOS LUCRATIVOS			51.342,03	202,00	169	-	35.292,93
-----------------------	--	--	-----------	--------	-----	---	-----------

-55-

Cálculo del aprovechamiento medio del sector

El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento total del sector entre su superficie total, conforme a las siguientes reglas:

a) El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

b) Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

c) Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

d) De la superficie total del sector debe restarse 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. Por lo tanto, para calcular el aprovechamiento medio se toma una superficie de 79.798,00 m².

Para el sector propuesto se obtiene un aprovechamiento medio del **0,3959**.

A continuación se incluye la tabla en la que se desglosa la información de edificabilidades y aprovechamientos por parcela y uso.

USO RESIDENCIAL									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA (incluyendo zonas verdes privadas) (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	10.865,17	9.788,06	52,00	52	0,690	6.753,76	1,00	6.753,76
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.F.O.)	6.213,46	5.700,97	36,00	36	0,755	4.304,23	0,80	3.443,39
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.F.O.)	5.341,02	4.928,73	35,00	35	0,835	4.115,49	0,80	3.292,39
Total residencial colectivo		22.419,65	20.417,76	123,00	123	-	15.173,48	-	13.489,54
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,820	1.509,45	1,00	1.509,45
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	3	0,820	1.509,45	1,00	1.509,45
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.659,09	1.659,09	8,00	3	0,820	1.525,43	1,00	1.525,43
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	2.635,33	9,00	4	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1.747,88	9,00	4	1,000	1.747,88	1,00	1.747,88
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	5.308,59	5,00	1	0,260	1.380,23	1,00	1.380,23
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3.135,21	3,00	1	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3.082,06	3,00	1	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.F.O.)	598,00	598,00	3,00	3	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.F.O. en ges.)	914,72	914,72	5,00	5	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		25.816,90	25.816,90	79,00	46	-	16.544,29	-	16.311,40
TOTAL RESIDENCIAL		48.236,55	46.234,66	202,00	169	-	31.717,77	-	29.800,94

PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	0,50	1.787,58
TOTAL TERCIARIO		5.107,37	-	3.575,16	-	1.787,58

USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS			
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
E1	Equipamiento	3.005,24	4.507,86
E2	Equipamiento	2.344,08	3.516,12
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		5.349,32	8.023,98

USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²)
SL1	Espacio Libre	8.078,67	403,93
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.078,67	403,93

SERVICIOS URBANOS	
PARCELA	TIPOLOGÍA
	Servicios urbanos
TOTAL SERVICIOS URBANOS	

VIARIO	
PARCELA	TIPOLOGÍA
TOTAL VIARIO	

SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
51.342,03	202,00	169	-	35.292,93	-	31.588,52
TOTAL USOS LUCRATIVOS						

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3959
-----------------------	--------

Coeficientes de Ponderación

En relación al cálculo del aprovechamiento, se han adoptado los coeficientes siguientes según los valores de mercado actuales:

- o Vivienda protegida en bloque: 0,80
- o Vivienda libre en bloque: 1,00
- o Vivienda protegida unifamiliar: 0,80
- o Vivienda libre unifamiliar: 1,00
- o Terciario: 0,50

El aprovechamiento del sector resultante es de 31.588,52 m² del uso característico.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-56-

Cód. Validación: CF5FCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Número de viviendas

El número de viviendas máximo queda definido por el PGOU, donde se concreta en 202 viviendas, resultado de aplicar 25 viv/Ha. a 8,07 Ha. de suelo neto.

El número de viviendas mínimo queda definido por el PGOU, donde se concreta en 162 viviendas, resultado de aplicar 20 viv/Ha. a 8,07 Ha. de suelo neto.

La presente ordenación detallada establece un número máximo de viviendas de 202, y un mínimo de 169, cumpliendo así los parámetros establecidos por el PGOU. Se plantea cierta flexibilidad en cuanto al número de viviendas en las parcelas con uso residencial unifamiliar, en función de si se proyectan aisladas, pareadas o adosadas, garantizando en todo caso los parámetros establecidos.

La edificabilidad máxima permitida para el sector es 40.383,79 m², resultado de aplicar la densidad máxima de la edificación a la superficie bruta del sector, es decir, 0,5 m²/m² x 80.767,58 m².

La ordenación propuesta no agota la edificabilidad máxima permitida para el sector en el PGOU, agotando únicamente una edificabilidad de 35.292,93 m².

La distribución de edificabilidades queda recogida en el cuadro síntesis correspondiente, incluido en la memoria vinculante.

3.2.4.3.2. DOTACIONES PÚBLICAS

-57-

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.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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 la presente ordenación para el Sistema Local de Espacios Libres alcanza los 8.078,67 m². Asimismo, el Sistema Local de Equipamiento Público prevé 5.349,32 m² destinados a este uso; ambas superficies cumplen con las reservas mínimas establecidas en el Reglamento.

Con respecto a las Infraestructuras Viarias y los Servicios Urbanos no se establecen unos mínimos. Si establece el artículo 104 del Decreto 22/2004, la previsión de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construibles, lo cual supone 706 plazas -35.292,93 m² x 2 plazas/100 m²-, de las cuales al menos la mitad -353- deberán situarse en suelo de uso público; además, según el artículo 5.2 del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, al menos serán accesibles 1 de cada 40 plazas, lo que supone para la ordenación detallada 9 plazas accesibles.

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.

-58-

En la presente ordenación el número mínimo de plazas de aparcamiento que se proyectará en el interior de las parcelas privadas será de 353.

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



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m²)	10% sup. neta del sector	8.076,76	8.078,67
	20m²/100m² edificables	7.058,59	
Equipamiento (superficie de suelo en m²)	5% sup. neta sector	4.038,38	5.349,32
	15m²/100m² edificables	5.293,94	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m² edificables	705,86	725,77
	el 50% en suelo público	352,93	372,77
	plazas accesibles 1/40		
	-Reglamento Accesibilidad CyL-	8,82	9,00

3.2.4.3.3. 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 ordenación detallada se determina una única unidad de actuación.

3.2.4.4. CONCLUSIONES

La presente ordenación detallada define las determinaciones a las que ya se ha hecho referencia en capítulos anteriores, por cuanto no se especifican las conclusiones.

-59-

3.2.5. INFRAESTRUCTURAS

La información relativa a las infraestructuras propuestas se ha extraído del Plan Parcial aprobado definitivamente para el sector SUD-1, y de los planos de información del PGOU.

3.2.5.1. ABASTECIMIENTO Y AGUA DE RIEGO

El suministro de agua potable del sector SUD-1A se realizará mediante una conducción desde el denominado depósito de regulación "El Soto", el cual recibe agua del depósito de la red de abastecimiento de Salamanca denominado "La Pinilla", a través de una conducción de trasvase realizada por el Ayuntamiento de Aldeatejada, en cuya financiación ha colaborado el Sector SUD-1 mediante un convenio suscrito entre su propietario mayoritario y el Ayuntamiento.

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 garantiza el suministro, para lo cual el agua sigue trayectos alternativos a los habituales, aunque esto suponga mayores pérdidas de carga; la red mallada también permite un reajuste automático de la distribución de caudales cuando se produce una sobrecarga en una zona concreta; otra ventaja es que en la red ramificada se producen sedimentaciones en los tramos finales de los ramales.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Como contrapartida, las redes de tipo ramificado son más económicas. No obstante, se considera de mayor relevancia la ventaja de la mejor funcionalidad de las redes malladas, frente al 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 con una PT de 10 at., con junta elástica, material que también se ha utilizado en el resto de redes municipales de distribución. El diámetro mínimo considerado es de 110 mm.

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

3.2.5.2. SANEAMIENTO

Existe un colector general que discurre por la margen izquierda del arroyo Zurguén; este colector procedente de Miranda de Azán, recogerá las aguas residuales de los términos municipales de Miranda de Azán y Aldeatejada, conduciéndolas posteriormente a la red general de Salamanca, y por medio de ella a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.

Este colector discurre en las proximidades del Sector, en cotas inferiores al mismo, y a él evacuará red local de recogida de aguas residuales.

Las aguas pluviales se drenan mediante red específica separativa, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores, y conduciéndolas al arroyo Zurguén que, como ya se ha indicado anteriormente, está situado en las cercanías del Sector, disponiendo de una diferencia de cota suficientemente amplia como para garantizar su incorporación al arroyo considerado. Es preciso hacer constar que el arroyo Zurguén es el elemento de drenaje natural actual de toda la zona considerada, a través del cual se conducen las aguas superficiales al río Tormes.

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 800 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., para prevenir cargas que pudieran ocasionar su rotura.

El trazado de las tuberías se adapta a la red viaria, por cuanto 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

-60-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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 un tramo concreto situado al final de la calle 2, quedando reducida en este caso. 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.

3.2.5.3. CANALIZACIONES ELÉCTRICAS

En la zona noreste, fuera del ámbito del Sector, existe una línea aérea de energía de 13.200 voltios, de la cual se suministran en la actualidad las distintas edificaciones del sector y de la que en un futuro se derivara a línea de alta tensión que proporcionará energía al centro de transformación del Sector. Desde éste se realizará la distribución en baja tensión para proveer la energía eléctrica demandada por las distintas parcelas.

Desde los centros de transformación se define la red de Baja Tensión para el suministro a las distintas parcelas del Sector (residenciales, terciarias 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.

-61-

3.2.5.4. ALUMBRADO PÚBLICO

En la actualidad no existe alumbrado público en el entorno del ámbito del sector, debiendo ser tratado de forma específica.

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 2 en el cruce con la calle 1.

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.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Puntos de luz para alumbrado del viario

Para el alumbrado viario, debido a su larga vida, al excelente mantenimiento del flujo luminoso, el funcionamiento seguro y estable, y su más que aceptable rendimiento cromático, se ha optado por utilizar lámparas de vapor de sodio a alta presión de 150w. 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.

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

Lámparas. Como anteriormente se expuso, en la red viaria se instalarán lámparas tubulares de vapor de sodio de alta presión de 150 w.

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.

3.2.5.5. CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES

-62-

No existe red de telecomunicaciones en el ámbito del sector.

Canalizaciones de telecomunicaciones

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.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE)

Las canalizaciones proyectadas se dispondrán debajo de las aceras siguiendo los criterios establecidos en la norma UNE 133100 y sus partes.

La red se completa con la disposición de las arquetas tipo B y C precisas para el tendido del cable y definidas en la citada norma UNE 133100-2.

3.2.5.6. RED DE GAS

La definición de la red de gas para el suministro al Sector ha sido realizada bajo la dirección de los servicios de la compañía suministradora, Distribuidora Regional del Gas S.A. Se ha previsto la obra civil correspondiente a la implantación de gas natural en toda la urbanización.

3.2.6. CUADROS SÍNTESIS

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

1. Cuadro Resumen
2. Superficies y edificabilidades de los diferentes usos, número estimado de viviendas, índice de edificabilidad máximo permitido por normativa, y aprovechamientos.
3. Tabla de cumplimiento de estándares del PGOU frente a los previstos en la ordenación; y cumplimiento de los estándares del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, frente a los valores adoptados en la presente ordenación.

-63-

CUADRO RESUMEN

TABLA RESUMEN						
	USO	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD(m²)	INDICE DE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	Nº VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS/Ha.
SECTOR SUD-1A		80.767,58				
	USOS LUCRATIVOS	5.107,37	3.575,16			
	TERCIARIO	20.417,76	15.173,48		123,00	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	25.816,90	16.544,29		79,00	
	TOTAL USOS LUCRATIVOS	51.342,03	35.292,93	0,44	202	25
	USO	SUPERFICIE (m²)	SISTEMAS GENERALES (m²)	SISTEMAS LOCALES (m²)		
CESIONES	ZONAS VERDES	8.078,67		8.078,67		
	EQUIPAMIENTOS	5.349,32		5.349,32		
	VIARIO PÚBLICO	VIARIO PEATONAL Y RODADO	10.268,83		10.268,83	
		PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.726,85		3.726,85	
	INFRAESTRUCTURAS					
	TOTAL CESIONES	27.423,66	0,00	27.423,66		

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 188

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

CUADRO DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES									
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR (m²)									80.767,58
SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO ART. 107 RUCYL									79.798,00
USO RESIDENCIAL									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE BRUTA (incluyendo zonas verdes privadas) (m²)	SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
R.C.1.	Residencial Colectivo	10.865,17	9.788,06	52,00	52	0,690	6.753,76	1,00	6.753,76
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.F.O.)	6.213,46	5.700,97	36,00	36	0,755	4.304,23	0,80	3.443,39
R.C.3.	Residencial Colectivo (cesión ayto V.F.O.)	5.341,02	4.928,73	35,00	35	0,835	4.115,49	0,80	3.292,39
Total residencial colectivo		22.419,65	20.417,76	123,00	123	-	15.173,48	-	13.489,54
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1.692,54	9,00	9	1,000	1.692,54	1,00	1.692,54
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1.762,65	9,00	9	1,000	1.762,65	1,00	1.762,65
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	8	0,920	1.509,45	1,00	1.509,45
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	1.640,92	8,00	8	0,920	1.509,45	1,00	1.509,45
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,09	1.658,08	8,00	8	0,920	1.525,43	1,00	1.525,43
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	2.635,33	9,00	9	1,000	2.635,33	1,00	2.635,33
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1.747,88	9,00	9	1,000	1.747,88	1,00	1.747,88
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	5.308,59	5,00	5	0,260	1.380,23	1,00	1.380,23
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	3.135,21	3,00	3	0,260	815,15	1,00	815,15
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	3.082,06	3,00	3	0,260	801,34	1,00	801,34
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.F.O.)	598,00	598,00	3,00	3	0,800	478,40	0,80	382,72
R.U.12	Resid. Unif. (cesión Ayto. V.F.O. en ges)	914,72	914,72	5,00	5	0,750	686,04	0,80	548,83
Total residencial unifamiliar		25.816,90	25.816,90	79,00	46	-	16.544,29	-	16.311,40
TOTAL RESIDENCIAL		48.236,55	46.234,66	202,00	169	-	31.717,77	-	29.800,94
USO TERCIARIO									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD (m²)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)	
T1	Terciario	5.107,37		0,700		3.575,16	0,50	1.787,58	
TOTAL TERCIARIO		5.107,37		-		3.575,16	-	1.787,58	
USO DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD (m²)			
E1	Equipamiento	3.005,24		1,500		4.507,86			
E2	Equipamiento	2.349,08		1,500		3.516,12			
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		5.349,32		-		8.023,98			
USO SISTEMA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD		EDIFICABILIDAD (m²)			
EL1	Espacio Libre	8.078,67		0,050		403,93			
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		8.078,67		-		403,93			
SERVICIOS URBANOS									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)							
Servicios urbanos		-		-					
TOTAL SERVICIOS URBANOS		-		-					
VIARIO									
PARCELA	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m²)							
TOTAL VIARIO		13.995,68							
			SUPERFICIE (m²)	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº MIN. VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²/m²)	EDIFICABILIDAD m²	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO PONDERADO (m²)
TOTAL USOS LUCRATIVOS			51.342,03	202,00	169	-	35.292,93	-	31.588,52
APROVECHAMIENTO MEDIO									0,3959

-64-





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

TABLA DE CUMPLIMIENTO ESTANDARES PGOU y RUCYL

DATOS GENERALES SECTOR SUD-1A ALDEATEJADA			
PARAMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL			
	PARAMETROS SEGÚN P.G.O.U.		SECTOR SUD-1A
Superficie bruta del Sector (S.S.G.G. incluidos)			80.767,58
Superficie neta del Sector			80.767,58
Edificabilidad	0,5m ² /m ²	40.383,79	35.292,93
Densidad mínima de población	20 viviendas/Ha	161,54	169,00
Densidad máxima de población	25 viviendas/Ha	201,92	202,00
Indicie de variedad de uso (Edificabilidad usos compatibles -terciario ó dotacional-)	10%	3.529,29	3.575,16
Indice de variedad tipológica (Edificabilidad residencial en tipología unifamiliar)	20%	7.058,59	16.544,29
Indice de integración social (Edificabilidad en vivienda protegida -30% edificabilidad residencial-)	30%	9.515,33	9.584,16

CUMPLIMIENTO ESTANDARES RUCYL			
	RESERVAS SEGÚN RUCYL		SECTOR SUD-1A
Espacios libres (superficie de suelo en m ²)	10% sup. neta del sector	8.076,76	8.078,67
	20m ² /100m ² edificables	7.058,59	
Equipamiento (superficie de suelo en m ²)	5% sup. neta sector	4.038,38	5.349,32
	15m ² /100m ² edificables	5.293,94	
Aparcamientos (nº de plazas)	2 plazas/100m ² edificables	705,86	725,77
	el 50% en suelo público	352,93	372,77
	plazas accesibles 1/40 -Reglamento Accesibilidad CyL-	8,82	9,00

- 65 -



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.3. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.3.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

1. El presente documento tiene como objetivo establecer la ordenación detallada de los terrenos incluidos en el Sector SUD-1A.
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 ordenación detallada entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOCYL, 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 acatará 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. La ordenación detallada 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. 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 de la ordenación detallada 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

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-66-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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 la presente ordenación detallada.

3.2. Dicha obligatoriedad alcanzará tanto a la Administración Pública como a los particulares.

Artículo 5. Valor de los documentos de la ordenación Detallada

Los documentos que integran la ordenación detallada 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.

El documento consta de los siguientes epígrafes:

- a) Determinaciones de la ordenación detallada
- c) Memoria vinculante
- d) Normativa urbanística
- e) Planos de ordenación
- f) Estudio económico-financiero
- g) Tramitación

-67-

Artículo 6. Definiciones de conceptos urbanísticos

A los efectos de la aplicación de las presentes normas, los términos que aparecen en la ordenación detallada se ajustarán a los definidos en el PGOU. Si éstos 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 ordenación detallada del Sector SUD-1A define una única unidad de actuación.

Artículo 8. Sistema de gestión

Se establece como sistema de gestión el de compensación, 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 ordenación Detallada son: el Ayuntamiento de Aldeatejada, y la Administración de la Comunidad

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Autónoma, en sus organismos sectoriales afectos al territorio y significados en el PGOU.

Artículo 10. Elementos arqueológicos

En el caso de actuar sobre zonas que presentan elementos con interés arqueológico, se procederá a la catalogación y recuperación de éstos. Dichos trabajos se realizarán por técnicos competentes y autorizados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3.3.2. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

3.3.2.1. Condiciones específicas según usos. Tabla síntesis.

Artículo 11. Usos pormenorizados del suelo

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

-68-

RESIDENCIAL

Residencial Colectiva: RC

Residencial Unifamiliar: RU

TERCIARIO

Terciario exclusivo: T

SISTEMAS LOCALES

Equipamiento Público: E

Espacios Libres Públicos: EL

SERVICIOS URBANOS

Servicios Urbanos

VIARIO

Red Viaria



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 12. Usos predominantes, prohibidos, compatibles y provisionales

1. Uso Predominante.

Es el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

El uso predominante en el sector según ficha del PGOU es el Residencial.

2. Usos prohibidos.

Será todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate.

Están prohibidos los usos industrial y agrícola-ganadero.

3. Usos compatibles.

Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

Se permitirán todos los usos terciarios y dotacionales. Este uso es compatible con VPO, pues favorece la integración social.

4. Usos provisionales.

-69-

Uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

Según el artículo 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Art.47: Derecho al uso provisional.

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.

c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Art. 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.

b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.

c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD59RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.

d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.

Artículo 13. Parcela mínima

Para las posibles segregaciones se establecen las siguientes dimensiones de parcela mínima en función del uso pormenorizado asignado:

R. Colectiva: 1.650 m²

R. Unifamiliar adosada: 125 m² y 6 m. de frente

R. Unifamiliar pareada: 250 m² y 9 m. de frente

R. Unifamiliar aislada: 375 m² y 12 m. de frente

Terciario Exclusivo: no se fija

Equipamientos: no se fija

Artículo 14. Intensidad en el uso del Suelo. Edificabilidad

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 ordenación detallada.

-70-

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 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 ordenación detallada.

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.3.2.2. 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.

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.

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 del 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*.

Alturas permitidas:

R. Colectiva: 3 plantas y bajo cubierta, 10,5 m.

R. Unifamiliar: 3 plantas, 10,5 m.

Terciario Exclusivo: 3 plantas, 10,5 m.

Equipamientos: 3 plantas. 10,5 m.

La altura libre mínima será de 2,50 metros, excepto en sótanos, que será de 2,20.

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:

Ocupación permitida:

R. Colectiva: según condiciones de localización (área de movimiento)

R. Unifamiliar: 85%

Terciario Exclusivo: no se fija

Equipamientos: 70%

Se tendrán además en cuenta los criterios escritos y gráficos expresados en cada una de las fichas de ordenación.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-71-

Cód. Validación: CE5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 18. Fondo máximo edificable.

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

Artículo 19. Cálculo 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 30 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 por plaza 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 la misma proporción.

-72-

- Terciario exclusivo:

Exclusivamente en el uso pormenorizado terciario, 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 los volúmenes 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 28,50 m. al eje de la CL-512, superior a los 21 m. previstos en la legislación sectorial de Carreteras.

Retranqueos exigidos:

R. Colectiva: 5 m. a todos los linderos, salvo proyecto conjunto.

R. Unifamiliar: no se definen, salvo en unifamiliar asilada, que se establece en 3 m. a todos los linderos.

Terciario exclusivo: no se definen.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Equipamientos: no se establecen a vía pública; 5 m. al resto de linderos

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.

Se permiten 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 de ventilación y evacuación de humos que deban sobresalir del último forjado por encima de los faldones o planos de cubierta, responderán a un criterio compositivo definido en el proyecto de ejecución que se autorizará por los servicios técnicos municipales.

5. Se permitirá la disposición de lucernarios (ventanas en el plano de cubierta).

6. Se permitirá la apertura de huecos en los muros piñones, así como en los frentes, cuando exista salto entre los faldones, siempre que la totalidad de la cubierta quede dentro del gálibo máximo autorizado.

Artículo 22. Condiciones de los patios.

Ninguna de sus dimensiones en planta será inferior a 3 m., cuando a ellos abran huecos de locales vivideros, observándose no obstante las limitaciones de cada ficha de ordenación aplicable.

Se permitirán patios de dimensiones inferiores cuando no deban cumplir las condiciones de habitabilidad, CTE etc.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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 aspecto similar a la fachada principal.

3. Vallas. El vallado de parcelas se podrá macizar como máximo hasta una altura de 2,00 m. con materiales análogos a los utilizados en la fachada; el resto no macizado hasta 2 m., serán cierres ligeros (metálicos, vegetales). Las vallas en medianeras serán asimismo ligeras o vegetales.

Cuando la rasante supere la pendiente del 5%, se escalonará el cerramiento, pudiéndose alcanzar en el punto de máxima altura 2,50 m. En todo caso se deberá aportar plano detallado del vallado a escala adecuada, para su valoración por los servicios técnicos municipales.

4. Rótulos. Se admiten rótulos en fachadas, haciéndolos coincidir sobre los huecos. Estarán formados por letras sueltas colocadas a la misma altura. 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 en el uso RU, todos los edificios deberán disponer de un local para almacenamiento de contenedores de basura. Se garantizará la ventilación de dichos locales.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-74-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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.

3.3.2.3. Regulación de las tipologías edificatorias

Artículo 25. Tipologías edificatorias.

El presente documento contempla las siguientes tipologías edificatorias:

RESIDENCIALES

Vivienda colectiva: vivienda en altura de bloques aislados con posibilidad de jardín perimetral, y con accesos comunes. Puede disponer de otros usos asociados en plantas baja y primera.

Vivienda unifamiliar: vivienda adosada, pareada o aislada.

TERCIARIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO

Edificio de composición libre, en edificio exclusivo o compartido con instalaciones específicas vinculadas con la actividad.

-75-

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 para su desarrollo será 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.

3.3.2.4. 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.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Siguiendo este cálculo se obtiene un aprovechamiento medio del sector de 0,3959, calculado a partir del cociente entre el aprovechamiento total (31.588,52 m²) y la superficie neta del sector (79.798,00 m²).

Artículo 28 Coeficientes de ponderación según usos

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación a efectos de aprovechamiento, según los valores de mercado analizados. Se adopta como uso característico el residencial libre por ser el uso predominante.

	USO	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
T	TERCIARIO	0,50
RC	RESIDENCIAL COLECTIVA	1,00
RC-PROTEGIDA	RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	0,80
RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1,00
RU-PROTEGIDA	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PROTEGIDA	0,80

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

Artículo 29. Cálculo del aprovechamiento en cada parcela.

-76-

Se tomarán las superficies construidas en cada uso multiplicadas por el coeficiente de ponderación aplicable, con el fin de homogeneizarlas al uso principal.

En ningún caso se podrá superar el techo del aprovechamiento ponderado máximo establecido para cada manzana, ni tampoco el porcentaje máximo del uso proyectado. En cada parcela se asigna la edificabilidad máxima que se puede materializar, de forma que en la reparcelación, la suma de aprovechamientos ponderados que se asigne a cada parcela será igual o inferior a la máxima edificabilidad expresada en m².

Artículo 30. Aparcamientos.

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

En cualquier otro uso se garantizará que existe una plaza dentro de la parcela por cada 100 m² de edificabilidad construida.

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



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Según el artículo 5 del Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León, el número de plazas accesibles reservadas será, al menos, una por cada cuarenta o fracción adicional; en el Sector SUD-1A se prevén 9 plazas accesibles.

3.3.3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

3.3.3.1. 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, redes públicas de comunicaciones electrónicas y pavimentación.

-77-

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 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 catas estarán dirigidas por técnico competente, y las conclusiones del 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.

3.3.3.2. RED VIARIA

Artículo 32. Condiciones generales.

Estas normas pretenden establecer los criterios que con carácter general han de regir 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 ordenación detallada.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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; ello no podrá suponer un menoscabo en el diseño y calidad del presente sector.

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:

- o Carreteras nacionales: 300 m.
- o 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.

Se adoptarán las medidas descritas en el artículo 227 del PGOU para el diseño de los anchos de calzadas:

-78-

	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 de tráfico	5,00 m	8,00 m	No	No

Artículo 34. Aparcamientos.

En la vía pública se dispondrá el 50% del total de aparcamientos mínimos previstos por el presente planeamiento de desarrollo; la proporción mínima de la reserva de plazas accesibles, será la establecida en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (1/40).

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 reduzca el mínimo exigible según la presente ordenación detallada.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Según el artículo 228 del PGOU, se establecen las siguientes medidas para los aparcamientos de vehículos en vía pública:

	Anchura banda de aparcamiento		Anchura calzada de maniobra	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Aparcamiento en línea	2,00 m	2,50 m	3,00 m	3,00 m
Aparcamiento en batería	4,00 m	5,00 m	6,00 m	6,00 m
Aparcamiento oblicuo a 45°	3,80 m	4,50 m	3,20 m	3,20 m
Aparcamiento oblicuo a 60°	4,10 m	5,00 m	4,00 m	4,00 m

3.3.3.3. 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 esta ordenación detallada, una vez deducido el espacio afectado por el arbolado. Además, la corta o traslado de ejemplares autóctonos irá acompañada de la plantación de al menos tres árboles por cada unidad eliminada/trasladada.

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

El proyecto de urbanización deberá recoger la plantación de ejemplares en zonas muy escarpadas con lavado de la capa de tierra vegetal como mecanismo de protección y fijación del suelo.

Toda edificación de nueva construcción se proyectará de forma que no afecte al volumen de la copa del árbol.

En las zonas de espacios libres, se deberá ejecutar durante la urbanización la 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 del arbolado.

-79-



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.3.3.4. 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 se justificarán 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.

La red de distribución de energía eléctrica se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

- * La potencia mínima por vivienda será de 5.750 w.
- * La potencia mínima inicial para dotaciones será 100 w./m², debiendo respetarse lo definido en la Instrucción Técnica Complementaria ITCBT- 10, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para el cálculo de las acometidas e instalaciones de enlace. En todo caso se dejará un tubo de canalización eléctrica vacío que discurrirá desde el centro de transformación a las áreas de equipamientos.
- * Los coeficientes de simultaneidad en función del número de acometidas serán los definidos en la Instrucción Técnica Complementaria ITCBT- 10, del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- * Las canalizaciones eléctricas se realizará con tuberías de polietileno corrugado, exterior liso, e interior de diámetro nominal mínimo 160 mm., provistas de alambre guía.
- * Las arquetas de la red eléctrica serán de 70x70 cm. de luz libre interior con tapas de fundición dúctil.
- * Serán consideradas las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.

-80-

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.

Se proyectará una doble red separativa, la primera destinada a recoger y canalizar las aguas residuales y la segunda a recoger y transportar las aguas pluviales.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas residuales serán las siguientes:

- * La red recogerá la totalidad de aguas residuales domésticas, procedentes de los vertidos domiciliarios. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Colector General de Miranda de Azán y Aldeatejada para, posteriormente, ser transportadas a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Salamanca.
- * La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0,5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.
- * En el trazado de la red no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.
- * Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineaciones en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción, y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.
- * Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.
- * El material de las tuberías a emplear será el PVC corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m².
- * El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.
- * Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza, y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán directamente a la tubería.

-81-

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado de aguas pluviales serán las siguientes:

- * La red recogerá las aguas pluviales con origen en las parcelas, mediante acometidas específicas, y con origen en los viales y espacios libres públicos a través de los sumideros. Estas aguas serán conducidas mediante un emisario al Arroyo del Zurquén, disponiendo previamente una arqueta de vertido, y a través de éste al río Tormes. El Arroyo del Zurquén es el punto bajo al que drenaban, con anterioridad, la totalidad de fincas integrantes del sector.
- El cálculo del caudal de aguas pluviales que es preciso evacuar del sector se realizará por la aplicación del Método Hidrometeorológico de J. R. Témez para el Cálculo de Avenidas para un período de retorno de diez años.
- * La pendiente mínima de las alcantarillas será de 0,5%, salvo que razones técnicas y de seguridad justifiquen su reducción.
 - * En el trazado de la red no se producirán escalones ascendentes ni en solera ni en clave.
 - * Los pozos de registro se dispondrán en todos los puntos de cambio de alineación en planta, variación de pendiente longitudinal, cambios de sección de la conducción, y a distancia no superior a 50 m. entre cualquiera de ellos.
 - * Todas las cabeceras de alcantarillas irán provistas de pozos de limpia.

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- * El material de las tuberías a emplear será el PVC corrugado con módulo de rigidez circunferencial no menor de 8 KN/m².
- * El diámetro mínimo de las conducciones será 300 mm.
- * Las acometidas se realizarán con tuberías de la misma naturaleza, y diámetro de 200 mm., uniéndose a las conducciones mediante clips elastoméricos. Las acometidas se realizarán preferentemente a pozos de registro.
- * En el colector general (emisario) de las aguas pluviales, se dispondrá un sistema de retención de grasas y elementos gruesos antes de su vertido al cauce receptor.

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 ordenación detallada.

Será en todo caso mallada, y localizará las acometidas de cada parcela en función de la reparcelación que fije el Proyecto de Actuación.

El cálculo hidráulico de la red de distribución deberá efectuarse bajo las siguientes condiciones:

- * Dotación mínima diaria: 200 litros/habitante/día.
- * Velocidad máxima de circulación del agua: 2.5 m./s.
- * Factor mínimo de punta de cálculo: 2,5.
- * Presiones de servicio en todos los puntos de la red: > a 20 m.c.a.

-82-

Se instalarán hidrantes contra incendios en lugares fácilmente visibles y accesibles, disponiendo uno por cada doscientos metros de red de distribución.

La red ira dotada de las válvulas de corte, ventosas y desagües necesarios para su correcto mantenimiento y explotación. Las tuberías serán de PVC de 110 mm. de diámetro mínimo, y 10 atmosferas de presión nominal.

RED DE RIEGO

Desde un sondeo existente que capta aguas subterráneas, situado en la bolsa de aparcamiento ubicada en la esquina suroeste del sector, se dispondrá una red principal de riego de la que se derivan distintos ramales secundarios controlados por electroválvulas, las cuales, a su vez, son el origen de las acometidas de riego individuales de cada una de las redes particulares y de los espacios libres públicos del sector.

Las canalizaciones de riego serán de PE de diez atmósferas de presión nominal.

El diámetro mínimo de la red principal será 63 mm., y el de la red secundaria 50 mm.

Será preciso disponer una canalización de cableado para poder programar y actuar sobre las electroválvulas previstas.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Artículo 39. Red de alumbrado público.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el tipo y 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.

La red de distribución de alumbrado público, se adaptará en su cálculo a las siguientes hipótesis:

- * Las vías públicas y los jardines cumplirán con los parámetros establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-02 Niveles de iluminación
- * Las lámparas que se utilicen permitirán una discriminación de los colores suficiente para no exigir un alumbrado especial de las señales de tráfico.
- * No se prescribirán luminarias cuyo flujo luminoso se proyecte directamente hacia su hemisferio superior.
- * Serán consideradas las prescripciones establecidas en los Reglamentos de Alta y Baja Tensión del Ministerio de Industria, así como Las Normas de la Compañía Suministradora que estén debidamente aprobadas por el Servicio de Industria de la Junta de Castilla y León.
- * El cuadro de control irá dotado de un programador astronómico y de una toma de fuerza; cada línea irá protegida con un magneto térmico y un diferencial.

-83-

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 la vida común. 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 0,5 kg./habitante/día, equivalente a un volumen de 1 litro.

Artículo 41. Canalizaciones tecnológicas.

En todas las vías de nueva apertura se colocarán conductos vacíos y del material adecuado para futuras instalaciones de telecomunicaciones, semáforos, etc. Según la Norma UNE 133100. Discurrirán preferentemente por las aceras, aunque se preverán los pasos de calzada, incluyendo las arquetas de registro necesarias.

Se dispondrán redes de telecomunicaciones: Se dispondrá la infraestructura necesaria que permita la instalación, por parte de las diferentes empresas de servicios de



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

telecomunicaciones, de los conductores que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

Artículo 42. Red de Gas.

Se dispondrá la infraestructura necesaria (obra civil) que permita la instalación, por parte de La empresa concesionaria del servicio de distribución de gas, de las conducciones que garanticen unas buenas condiciones para la prestación de los servicios específicos.

Artículo 43. 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.

3.3.4. DESARROLLO Y GESTIÓN**Artículo 44. Procedimiento de gestión.**

La gestión del desarrollo urbanístico se llevará a cabo mediante el procedimiento de Actuación Integrada sobre la totalidad del sector SUD-1A.

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

-84-

Artículo 45. Urbanización de los viales y 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 46. 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 ordenación detallada, 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 ordenación detallada.
3. La solicitud de licencia de obras deberá presentarse en el plazo señalado en el presente documento, siempre tras la adquisición de la parcela de la condición de solar. En caso de que la parcela aún no hubiera adquirido la condición de solar, podrá

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

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, y plazo de finalización de las mismas. Dichos plazos serán con carácter general de seis, doce, y treinta y seis 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.

* Cualquier obra que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización del organismo de cuenca, tal y como se establece en 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.

* Toda excavación o movimiento de tierras en ámbito del Conjunto Histórico de la Calzada de la Plata deberá contar con control arqueológico.

Artículo 47. 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 actuación.

Artículo 48. 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. La modificación de dicho artículo de la Ley, será asumida directamente en el presente documento.

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- f) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- g) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- h) Desmontes, excavaciones, explanaciones, aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.
- i) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

- j) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta, o afecten a elementos estructurales.
- k) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- l) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- m) Otros usos del suelo que se determinen reglamentariamente.

Artículo 49. Reparcelaciones urbanísticas.

Se considerará reparcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de un terreno en 2 ó más lotes. La parcela mínima indivisible se regirá por la presente ordenación detallada.

Se permitirá la división de las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación, cuando de la división resulten parcelas superiores al mínimo exigible, o cuando las que no resulten superiores se agreguen a las colindantes hasta alcanzar dicho mínimo. En ningún caso la reparcelación producirá una variación del número de viviendas que incumpla el mínimo y máximo exigido para el sector.

Artículo 50. Plazos.

De conformidad con el artículo 49 del RUCyL, el plazo para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos será de diez años desde la entrada en vigor del presente documento.

En caso de incumplimiento de los plazos, será de aplicación el artículo 21.2 de la LUCyL, y 50 del RUCYL.

3.3.5. FICHAS DE ORDENACIÓN

Se adjuntan las fichas de ordenación específicas de cada uso, las cuales forman parte inseparable de las presentes ordenanzas.

-86-



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº1	
RESIDENCIAL COLECTIVA BLOQUE ABIERTO	
categoría R.C. (R.C.1., R.C.2., R.C.3.)	
Clasificación del suelo	
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal	
Calificación urbanística	
Usos	Predominante
	Compatibles
	Prohibidos
Residencial.	
Todos los terciarios y dotacionales.	
Industrial y agrícola ganadero.	
Edificabilidad	R.C.1.= 0,690 m²/m² = 6.753,76 m².
	R.C.2.= 0,755 m²/m² = 4.304,23 m².
	R.C.3.= 0,835 m²/m² = 4.115,49 m².
Tipología de la edificación	
Residencial Colectiva.	
Parcela mínima	
1.650,00 m².	
Ocupación	
Según condiciones de localización de planos de ordenación (area de movimiento).	
Retranqueos	A vía pública
	A resto de parcelas
5,00 m.	
5,00 m. (salvo proyecto conjunto)	
Fondo edificable	
No se establece.	
Altura máxima	
10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.	
Nº de plantas	
3 plantas y bajo cubierta.	
Patios	
Según CTE.	
Vuelos	
Máximo 2,00 m. desde el area de movimiento, y a una altura mínima de 3,00 m.	
Vallado de parcela	
Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño del bloque edificatorio.	
Cubierta	Pendiente libre.
	Se permite ático retranqueado a 3 m. de la fachada.
Garajes	
1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).	
Condiciones específicas:	
La superficie total de las parcelas incluye una zona reservada para espacios libres privados, desde los cuales se podrá acceder a las viviendas colindantes por el norte; el cómputo de la edificabilidad se realiza sobre la superficie neta de la parcela descontando los espacios libres privados.	
Observaciones -	

-87-

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº2		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA		categoría R.U.H.
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñasal
Calificación urbanística		
Usos	Predominante	Residencial.
	Compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	Prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad	R.U.1., R.U.2., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².	
	R.U.3., R.U.4., R.U.5.= 0,92 m²/m².	
	R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².	
	R.U.11.= 0,80 m²/m².	
	R.U.12.= 0,75 m²/m².	
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar adosada.
Parcela mínima		125,00 m² (art. 405 PGOU) y 6 m. de frente.
Ocupación máxima		85%.
Retranqueos mínimos		No se establecen.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
Nº de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Deberá presentarse proyecto conjunto de cada manzana bajo los mismos criterios de diseño.
Observaciones -		

-88-

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANISTICA RESUMEN nº3		categoría R.U.P.
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
Usos	predominante	Residencial.
	compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		R.U.1., R.U.2., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².
		R.U.3., R.U.4., R.U.5.= 0,92 m²/m².
		R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².
		R.U.11.= 0,80 m²/m².
		R.U.12.= 0,75 m²/m².
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar pareada.
Parcela mínima		250,00 m² y 9 m. de frente.
Ocupación máxima		85%
Retranqueos mínimos	A vía pública	No se establece.
	A fondo de parcela	No se establece.
	A resto de parcelas	3 m. a lindero no adosado.
		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
Nº de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Deberá presentarse proyecto conjunto de cada unidad de pareados bajo los mismos criterios de diseño.
Observaciones -		

- 89 -

Cód. Validación: CF5FCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº4		
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA		categoría R.U.A.
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñasal
Calificación urbanística		
Usos	Predominante	Residencial.
	Compatibles	Todos los terciarios y dotacionales.
	Prohibidos	Industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad	R.U.1., R.U.2., R.U.6., R.U.7.= 1,00 m²/m².	
	R.U.3., R.U.4., R.U.5.= 0,92 m²/m².	
	R.U.8., R.U.9., R.U.10.= 0,26 m²/m².	
	R.U.11.= 0,80 m²/m².	
	R.U.12.= 0,75 m²/m².	
Tipología de la edificación		Vivienda unifamiliar aislada.
Parcela mínima		375,00 m² y 12 m. de frente.
Ocupación máxima		85%
Retranqueos mínimos		3 m. a todos los linderos.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado, o vez y cuarto el ancho de la vía.
Nº de plantas		3 plantas.
Pacios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la vivienda.
Cubierta		Pendiente sin limitaciones.
Garajes		1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

-90-

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD55RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº5		categoría TER (T.1)
TERCIARIO		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñasal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Terciario.
	Compatibles	Dotacionales.
	Prohibidos	Residencial, industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		0,70 m²/m² = 3.575,16 m²
Tipología de la edificación		Libre.
Parcela mínima		No se fija.
Ocupación		No se fija.
Retranqueos mínimos		No se establecen.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía.
Nº de plantas		3 plantas.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la edificación.
Cubierta		Pendiente libre.
Garajes		1 plaza por cada 100 m² construidos (se permiten plazas abiertas).
Condiciones específicas		Si la manzana se divide en varias parcelas o edificaciones, deberá presentarse proyecto conjunto bajo los mismos criterios de diseño. En el interior de la parcela se resolverá el enlace de la movilidad peatonal y rodada con el resto del sector.
Observaciones -		

-91-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº6		categoría EQ (E.1 Y E.2)
EQUIPAMIENTO		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Equipamiento.
	Compatibles	-
	Prohibidos	Residencial, industrial y agrícola ganadero.
Edificabilidad		1,5 m²/m²
Tipología de la edificación		Edificación aislada.
Parcela mínima		No se fija.
Ocupación		70%.
Retranqueos mínimos	A VIA PÚBLICA	No se fija.
	A RESTO DE PARCELAS	5,00 m.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		10,50 m. a cara inferior de último forjado o vez y cuarto el ancho de la vía.
Nº de plantas		3 plantas y bajo cubierta.
Patios		Según CTE.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el diseño de la edificación
Cubierta		Pendiente libre.
Garajes		-
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

-92-

Cód. Validación: CEF5CCYH5DMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com



FICHA URBANÍSTICA RESUMEN nº7		categoría EL (E.L.1)
ESPACIOS LIBRES		
Clasificación del suelo		SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Planeamiento asumido Sector SUD 1 El Peñascal
Calificación urbanística		
usos	Predominante	Espacios libres.
	compatibles	-
	prohibidos	-
Edificabilidad		E.L.1 = 0,05 m²/m² = 403,93 m².
Tipología de la edificación		Edificación aislada.
Parcela mínima		No se fija.
Ocupación		No se fija.
Retranqueos mínimos		3,00 m.
Fondo edificable		No se establece.
Altura máxima		3,50 m a cara inferior de último forjado.
Nº de plantas		1 planta.
Patios		No se permiten.
Vuelos		Permitidos en interior de parcela a 3,00 m. de altura mínima.
Vallado de parcela		Altura máxima 2,00 m., y tratamiento integrado en el entorno.
Cubierta		Pendiente libre
Garajes		-
Condiciones específicas -		
Observaciones -		

-93-

Cód. Validación: CEF5CCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN

Se acompañan a continuación los planos de ordenación en formato din-A1 en los que se reflejan gráficamente las consideraciones y análisis expresados en los capítulos anteriores:

- PO.01 ORDENACIÓN GENERAL
- PO.02 PROPUESTA NO VINCULANTE
- PO.03 ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES VIARIAS
- PO.04 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PO.05 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO
- PO.06 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO RESIDUALES
- PO.07 INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO PLUVIALES
- PO.08 INFRAESTRUCTURAS: RED ELÉCTRICA
- PO.09 INFRAESTRUCTURAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- PO.10 INFRAESTRUCTURAS: RED DE TELECOMUNICACIONES

- 94 -



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5. ESTUDIO ECONÓMICO

3.5.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO ECONÓMICO

El presente estudio económico se redacta en cumplimiento del artículo 142 del RUCyL, con el fin de recoger las determinaciones del Plan Parcial sobre la programación y financiación de los de los objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica. Igualmente, en cumplimiento del apartado 4 del artículo 22, del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se incluirá un informe de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por lo tanto, el estudio tiene como objetivo establecer un valor estimativo de repercusión de costes por metro cuadrado construido, con el objeto de avalar la viabilidad del presente plan. 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 ejecución de las determinaciones propuestas en la presente ordenación detallada. El posterior proyecto de urbanización definirá los estudios técnicos pormenorizados para la puesta en práctica de la presente ordenación, y dicha valoración se realizará en unidades de obras desglosadas y precisas. El presente estudio es únicamente una estimación basada en modelos generales, aproximados, para llegar a conseguir un montante económico orientativo.

-95-

3.5.2. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

La viabilidad del desarrollo urbanístico dependerá esencialmente de los recursos financieros de los titulares de los terrenos (en buena medida del mayoritario, PROSABIL SL), los cuales se constituirán en Junta de Compensación, al ser el sistema elegido para la gestión. Sobre dicha entidad recaerá la financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, incluyendo la conexión con las infraestructuras existentes.

Los recursos para afrontar los costes resultantes de la urbanización serán soportados por el patrimonio particular de los propietarios, por financiaciones de cualquier tipo u otros modos que no retrasen la ejecución de la gestión urbanística.

Los propietarios de los terrenos tienen medios económicos suficientes para garantizar el buen fin de éste. Por lo tanto, la viabilidad económica del proyecto está asegurada, ya que los ingresos previstos por la venta de las parcelas son mayores que los gastos de urbanización del suelo, como se justificará en los siguientes apartados.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

De acuerdo con el artículo 202 del RUCyL, en el plazo de un mes desde la aprobación del Proyecto de Actuación se constituirá la garantía de urbanización, con el fin de asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de la actuación urbanística.

La evaluación económica del presente documento se completará y perfeccionará con los correspondientes proyectos de actuación y edificación que sean necesarios. Por lo tanto, tiene un valor orientativo, y solo vinculante en tanto tales documentos de desenvolvimiento técnico y demás detalles no completen o amplíen la referida evaluación.

3.5.2.1. INGRESOS

Para calcular los ingresos, realizamos la valoración del suelo conforme al RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; concretamente, se aplicará el método descrito en su artículo 22 para la valoración de un suelo urbanizado no edificado.

El valor del suelo se obtendrá aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión según el uso, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

El valor de repercusión para cada uso considerado, se determinará por el método residual estático conforme a la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad (1,20-1,50, y 1,40 con carácter general).

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Con estas premisas, se realiza un estudio de mercado, identificando aquellos testigos que permiten tener un grado de certidumbre razonablemente suficiente; dichos testigos

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

-96-

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

se han corregido y homogeneizado en base a criterios objetivos y racionales como la localización, antigüedad, geometría de la parcela, superficie, calidad de la edificación etc.

En cuanto al valor unitario de construcción V_c , se obtendrá sumando el coste de ejecución material, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En base a la metodología expuesta anteriormente, se han estimado los siguientes valores:

INGRESOS						
Parcela	Tipología	Superficie	Coefic.	Edificab.	Valor €/m²	Valor parcela
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.788,06	0,690	6.753,76	130,00	877.988,98 €
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O.)	5.700,97	0,755	4.304,23	104,00	447.640,16 €
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1,000	1.692,54	130,00	220.030,20 €
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1,000	1.762,65	130,00	229.144,50 €
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	130,00	196.254,03 €
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	130,00	196.254,03 €
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	0,920	1.525,43	130,00	198.306,37 €
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	1,000	2.635,33	130,00	342.592,90 €
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1,000	1.747,88	130,00	227.224,40 €
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	0,260	1.380,23	130,00	179.430,34 €
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	0,260	815,15	130,00	105.970,10 €
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	0,260	801,34	130,00	104.173,63 €
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	0,800	478,40	104,00	49.753,60 €
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	65,00	232.385,34 €
TOTAL						3.607.148,58 €

-97-

3.5.2.2. VALOR ESTIMADO DEL SUELO

Afrontamos una etapa en la cual existe una fuerte demanda de vivienda, pero también una clara escasez de suelo finalista donde existe esta demanda, por cuanto se hace necesaria la expansión en nuevos desarrollos que rodean a la ciudad consolidada; esta tensión se ve acentuada por la escasez de mano de obra que consecuentemente ralentiza los procesos. Ante dicha incertidumbre, la valoración del suelo está determinada por las expectativas que genera el desarrollo, parámetro a futuro que únicamente podrá conocerse cuando la promoción esté finalizada.

No obstante, considerando la situación del mercado, las características del desarrollo previsto y su situación geográfica, podemos estimar que el valor del suelo se debe estabilizar en torno a 15,00 €/m²; multiplicando dicho unitario por la superficie bruta del sector, obtendremos la valoración del suelo:

$$80.767,58 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 1.211.513,70 \text{ €}$$

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5.2.3. GASTOS

Para determinar los gastos de urbanización, deberán considerarse todos aquellos que precise la gestión urbanística, tal y como establece el artículo 198 del RUCyL.

Entre dichos gastos, deberá incluirse al menos:

- La ejecución y regularización de las vías públicas.
- La ejecución de los servicios urbanos que se prevean (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, infraestructuras de comunicaciones electrónicas, otras canalizaciones previstas en el planeamiento o legislación sectorial, y la conexión con los servicios urbanos o los sistemas generales).
- La ejecución de los espacios libres públicos.
- La elaboración los instrumentos de planeamiento y gestión que se precisen.
- Las indemnizaciones y otros gastos derivados de posibles incompatibilidades del planeamiento.
- La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

Para realizar el estudio se proponen los siguientes valores genéricos, los cuales se deberán precisar en el posterior proyecto de urbanización.

COSTES DE URBANIZACIÓN			
Zona a urbanizar	Superficie (m²)	Coste unitario (€/m²)	Total (€)
Viario y servicios urbanos (incluido conexiones a redes existentes)	13.995,68	100,00	1.399.567,50 €
Espacios libres	8.078,67	20,00	161.573,30 €
TOTAL P.E.M.			1.561.140,80 €

-98-

Dicho presupuesto se divide en los siguientes capítulos de forma estimada.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

DESGLOSE DEL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
Movimiento de tierras y pavimentación	530.787,87 €
Red de distribución de agua y riego	124.891,26 €
Red de alcantarillado: residuales y pluviales	234.171,12 €
Red de energía eléctrica	156.114,08 €
Red de alumbrado público	124.891,26 €
Comunicaciones electrónicas (obra civil)	124.891,26 €
Red de gas (obra civil)	15.611,41 €
Jardinería y mobiliario	171.725,49 €
Seguridad y salud / Gestión de residuos / Control de calidad	78.057,04 €
TOTAL P.E.M.	1.561.140,80 €
Gastos generales (13%)	202.948,30 €
Beneficio industrial (6%)	93.668,45 €
TOTAL P.E.C.	1.857.757,55 €

A continuación se estiman los gastos derivados de la elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión.

ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
Redacción de Documentación Urbanística	24.978,25 €
Redacción de proyecto de Urbanización	49.956,51 €
Topografía y geotecnia	4.683,42 €
Redacción de proyecto de reparcelación	15.611,41 €
Dirección de Obra Urbanización Técnico superior	21.855,97 €
Dirección de obra Urbanización Técnico grado medio	21.855,97 €
Coordinación de Seguridad y Salud	4.683,42 €
Gestión Jurídica y Gerencia	23.417,11 €
GASTOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	167.042,07 €

- 99 -

A dicha cantidad le sumaremos las indemnizaciones y otros gastos derivados de los tres convenios suscritos con el Ayuntamiento de Aldeatejada.

INDEMNIZACIONES Y OTROS GASTOS: CONVENIOS	
Abastecimiento de agua del sector	3.292,04 €
Refuerzo y ampliación de S.G. saneamiento	14.064,01 €
Incremento nº viviendas por hectárea	121.500,00 €
TOTAL INDEMNIZACIONES Y OTROS GASTOS	138.856,05 €

Y por último se estiman los costes de mantenimiento hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN	
Costes hasta la recepción.	15.611,41 €
TOTAL CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	15.611,41 €

En base a lo expuesto, el coste total de la actuación urbanística es el siguiente:

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	
Ejecución de la urbanización	1.857.757,55 €
Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión	167.042,07 €
Indemnizaciones y otros gastos	138.856,05 €
Conservación y mantenimiento de la urbanización	15.611,41 €
TOTAL GASTOS	2.179.267,08 €

A título informativo, se completa este apartado con los valores de repercusión del suelo.

TOTAL REPERCUSIÓN	
REPERCUSIÓN POR m² DE SUELO BRUTO	26,98 €
REPERCUSIÓN POR m² DE SUELO LUCRATIVO	42,45 €
REPERCUSIÓN POR m² DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PRIVADA	71,47 €
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA	10.788,45 €

3.5.2.4. DETERMINACIÓN DE LA VIABILIDAD

Analizados los ingresos y gastos, podemos hacer el balance del desarrollo, concluyendo que la actuación urbanística es viable.

VIABILIDAD DE LA PROPUESTA	
Total ingresos	3.607.148,58 €
Adquisición del suelo	1.211.513,70 €
Gastos de urbanización	2.179.267,08 €
Total gastos	3.390.780,78 €
BALANCE	216.367,80 €

-100-

3.5.3. PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ordenación detallada del sector define una única *unidad de actuación* como ámbito de gestión urbanística integrada, puesto que el tamaño del sector y el número de propietarios existentes, permiten una correcta ejecución del planeamiento sin fraccionarlo.

3.5.3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación elegido para la gestión del sector se determinará en el proyecto de actuación; a la vista de cómo está dividida la propiedad, con un propietario que dispone de más del 50% del aprovechamiento, el sistema más probable será constituir una Junta de Compensación, conforme a lo dispuesto en los artículos 259 al 263 del Reglamento de Urbanismo.



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5.3.2. PROGRAMACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El presente documento se adecúa a lo previsto en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo, en cuanto a la previsión de la implantación de servicios y equipamientos que deben ejecutarse de forma previa o simultánea a la edificación proyectada.

Serán los Proyectos de Actuación y de Urbanización quienes definan las fases en las que se deberá ejecutar el proceso urbanizador, si bien en este documento se propone una única fase de ejecución de obra.

En este sentido, y en cumplimiento del artículo 49 del RUCyL, se establece un plazo máximo para llevar a cabo la gestión y urbanización de diez años a partir de la entrada en vigor del presente documento. En este tiempo se deberán cumplir todos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización previstos en la legislación vigente, los cuales están recogidos en el presente documento.

Sin perjuicio de que la gestión del sector y la formalización de las cesiones sobre la totalidad de los terrenos afectados, se realice en una sola etapa y, por tanto, se establezca una única unidad de actuación, se podrán establecer unidades funcionales a los efectos de ejecutar la urbanización por fases, de manera tal que se pueda dar servicio a las parcelas incluidas en una unidad funcional sin necesidad de que estén terminadas las obras de las demás unidades. En su caso, estas unidades funcionales se podrán establecer en el Proyecto de Urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización único sobre la totalidad del Sector. Dicho proyecto contemplará todas las obras necesarias y, en caso de establecerse varias unidades funcionales, contemplará separatas específicas para cada unidad.

Obviamente, tal y como contempla la Ley 5/99 y el Reglamento que la desarrolla, podrá presentarse un Proyecto de Actuación que contenga tanto la urbanización como la reparcelación. En el caso de que se presenten documentos independientes, el proyecto de Actuación-Reparcelación debe ser presentado de manera que pueda ser aprobado con anterioridad, o de forma simultánea, al de Urbanización.

El habilitado como Urbanizador mediante el Proyecto de Actuación será quien asuma las obras de urbanización que se ejecuten en el sector. De igual forma, el Urbanizador llevará a cabo la contratación con la empresa que se determine en los términos que establece el artículo 191, 275 y 198 a 205 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, en general, realizará la gestión y ejecución de la urbanización, sin perjuicio de las facultades de vigilancia e inspección que atribuye al Ayuntamiento el ordenamiento jurídico.

Durante el tiempo que duren las obras de urbanización, éstas serán mantenidas por el urbanizador de la Actuación. Una vez concluidas estas obras y recibidas por el Ayuntamiento, los costes de su mantenimiento deberán ser asumidos por el propio Ayuntamiento, pudiendo establecerse un convenio entre los propietarios y el

-101-



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Ayuntamiento para su conservación, tal y como establece el punto 3º del artículo 208 del RUCyL.

Se prevé la posibilidad de ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y de edificación, pudiendo coincidir la etapa establecida para el desarrollo del Plan Parcial y del programa de edificación. En este supuesto, se deberán garantizar los compromisos establecidos en el artículo 214 del RUCyL, en lo referente al compromiso de no utilizar la edificación hasta que se hayan recibido las obras de urbanización que le afecten. En todo caso, deberán solicitarse las licencias de edificación que procedan.

3.5.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se redacta este apartado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 116.b) del RUCyL, que particulariza las condiciones del estudio económico como sigue:

- b) Para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable con ordenación detallada, el estudio debe incluir un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

-102-

Estos requisitos son concordantes con lo dispuesto en el artículo 22.4 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana estatal.

De este modo, con el objeto de tratar pormenorizadamente los diferentes requerimientos de que consta el artículo mencionado, el presente informe se ha estructurado en dos apartados:

- Impacto de la actuación en las diferentes Haciendas Públicas, con un estudio detallado de los ingresos y gastos derivados de la puesta en servicio del suelo urbanizable.
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos y terciarios en donde se recogen las disposiciones al efecto previstas en el Plan General.

Así, la sostenibilidad económica del sector se basa en la verificación de que los costes de funcionamiento del mismo (mantenimiento y prestación de servicios) no sobrepasarán a los ingresos derivados de su puesta en servicio.





ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO
C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5.4.1. INGRESOS

1. Ingresos patrimoniales

Son los obtenidos en el supuesto de enajenación de las parcelas recibidas en concepto de cesión obligatoria, en aplicación del artículo 17 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y del artículo 44 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según el cual corresponderá al Ayuntamiento de Aldeatejada el 15% del aprovechamiento medio del sector.

2. Ingresos extraordinarios o irregulares asociados al desarrollo del sector.

Son los obtenidos durante el proceso edificatorio, al inicio por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras -ICIO-, y al final por la primera ocupación.

Los módulos de costes de construcción unitarios aplicables para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material -PEM- son los siguientes:

USOS Y TIPOLOGÍAS	PEM (€/m²e)
Residencial colectivo	760,00
Residencial unifamiliar (adossada-pareada)	760,00
Residencial unifamiliar (aislada)	836,00
Terciario	501,60

-103-

Calculamos los ingresos aplicando los tipos de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de la edificación. Según las ordenanzas fiscales municipales, los tipos de aplicación son el 2,50% y el 0,50% respectivamente.

INGRESOS DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS -ICIO-								
Parcela	Tipología	Superficie	Cofic.	Edificab.	PEM €/m²	PEM	TIPO %	INGRESOS €
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.788,06	0,690	6.753,76	760,00	5.132.858,66	2,50	128.321,47
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.P.O)	5.700,97	0,755	4.304,23	760,00	3.271.216,59	2,50	81.780,41
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1,000	1.692,54	760,00	1.286.330,40	2,50	32.158,26
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1,000	1.762,65	760,00	1.339.614,00	2,50	33.490,35
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	2,50	31.551,61
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	2,50	31.551,61
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	0,920	1.525,43	836,00	1.275.262,49	2,50	31.881,56
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	1,000	2.635,33	760,00	2.002.850,80	2,50	50.071,27
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1,000	1.747,88	760,00	1.328.388,80	2,50	33.209,72
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	0,260	1.380,23	760,00	1.048.977,38	2,50	26.224,43
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	0,260	815,15	760,00	619.517,50	2,50	15.487,94
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	0,260	801,34	760,00	609.015,06	2,50	15.225,38
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.P.O.)	598,00	0,800	478,40	760,00	363.584,00	2,50	9.089,60
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	501,60	1.793.299,75	2,50	44.832,49
TOTALES				30.491,40		22.595.044,21		564.876,11 €

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFNYD55RE3ZE5T
Verificación: https://aldeatejada.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 188



**ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO**

C/ Vázquez Coronado 15, 4ªA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

IMPUESTO POR PRIMERA OCUPACIÓN								
Parcela	Tipología	Superficie	Coefic.	Edificab.	PEM €/m²	PEM	TIPO %	INGRESOS €
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.788,06	0,690	6.753,76	760,00	5.132.858,66	0,25	12.832,15
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.F.O.)	5.700,97	0,755	4.304,23	760,00	3.271.216,59	0,25	8.178,04
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1,000	1.692,54	760,00	1.286.330,40	0,25	3.215,83
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1,000	1.762,65	760,00	1.339.614,00	0,25	3.349,04
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	0,25	3.155,16
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	0,25	3.155,16
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	0,920	1.525,43	836,00	1.275.262,49	0,25	3.188,16
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	1,000	2.635,33	760,00	2.002.850,80	0,25	5.007,13
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1,000	1.747,88	760,00	1.328.388,80	0,25	3.320,97
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	0,260	1.380,23	760,00	1.048.977,38	0,25	2.622,44
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	0,260	815,15	760,00	619.517,50	0,25	1.548,79
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	0,260	801,34	760,00	609.015,06	0,25	1.522,54
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.F.O.)	598,00	0,800	478,40	760,00	363.584,00	0,25	908,96
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	501,60	1.793.299,75	0,25	4.483,25
TOTAL								56.487,61 €

Y obtenemos que el total de ingresos extraordinarios es el siguiente:

SUMATORIO INGRESOS EXTRAORDINARIOS O IRREGULARES	
Impuesto de Instalaciones, Construcciones y Obras	564.876,11
Primera ocupación	56.487,61
TOTAL	621.363,72 €

3. Ingresos ordinarios o regulares asociados al desarrollo del sector.

Son los procedentes del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI-, del Impuesto Municipal de Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica -IMVTM-, del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -IIVTNU- y del Impuesto de Actividades Económicas -IAE-.

-104-

Para calcular el IBI, se aplicará la ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Aldeatejada, la cual fija un tipo del 0,57%.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES -IBI-								
Parcela	Tipología	Superficie	Coefic.	Edificab.	PEM €/m²	PEM	TIPO %	INGRESOS €
R.C.1.	Residencial Colectivo	9.788,06	0,690	6.753,76	760,00	5.132.858,66	0,57	29.257,29
R.C.2.	Residencial Colectivo (V.F.O.)	5.700,97	0,755	4.304,23	760,00	3.271.216,59	0,57	18.645,93
R.U.1	Residencial Unifamiliar	1.692,54	1,000	1.692,54	760,00	1.286.330,40	0,57	7.332,08
R.U.2	Residencial Unifamiliar	1.762,65	1,000	1.762,65	760,00	1.339.614,00	0,57	7.635,80
R.U.3	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	0,57	7.193,77
R.U.4	Residencial Unifamiliar	1.640,92	0,920	1.509,65	836,00	1.262.064,39	0,57	7.193,77
R.U.5	Residencial Unifamiliar	1.658,08	0,920	1.525,43	836,00	1.275.262,49	0,57	7.269,00
R.U.6	Residencial Unifamiliar	2.635,33	1,000	2.635,33	760,00	2.002.850,80	0,57	11.416,25
R.U.7	Residencial Unifamiliar	1.747,88	1,000	1.747,88	760,00	1.328.388,80	0,57	7.571,82
R.U.8	Residencial Unifamiliar	5.308,59	0,260	1.380,23	760,00	1.048.977,38	0,57	5.979,17
R.U.9	Residencial Unifamiliar	3.135,21	0,260	815,15	760,00	619.517,50	0,57	3.531,25
R.U.10	Residencial Unifamiliar	3.082,06	0,260	801,34	760,00	609.015,06	0,57	3.471,39
R.U.11	Residencial Unifamiliar (V.F.O.)	598,00	0,800	478,40	760,00	363.584,00	0,57	2.072,43
T1	Terciario	5.107,37	0,700	3.575,16	501,60	1.793.299,75	0,57	10.221,81
TOTAL								564.876,11 €

Para calcular el IMVTM del sector, teniendo en cuenta que el número de viviendas previsto es de 186 (valor medio), asignamos un ratio de 1,33 vehículos/vivienda y consideramos el vehículo medio como el turismo de 11,99 a 15,99 caballos fiscales, al cual se aplica un tipo de 36,85€. Los valores obtenidos son los siguientes:

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A



Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 188

ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

IMPUESTO MUNICIPAL DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA -IMVTM-		
Número de vehículos	Tarifa de turismo (11,99-15,99 caballos fiscales)	Total
247,00	36,85	9.101,95

Para calcular el IIVTNU del sector, realizaremos una estimación sobre la base del porcentaje que representan los ingresos previstos por este impuesto respecto de los previstos para el IBI en los Presupuestos Municipales.

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA -IIVTNU-				
IIVTNU 2024	IBI 2024	%IIVTNU/IBI	IBI sector SUD-1A	Total
66.000,00	589.000,00	11,21%	564.876,11	63.296,81

Por último, los ingresos previstos por IAE se estiman aplicando al porcentaje que representan los ingresos por IAE respecto a los del IBI en los Presupuestos Municipales, el porcentaje de edificabilidad con usos terciarios/industriales respecto a la edificabilidad total del sector.

IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS -IAE-				
IAE 2024	IBI 2024	%IAE/IBI	IBI sector SUD-1A	Total
20.000,00	589.000,00	3,40%	564.876,11	19.180,85

Y obtenemos que el total de ingresos ordinarios es el siguiente:

SUMATORIO INGRESOS ORDINARIOS O REGULARES	
Impuesto de Bienes Inmuebles	564.876,11
Impuesto Municipal de Vehículos de Tracción Mecánica	9.101,95
Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	63.296,81
Impuesto de Actividades Económicas	19.180,85
TOTAL	656.455,72 €

-105-

3.5.4.2. GASTOS

Corresponderá al Ayuntamiento de Aldeatejada el suministro y/o prestación de los siguientes servicios:

- Suministro de alumbrado público.
- Mantenimiento de vías públicas (incluye alumbrado y señalización).
- Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Mantenimiento de las zonas verdes y el mobiliario urbano.
- Limpieza viaria, recogida de basuras y residuos urbanos.
- Servicios de protección ciudadana (extinción de incendios y Policía Local).
- Transporte público.
- Resto de servicios contemplados en la legislación de régimen local de implantación no inmediata como: bibliotecas, guarderías, centros cívicos, equipamientos deportivos públicos, asistencia social etc. Estos últimos no forman parte de los que llamamos costes directos de la actuación, puesto que se parte de la hipótesis de que serán financiados con los saldos positivos (ingresos directos menos gastos directos regulares generados por la actividad inmobiliaria en el sector), más los ingresos extraordinarios generados por la actuación urbanística y por los recursos de la Hacienda Municipal.

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYH5DMFFNYD59E3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

Para calcular los gastos derivados del mantenimiento de los citados servicios, se estiman las siguientes ratios en €/m² construido, tomando como referencia los datos de otros municipios del entorno, puesto que no se dispone de valores concretos en el municipio de Aldeatejada.

- Ratio = Coste de mantenimiento / Superficie construida total
- Ratio = Coste de prestación del servicio /Superficie construida total

Para los numeradores tomaremos los valores consignados en el Presupuesto Municipal para atender el gasto derivado del mantenimiento y prestación de los distintos servicios; y en el denominador, utilizaremos la suma de superficies construidas de los distintos usos lucrativos que figuran en el padrón del IBI.

GASTOS REGulares ANUALES			
Servicio	Ratio (€/m ²)	Edificabilidad	Gastos
Alumbrado público.	0,14	30.491,40	4.268,80
Mantenimiento de vías públicas.	0,31	30.491,40	9.452,33
Servicio de abastecimiento de agua y saneamiento.	0,13	30.491,40	3.963,88
Mantenimiento de zonas verdes.	0,38	30.491,40	11.586,73
Limpieza y recogida de basuras y residuos urbanos.	0,90	30.491,40	27.442,26
Servicio de protección ciudadana (bomberos).	0,29	30.491,40	8.842,51
Servicio de protección ciudadana (Policia).	0,69	30.491,40	21.039,07
Transporte público.	0,54	30.491,40	16.465,36
TOTAL			103.060,94 €

3.5.4.3. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

-106-

En base a los cálculos estimados de acuerdo a los parámetros expuestos, se analizará si la cifra global es favorable a las arcas municipales en el balance de ingresos y gastos y, específicamente, también se comprobará que el balance es positivo o al menos está compensando en cuanto al balance anual (ingresos regulares y gastos regulares).

Ingresos extraordinarios (desarrollo del sector)	621.363,72 €
Ingresos anuales ordinarios o regulares del sector	656.455,72 €
Gastos anuales regulares del sector	103.060,94 €
BALANCE ANUAL DEL SECTOR	553.394,78 €

En base a lo expuesto anteriormente, se comprueba que la sostenibilidad económica del desarrollo está sobradamente garantizada, al ser superiores los ingresos anuales regulares a los gastos anuales regulares, con un superávit de 553.394,78 € anuales, y todo ello sin considerar ni los ingresos patrimoniales ni los extraordinarios.

En cuanto a la proyección en el tiempo, se puede asumir, sin incurrir en hipótesis aventuradas, que el incremento de los gastos de mantenimiento derivados de la inflación, quedará compensado por el correspondiente aumento de los ingresos procedentes de los diversos impuestos ordinarios. Puede concluirse por tanto que **no se prevén impactos negativos sobre las Haciendas Públicas.**

Modificación nº10 del PGOU de Aldeatejada, y ordenación detallada del sector SUD-1A

Cód. Validación: CF5FCCYHDMFFNYD5RE3ZE5T
Verificación: <https://aldeatejada.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 188



ÁLVARO SÁNCHEZ DE MIGUEL, ARQUITECTO

C/ Vázquez Coronado 15, 4ºA
37002, Salamanca
tel +34 923 177281
alvaro.sanchez.demiguel@gmail.com

3.5.4.4. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Aunque resulta sorprendente la obligada justificación referente a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en un sector de suelo urbanizable con uso residencial, a continuación se describirá dicho apartado de obligado cumplimiento.

Entendiendo como suelo productivo aquél que tiene expectativas de generar riqueza y un desarrollo económico, tenemos que, de la superficie neta del sector, se destina a este tipo de usos una superficie de 5.107,37 m² para el terciario, y de 46.234,66 m² para el residencial, en tipología colectiva o unifamiliar.

Considerando que la superficie bruta del sector, coincidente con la neta, es de 80.767,58 m², obtenemos que el porcentaje de la superficie destinada a usos productivos es del 63,57% con relación a la total del sector.

El resto de la superficie del sector no destinada a usos productivos, se reserva para dotaciones de carácter público que son obligatorias legalmente en este tipo de actuaciones urbanísticas (viario con dotación de aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos públicos y servicios urbanos). Por tanto, a la vista de las dimensiones, forma y condiciones de desarrollo del sector SUD-1A, entendemos que el suelo destinado a usos productivos es suficiente para que la actuación sea sostenible.

En cuanto a la adecuación del suelo destinado a usos productivos, no cabe otra cosa que señalar que dichos usos son los contemplados en el PGOU de Aldeatejada para el sector (uso residencial predominante, y usos terciarios y dotacionales compatibles), entendiéndose por tanto, que son adecuados y suficientes.

-107-





TRAMITACIÓN AMBIENTAL

BOCYL **lunes, 5 de febrero de 2024. Núm. 25 – Pág. 165**

ORDEN MAV/59/2024, de 25 de enero, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeatejada (Salamanca) y ordenación detallada del sector SUD-1A. Expte.: EAES/2023/045.