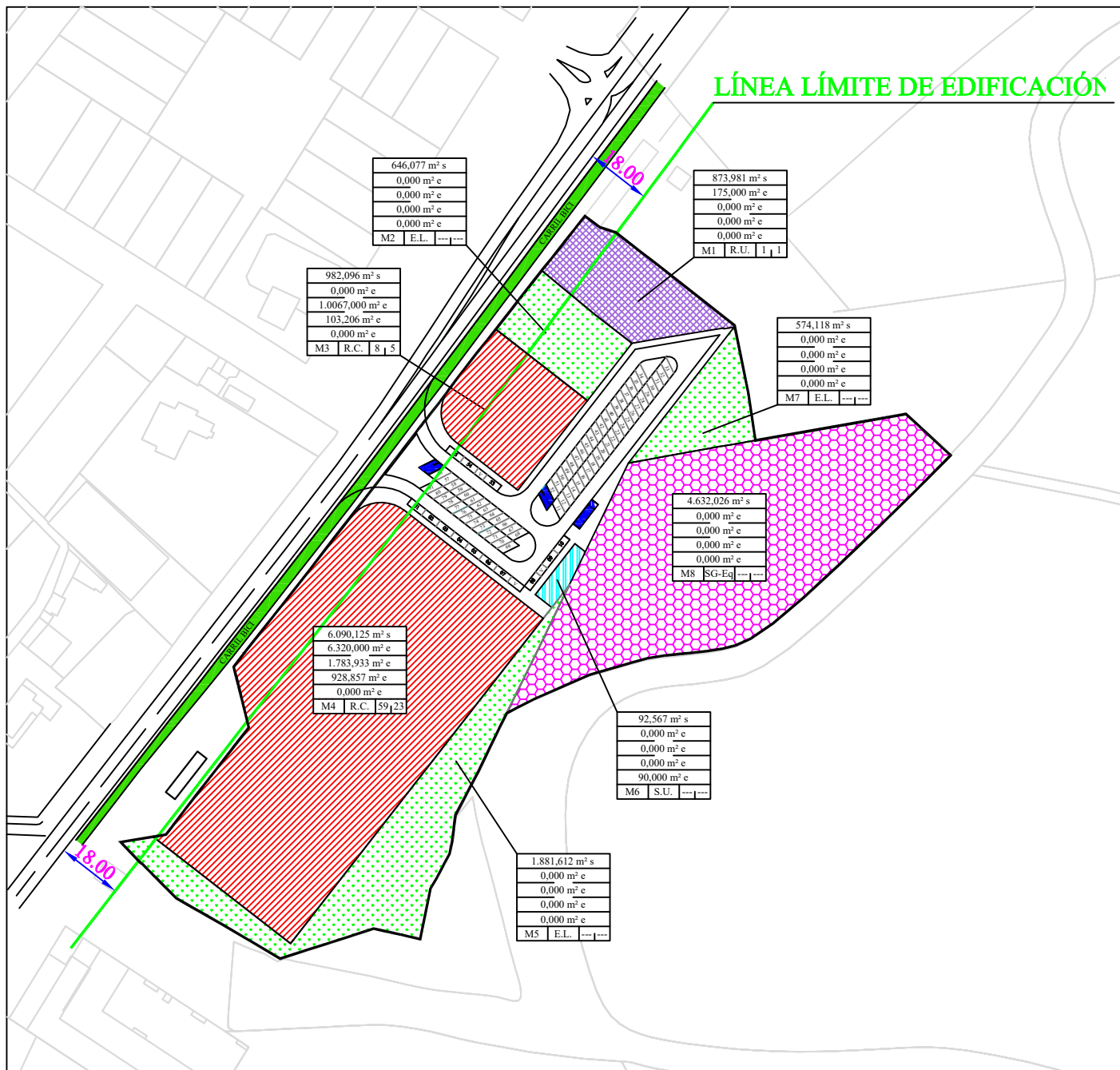




- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. n°11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:



EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.

FAMILIA IGLESIAS DIAZ

EL REDACTOR DEL PROYECTO:

ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ

INGENIERO DE CAMINOS

FECHA:

ENERO 2.026

TOMO 1 (de 3)

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)
 DOCUMENTO N° 2: PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)

***DOCUMENTO n° 1: MEMORIA INFORMATIVA
(DI-MI)***

DOCUMENTO n.º 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO 0.- ANTECEDENTES

TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

I.1.5.- VEGETACIÓN

I.1.6.- PAISAJE

CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES

I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

I.2.4.- VÍAS PECUARIAS

I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS

CAPÍTULO I.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE

CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

CAPÍTULO II.6.- SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGICA

CAPÍTULO II.11.- OTROS

DOCUMENTO nº 1: MEMORIA INFORMATIVA (DI-MI)

TÍTULO 0.- ANTECEDENTES

El municipio de Aldeatejada (Salamanca) cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbana el cual fue redactado por la empresa ATAURO S.L., aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 194 de 04 de octubre de 2.007.

En dicho texto, se fijaban dos determinaciones que deben ser tenidas en cuenta:

- con relación a la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.), se clasificaba como “suelo urbanizable” en calidad de “sistema general de equipamiento” adscrito al sector SUD-3. Con esta asignación, la Corporación Municipal de aquel momento pretendía obtener suelo para la futura ubicación del nuevo colegio público de enseñanza primaria y secundaria.

- con relación a la parcela catastral 3642303TL7334S0001BI (propiedad de Edificio España S.L.U.), se clasificaba como “suelo urbano no consolidado”, suponía casi el 90% de la superficie del sector SU-NC-1 “Los Hoyos” y éste no tenía ninguna parcela adscrita como “sistema general”.

Pues bien y en base a estas determinaciones, Construcciones Ángel López Sánchez S.L. presenta Recurso Contencioso – Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en la preceptiva Sala contra la aprobación definitiva del P.G.O.U. en lo tocante a las determinaciones referidas a la parcela de su propiedad y consignando el Procedimiento Ordinaria 0000649/2.008.

Tras la correspondiente tramitación y mediante Sentencia 01388/2.010 de 17 de junio de 2.010, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal de Justicia de Castilla y León ESTIMA el recurso presentado por Construcciones Ángel López Sánchez S.L. y declara nulo de pleno derecho al Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 en cuanto clasifica como “suelo urbanizable” la parcela de referencia y no como “suelo urbano”.

Posteriormente y en cumplimiento de esta Sentencia, los promotores del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable SUD-3 registran una modificación del referido instrumento de planeamiento de desarrollo que tiene por objeto excluir la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) del ámbito del sector la cual se aprueba definitivamente por Acuerdo de Pleno Municipal de 28 de diciembre de 2.010 y se publica en el BOCyL nº 14 de 21 de enero de 2.011.

Adicionalmente y a pesar de que esta modificación del Plan Parcial:

- la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 22 de diciembre de 2.011 acuerda “(...) *informar que siempre y cuando la sentencia sea firme, deba darse cumplimiento a lo ordenado en el fallo de la sentencia por la que se anula en la fallo de la sentencia por la que anula el Acuerdo de la C.T.U. de 31 de julio de 2.007 por la que se aprueba definitivamente el P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca)*”

- la Sala Segunda de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Castilla y León adopta un acuerdo el 28 de marzo de 2.012 por el cual declara “(...) tener por ejecutada sólo parcialmente la sentencia de 17 de junio de 2.010, debiendo proceder de inmediato el Ayuntamiento de Aldeatejada a la Modificación del P.G.O.U. a efectos de clasificar el terreno objeto de la litis como urbano sin hacer especial condena en costas”.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Aldeatejada encarga la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U. el 02 de abril de 2.012 con el objetivo principal de cumplir los requerimientos anteriormente expuestos de la Comisión Territorial de Urbanismo y el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Consecuencia de esta Modificación Puntual nº 2, la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) se clasifica como “suelo urbano no consolidado” adscrita como “sistema general de equipamiento” al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” la cual se aprueba definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21 de marzo de 2.013 y se publica en el BOCyL nº 127 de 4 de julio de 2.013.

Transcurrido el tiempo, el Ayuntamiento de Aldeatejada promueve, encarga al Arquitecto D. Miguel Ángel Moreno de Vega Haro y tramita la Modificación Puntual nº 4 del P.G.O.U. que fue aprobada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 01 de diciembre de 2.016 y publicada en el BOCyL nº 18 de 27 de enero de 2.017 por la cual se cambia únicamente el “índice de integración social” del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” pasando a ser del 30%.

Es decir, la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) estaba clasificada como “suelo urbano no consolidado” adscrita como “sistema general de equipamiento” al sector SUNC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca).

Adicionalmente, en enero de 2.021 la Corporación Municipal actual decide, en coordinación con la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León, modificar la ubicación del futuro colegio público de enseñanza primaria y secundaria, trasladando la misma al sector de suelo urbano consolidado SUA2.- “Mixto”. Para ello, encarga, tramita, impulsa y logra la aprobación definitiva de la “Modificación Puntual nº 6” del P.G.O.U. la cual se publica en el BOCyL nº 207 de 8 de octubre de 2.021.

Con la aprobación definitiva de la referida modificación del instrumento de planeamiento general, la ubicación de esa infraestructura comunitaria de educación pública pasa a fijarse definitivamente en dicha zona, habiendo quedado obsoleta la necesidad de obtener suelo público en la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY.

Adicionalmente, la mercantil EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. decidió iniciar el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-01 “Los Hoyos” del P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca) en el año 2.019 con el encargo del instrumento de planeamiento de desarrollo (el preceptivo Estudio de Detalle) al Ingeniero de Caminos D. Isidro Mesonero Álvarez en calidad de propietario mayoritario del ámbito con un porcentaje superior al 87%.

Tras la correspondiente tramitación, el referido documento fue aprobado definitivamente por Acuerdo de Pleno Municipal en su sesión extraordinaria de 29 de marzo de 2.023 y publicado en el BOCyL nº 78 de 25 de abril de 2.023.

En este contexto, EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. y CONSTRUCCIONES ÁNGEL LÓPEZ S.L. deciden modificar esta situación con la presentación el 02 de octubre de 2.024 en la sede electrónica del Ayuntamiento de Aldeatejada de la “MODIFICACIÓN PUNTUAL n.º 11 DEL P.G.O.U. DE ALDEATEJADA (SALAMANCA)” con los siguientes objetivos:

- CAMBIAR la calificación urbanística de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L., pasando de estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” adscrito como “sistema general de equipamiento” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” a estar clasificada como “SUELO URBANO CONSOLIDADO” con la categoría de “solar” según el artículo 24.- del RUCyL y ordenanza de aplicación “UU1”.

- CAMBIAR la clasificación urbanística de la parcela catastral 37023A002000100000XQ (parcial) propiedad de Edificio España S.L.U., pasando de estar clasificada como “SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL” a estar clasificada como “SUELO URBANO NO CONSOLIDADO” formando parte de la nueva delimitación del sector SU-NC-1 “Los Hoyos”

- TRASLADAR los suelos adscritos como “sistema general de equipamiento” al sector de suelo urbano no consolidado SU-NC-1 “Los Hoyos” pasando de estar adscrita la totalidad de la superficie de la parcela catastral 3335202TL7333N0001AY (propiedad de Construcciones Ángel López Sánchez S.L.) a estar adscrita una superficie de 4.810 m² de la catastral 37023A002000100000XQ (propiedad de Edificio España S.L.U.).

Dicha Modificación Puntual fue aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 17 de diciembre de 2.025.

Tras ello, EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. y la FAMILIA IGLESIAS DÍAZ (los dos únicos propietarios del ámbito) deciden redactar el instrumento de planeamiento de desarrollo del sector, partiendo de los parámetros de ordenación general establecidos en la referida Modificación Puntual n.º 11 el cual cristaliza en el presente Estudio de Detalle por aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 131.- del RUCyL y que se desarrolla en las siguientes páginas.

TÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

CAPÍTULO I.1.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES

I.1.1.- CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general:

- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- lindero sur: arroyo
- lindero este: arroyo
- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 18.380,111 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

La topografía de la zona queda grafiada en el plano de Información DI-PI-01.3.- "Topografía" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

I.1.2.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

El ámbito de actuación cuenta con la siguiente estructura de propiedad:

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
PA(01)	HERMANOS IGLESIAS	873,942 m ² s
PA(02)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.	12.874,143 m ² s
PA(03)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.	4.632,026 m ² s

Esta superficie de caminos públicos y estructura de propiedad se refleja a título INFORMATIVO Y NO DEFINITIVO por aplicación de lo preceptuado en el artículo 25.- punto 2.- de la Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).

Las superficies definitivas de las parcelas aportadas integrantes del ámbito de actuación serán fijadas en el futuro Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación.

La distribución de la propiedad queda reflejada en el plano de Información DI-PI-03.- "Estructura de Propiedad" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

Adjunto se entregan las consultas descriptivas y gráficas de cada una de las parcelas que forman parte del sector:

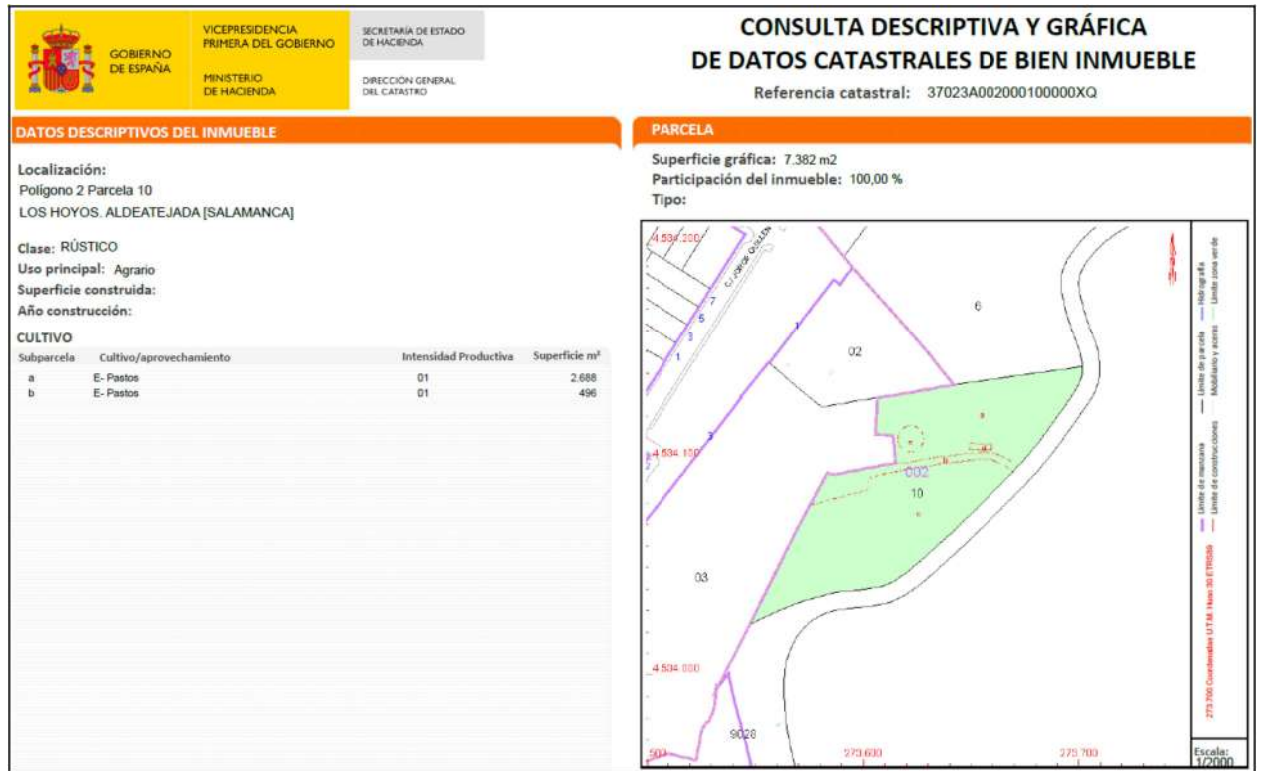
- PA(01): esta parcela se incluye parcialmente en el sector

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE																			
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			Referencia catastral: 3642302TL7334S0001AI																				
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA																				
Localización: AV PEÑA FRANCIA 1 37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]			Superficie gráfica: 2.878 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal																				
Clase: URBANO Uso principal: Residencial Superficie construida: 409 m ² Año construcción: 1935																							
Construcción <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Escala / Planta / Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>/001/01</td> <td>105</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>/001/01</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>/001/02</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>ALMACEN</td> <td>/001/03</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>PORCHE 100%</td> <td>/001/01</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>PORCHE 100%</td> <td>/001/02</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table>						Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²	VIVIENDA	/001/01	105	ALMACEN	/001/01	86	ALMACEN	/001/02	46	ALMACEN	/001/03	90	PORCHE 100%	/001/01	23
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²																					
VIVIENDA	/001/01	105																					
ALMACEN	/001/01	86																					
ALMACEN	/001/02	46																					
ALMACEN	/001/03	90																					
PORCHE 100%	/001/01	23																					
PORCHE 100%	/001/02	56																					
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"			Escala: 1/1000																				

- PA(02): esta parcela se incluye completa en el sector

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE	
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			Referencia catastral: 3642303TL7334S0001BI		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA		
Localización: AV PEÑA FRANCIA 3 Suelo 37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]			Superficie gráfica: 12.798 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo:		
Clase: URBANO Uso principal: Suelo sin edif. Superficie construida: Año construcción:					
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"					

.- PA(03): esta parcela se incluye parcialmente en el sector



I.1.3.- GEOLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

Los materiales del terreno ámbito de nuestra actuación corresponden en su totalidad a depósitos continentales de edad terciaria de tipo arenisco y materiales cuaternarios de tipo granular.

La base de la secuencia detrítica comienza con depósitos de edad Paleoceno formados por una alternancia de arenas (en ocasiones gravas) que se intercalan en niveles de carácter limoso-arcilloso con abundante bioturbación. Estos materiales han sido interpretados como pertenecientes a un sistema fluvial de tipo trenzado correspondiendo los niveles arenosos a rellenos de canal y los materiales limosos y arenosos a la llanura aluvial, presentando ésta un gran desarrollo.

Estas areniscas se organizan en secuencias cíclicas que comienzan con arenas de grano grueso-medio y pasan progresivamente a términos más finos, generalmente arena fina o limos arenosos pero que en ocasiones llegan a presentar niveles arcillosos.

Sobre estos materiales y de forma discordante se disponen los depósitos del Mioceno inferior cuya granulometría está compuesta por una alternancia de conglomerados, arenas y fangos de coloración roja.

Por fin, se encuentran los materiales de edad Cuaternaria que corresponden a materiales de tipo coluvial que remueve los anteriores como de tipo aluvial con sedimentos granulares formados por cuarcitas, pizarras y esquistos.

I.1.4.- CONDICIONES CLIMATOLÓGICAS

Como el resto de la provincia de Salamanca, presenta un clima continental típico de la Meseta, sin apenas influencias atlánticas, con inviernos largos y fríos con amplios períodos de heladas.

Las temperaturas mínimas se registran en enero y las máximas en julio. De enero a julio, las temperaturas aumentan muy lentamente con un incremento medio intermensual de 0,80 °C mientras que de julio a enero el descenso de temperaturas es mucho más rápido con variaciones intermensuales de 2 °C siendo el descenso más brusco de agosto a septiembre (3 °C).

Por lo que respecta a las precipitaciones, éstas son escasas, no superando los 500 mm anuales y distribuidos a lo largo del año en dos máximos: uno principal en otoño y otro secundario en invierno con un descenso en el período estival aunque no seco pues las precipitaciones superan los 50 mm en el mes de agosto.

I.1.5.- VEGETACIÓN

Dado que la práctica totalidad del sector ha estado ocupado por edificaciones recientemente demolidas en octubre de 2.017, NO existe vegetación en el ámbito de actuación.

I.1.6.- PAISAJE

El paisaje es el propio de una parcela que ha estado ocupada por edificaciones agrícolas y ganaderas que han sido demolidas: suelos mixtos pavimentados con diferentes materiales...

Tanto la vegetación como el paisaje actual del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-01.5.- "Vegetación y Paisaje" del Documento nº 2.- "Planos de Información (DI-PI)" del presente Estudio de Detalle.

CAPÍTULO I.2.- USOS DEL SUELO EXISTENTES

I.2.1.- USOS Y EDIFICACIONES

Las parcelas que forman el sector se encuentran en dos situaciones diferentes:

- .- la más grande y la del sistema general adscrito están libres de edificaciones
- .- la pequeña situada en la parte norte del sector cuenta con una edificaciones destinada uso residencial como primera vivienda de su propietario. Además cuenta con edificaciones anejas como una panera, un garaje y un pequeño almacén de aperos.

I.2.2.- VIARIO E INFRAESTRUCTURAS

En este epígrafe se recogerán los siguientes aspectos:

- *red de saneamiento*: no se dispone de esta infraestructura en el sector excepto la parcela que forma el sistema general adscrito que sí cuenta con ella a pié de parcela por estar localizada en el caso urbano

- *red de abastecimiento*: se realiza la misma consideración que para la red anterior.

- *suministro de energía eléctrica*: existen varias instalaciones dentro del ámbito de actuación para este tipo de servicio no municipal:

- línea de media tensión: de 13.200 V y que cruza el ámbito de actuación de este a oeste la cual se soterrará (incluyendo el transformador dispuesto en poste aéreo actual)
- línea de baja tensión: existentes actualmente para satisfacer las necesidades de potencia de las edificaciones actuales.

- *accesibilidad*: a través de accesos individuales desde la carretera autonómica CL-512

El viario e infraestructuras existentes del ámbito quedan presentados en el plano de Información DI-PI-05.- “Dotaciones Urbanísticas Públicas” del Documento nº 2.- “Planos de Información (DI-PI)” del presente Estudio de Detalle.

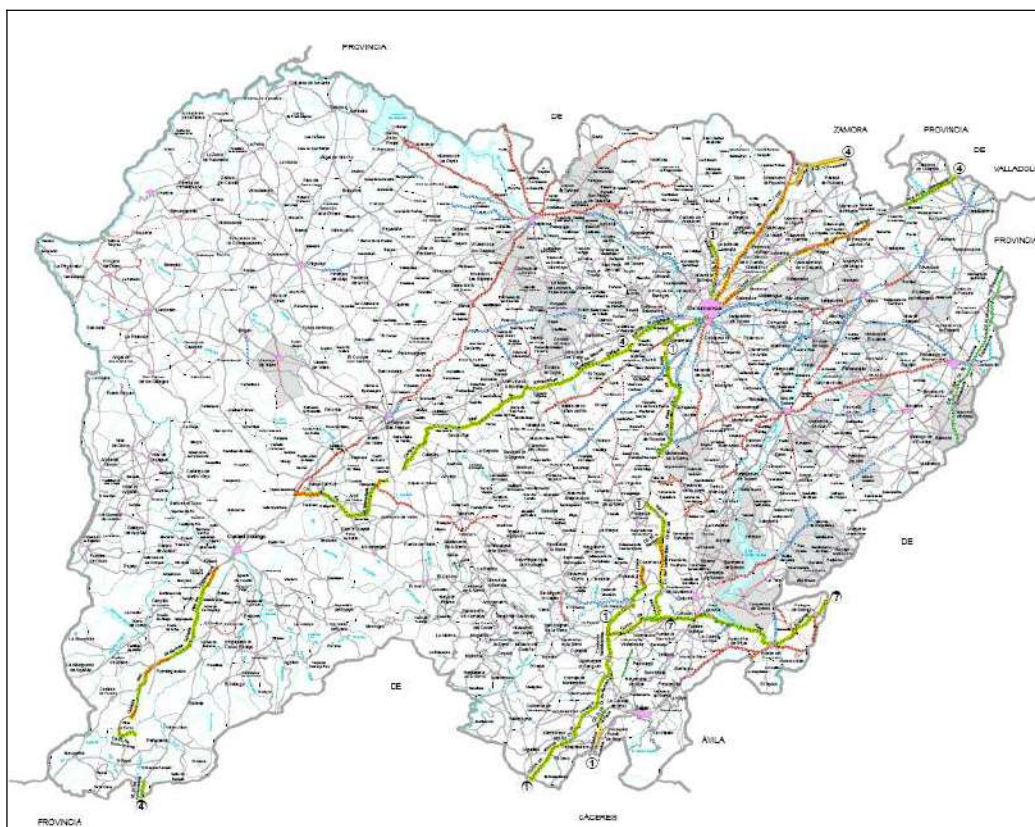
I.2.3.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS

Según los datos proporcionados por la Infraestructuras de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECyL), el sector que nos ocupa está atravesado por la “CALZADA DE LA PLATA” con un régimen de protección propio de “BIEN DE INTERÉS CULTURAL” y una categoría de “Conjunto Histórico”.



I.2.4.- VÍAS PECUARIAS

Al igual que en el punto anterior, existe una vía pecuaria que sirve de límite norte al ámbito de actuación, tiene la calificación de “vereda” y es la “Calzada de La Plata”. Adjunto se entrega imagen parcial extraída del plano editado por el antiguo Servicio de Bienes y Patrimonio Forestal de la Subdirección General de Política Forestal y Desertificación de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal de la Secretaría General del Medio Rural del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino:



De acuerdo a lo preceptuado en el artículo 14.- de l Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24 de marzo), en el caso de que por el desarrollo de las labores de urbanización del sector se vea afectada esta vía pecuaria, deberá obtenerse la correspondiente autorización de ocupación con carácter previo a las mismas.

I.2.5.- SUELOS PÚBLICOS

Dentro de la delimitación del sector NO existen parcelas de suelo público.

CAPÍTULO I.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE

Sí existe un instrumento de planeamiento de desarrollo del sector titulado “Estudio de Detalle sector SUNC-1 “Los Hoyos” P.G.O.U. de Aldeatejada (Salamanca)” redactado por el este mismo técnico, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 21 de marzo de 2.013 y publicado en el BOCyL nº 127 de 4 de julio de 2.013.

TÍTULO II.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

CAPÍTULO II.1.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El municipio de Aldeatejada (Salamanca) cuenta como instrumento de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbana fue redactado por la empresa ATAURO S.L., aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de 31 de julio de 2.007 y publicado en el BOCyL nº 194 de 04 de octubre de 2.007.

En el plano de Información DI-PI-02.- “Planeamiento General Vigente” se adjunta dicha información.

Ahora bien, las determinaciones de ordenación general de este ámbito fueron cambiadas por la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en su sesión de 01 de diciembre de 2.016 y publicada en el BOCyL nº 18 de 27 de enero.

CAPÍTULO II.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Para establecer una delimitación clara del sector, se parte de las determinaciones recogidas en el instrumento de planeamiento general definitivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 11 del P.G.O.U.:

- .- lindero norte: carretera autonómica CL-512 y parcela edificada
- .- lindero sur: arroyo
- .- lindero este: arroyo
- .- lindero oeste: carretera autonómica CL-512

La superficie del sector según reciente medición efectuada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA y GEOMÁTICA S.L. por el Ingeniero Técnico Topógrafo D. Ramón Vicente Sánchez asciende a 18.380,111 m² s con una topografía con pendiente acusada hacia el este.

CAPÍTULO II.3.- USO PREDOMINANTE

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU- NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se define como Uso Predominante el siguiente:

GLOBAL: Residencial

CAPÍTULO II.4.- USOS COMPATIBLES y PROHIBIDOS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se definen como Usos Compatibles los siguientes:

GLOBAL: Terciarios
 Dotacionales

Se definen como Usos Prohibidos los siguientes:

GLOBAL: Industrial
 Agrícola Ganadero

CAPÍTULO II.5.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establece como edificabilidad máxima la siguiente:

$$7.500,000 \frac{m^2e}{ha}$$

CAPÍTULO II.6.- SISTEMAS GENERALES

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como superficie de sistemas generales:

.- SS.GG. exteriores (SGE): 0,000 has
 .- SS.GG. interiores (SGI): 0,4632 m² s equipamiento (parcela 37023A002000100000XQ)

CAPÍTULO II.7.- DENSIDAD DE VIVIENDAS

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen como:

$$DENSIDAD_{MÁXIMA} = 50 \text{ viviendas/ha}$$

$$DENSIDAD_{MÍNIMA} = 20 \text{ viviendas/ha}$$

CAPÍTULO II.8.- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente mínimo:

$$\dot{INDICE}_{INTEGRACIÓN-SOCIAL} = 30,00\%$$

CAPÍTULO II.9.- ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\dot{INDICE}_{VARIEDAD-USO}^{MÁXIMO} = 30,00\%(Edificabilidad_{TOTAL}) (*)$$

$$\dot{INDICE}_{VARIEDAD-USO}^{MÍNIMO} = 10,00\%(Edificabilidad_{TOTAL})$$

(*) Dicho valor no se fija expresamente en la ficha del ámbito de actuación pero se deduce de la aplicación de otra condición expresada en la misma: “la edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad lucrativa total sin homogeneizar”; es decir, si el mínimo de correspondiente en el uso predominante es el 70%, el máximo en los restantes usos ascenderá al 30%.

CAPÍTULO II.10.- ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLÓGICA

En aplicación de las determinaciones contenidas en la ficha modificada correspondiente al sector SU-NC-1 “Los Hoyos” del P.G.O.U. se establecen el siguiente rango:

$$\dot{INDICE}_{VARIEDAD-TIPOLÓGICA}^{MÁXIMO} = NO - SE - ESTABLECE$$

$$\dot{INDICE}_{VARIEDAD-TIPOLÓGICA}^{MÍNIMO} = NO - SE - ESTABLECE$$

CAPÍTULO II.11.- OTROS

La ficha correspondiente al sector fija otras dos determinaciones de ordenación general potestativas del Ayuntamiento de Aldeatejada (Salamanca) y son las siguientes:

- .- 1ª: la edificabilidad residencial alcanzará, como mínimo, el 70% de la edificabilidad total lucrativa sin homogeneizar
- .- 2ª: se le asigna la densidad del entorno “casco urbano antiguo consolidado residencial”

Salamanca, enero de 2.026

El Redactor de la Memoria Informativa (DI-MI):

Fdo: Isidro Mesonero Álvarez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

***DOCUMENTO n° 2: PLANOS INFORMACIÓN
(DI-PI)***

DOCUMENTO n.º 2: PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)

DI-PI.01.- SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

DI-PI.01.1.- UBICACIÓN EN PROVINCIA

DI-PI.01.2.- SITUACIÓN - EMPLAZAMIENTO

DI-PI.01.3.- TOPOGRAFÍA

DI-PI.01.4.- DELIMITACIÓN

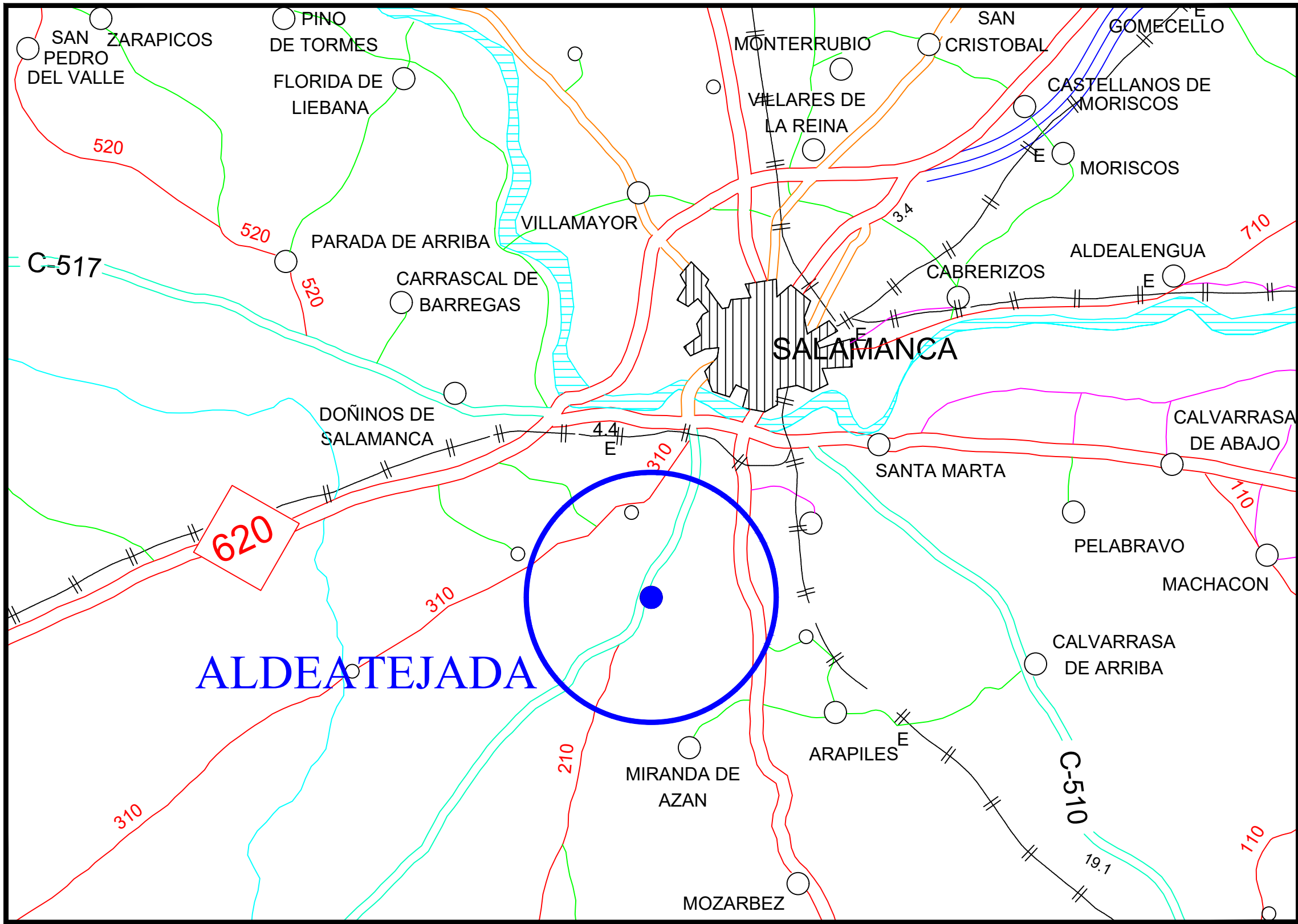
DI-PI.01.5.- VEGETACIÓN Y PAISAJE

DI-PI.02.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

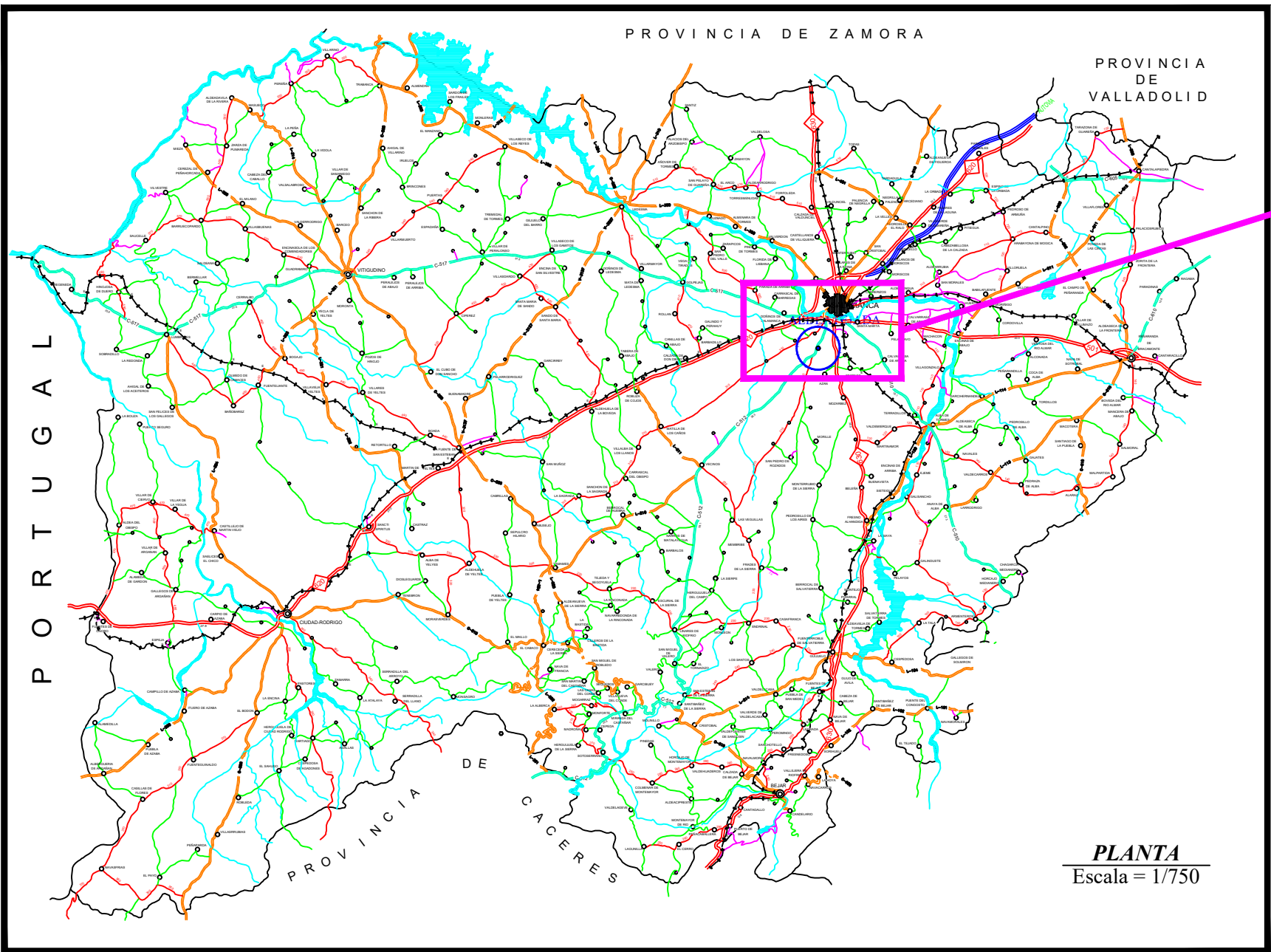
DI-PI.03.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

DI-PI.04.- DOTACIONES URBANÍSTICAS EXISTENTES

DI-PI.05.- DELIMITACIÓN Y ZONA INFLUENCIA "CALZADA DE LA PLATA"



PLANTA
Escala = 1/100
Medir en Kilómetros (km)

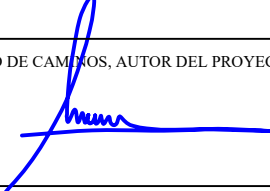


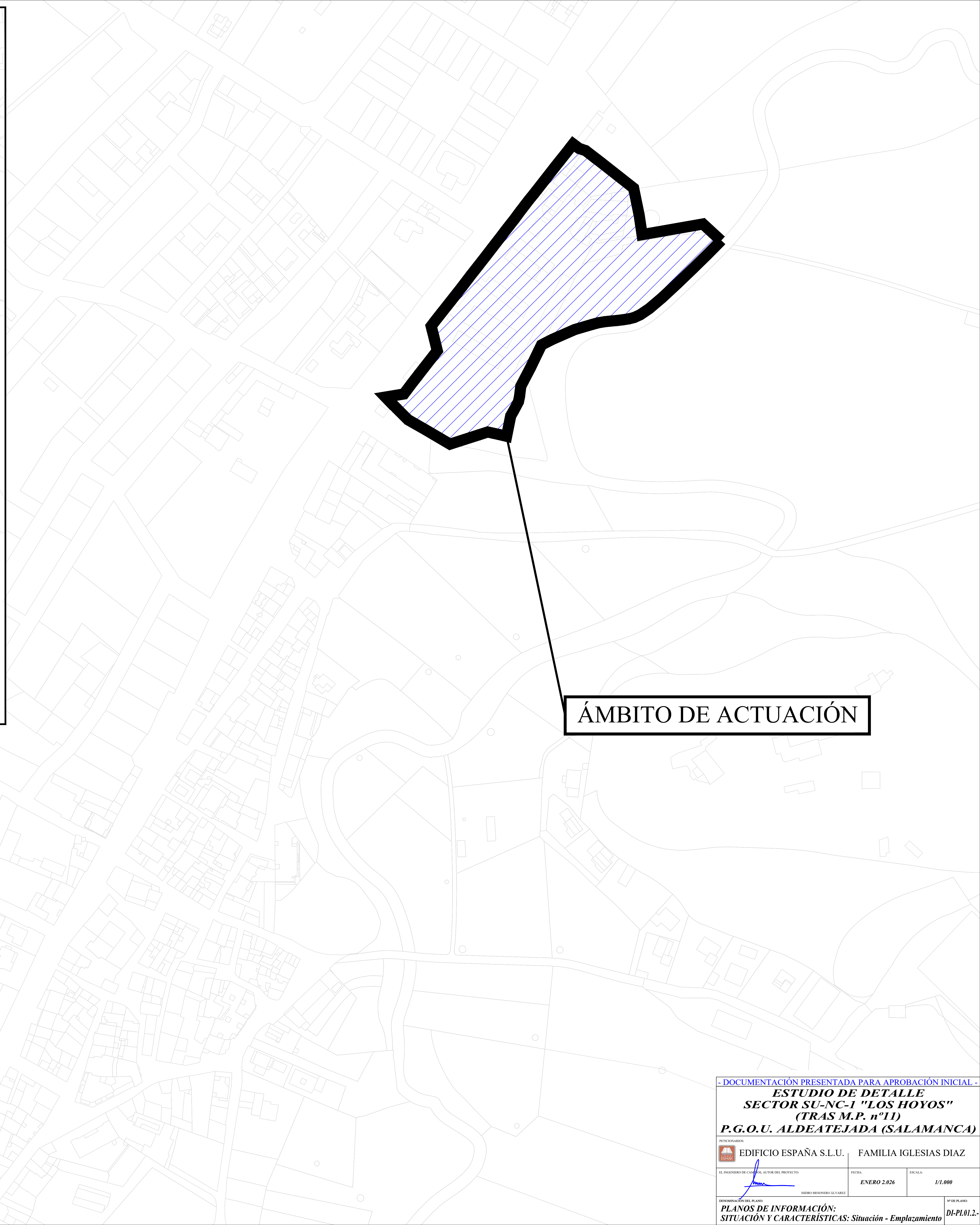
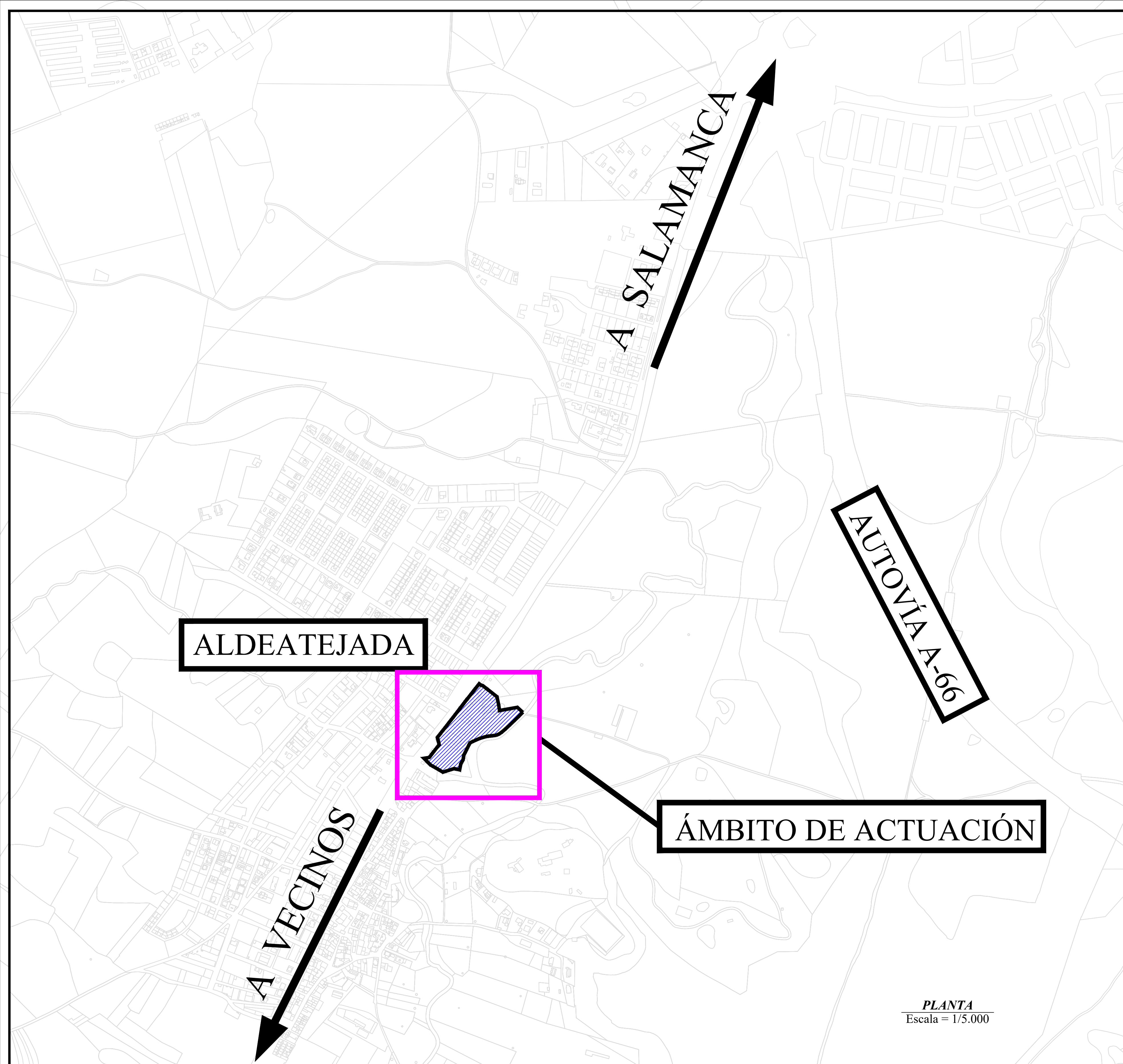
PLANTA
Escala = 1/750

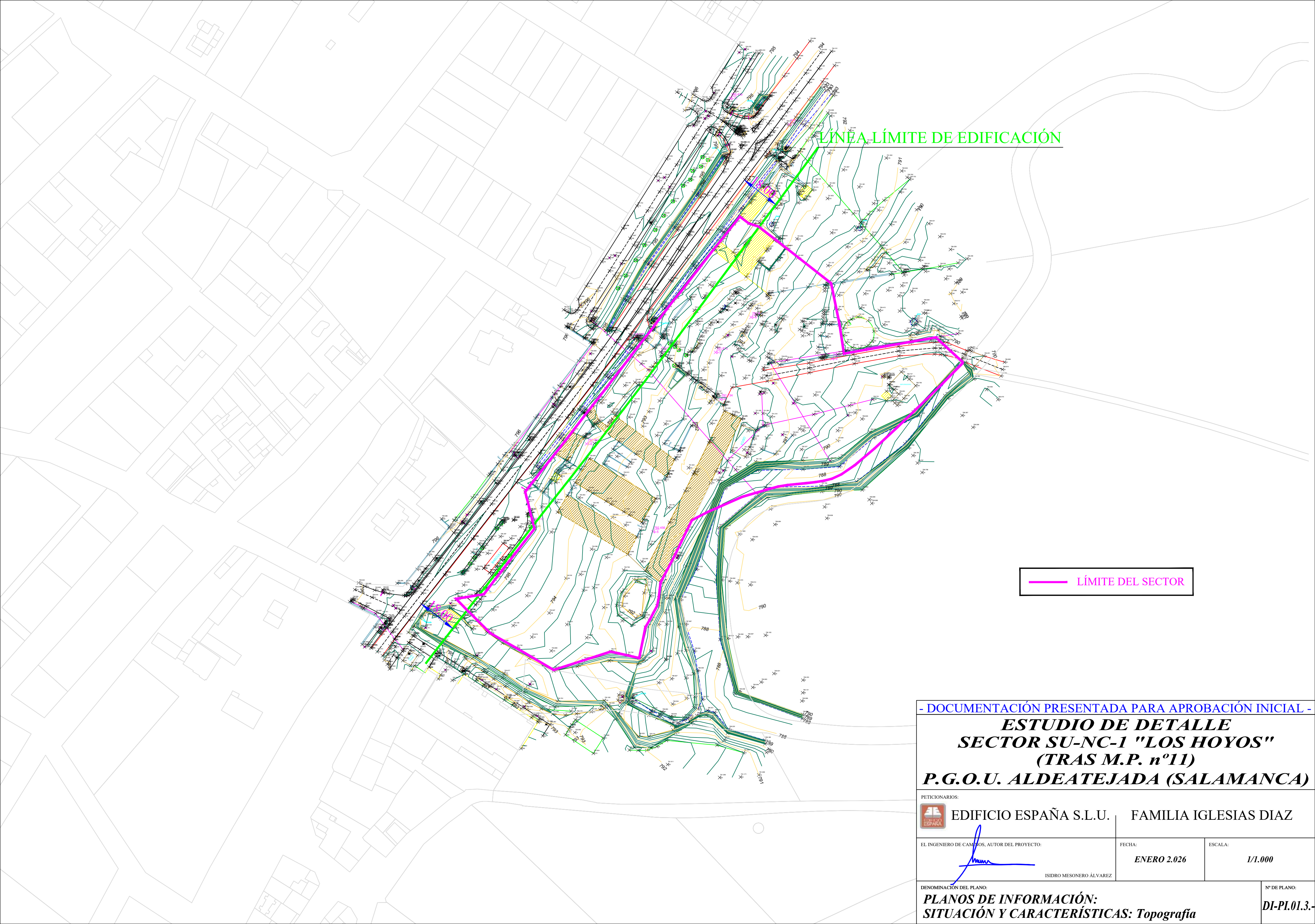
- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. n°11)

P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

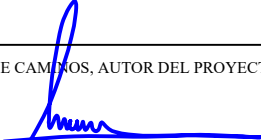
PETICIONARIOS:		
 EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.		FAMILIA IGLESIAS DIAZ
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:
		ENERO 2.026
DENOMINACIÓN DEL PLANO:		ESCALA:
PLANOS DE INFORMACIÓN:		En dibujos
SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS: Ubicación en Provincia		Nº DE PLANO:
		DI-PI.01.1.-

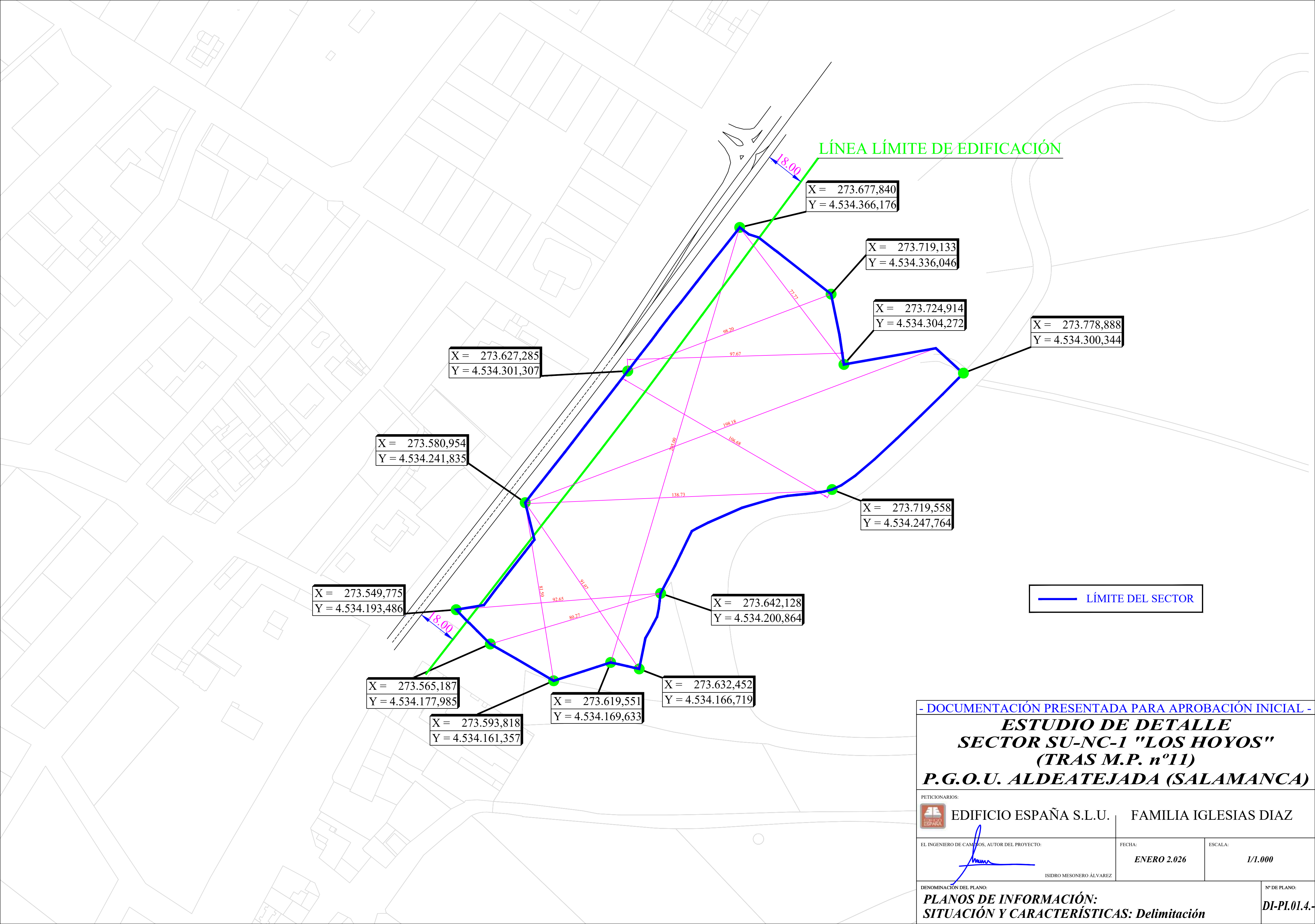




LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

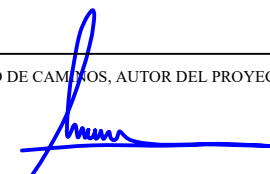
LÍMITE DEL SECTOR

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -			
ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS" (TRAS M.P. nº11) P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)			
PETICIONARIOS:			
 EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.		FAMILIA IGLESIAS DIAZ	
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ		ENERO 2.026	1/1.000
DENOMINACIÓN DEL PLANO:			Nº DE PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS: Topografía			DI-PI.01.3.-



- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. n°11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:			
 EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.		FAMILIA IGLESIAS DIAZ	
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ		ENERO 2.026	1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:	Nº DE PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS: Delimitación	DI-PI.01.4.-

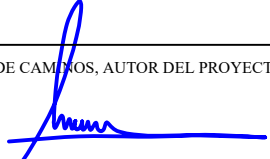


LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

LÍMITE DEL SECTOR

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. n°11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:			
 EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.		FAMILIA IGLESIAS DIAZ	
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:	ESCALA:
 ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ		ENERO 2.026	1/1.000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PEÑA FRANCIA 3 Suelo
37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

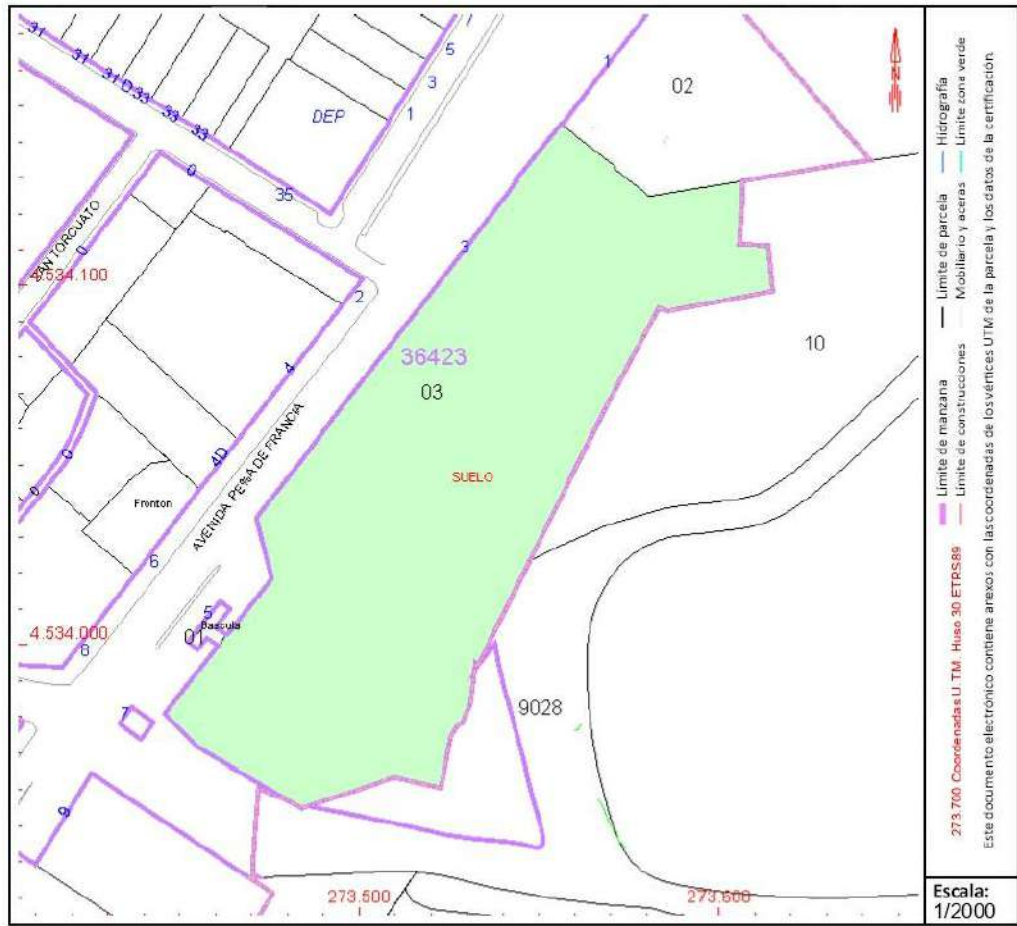
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3642303TL7334S0001BI

PARCELA

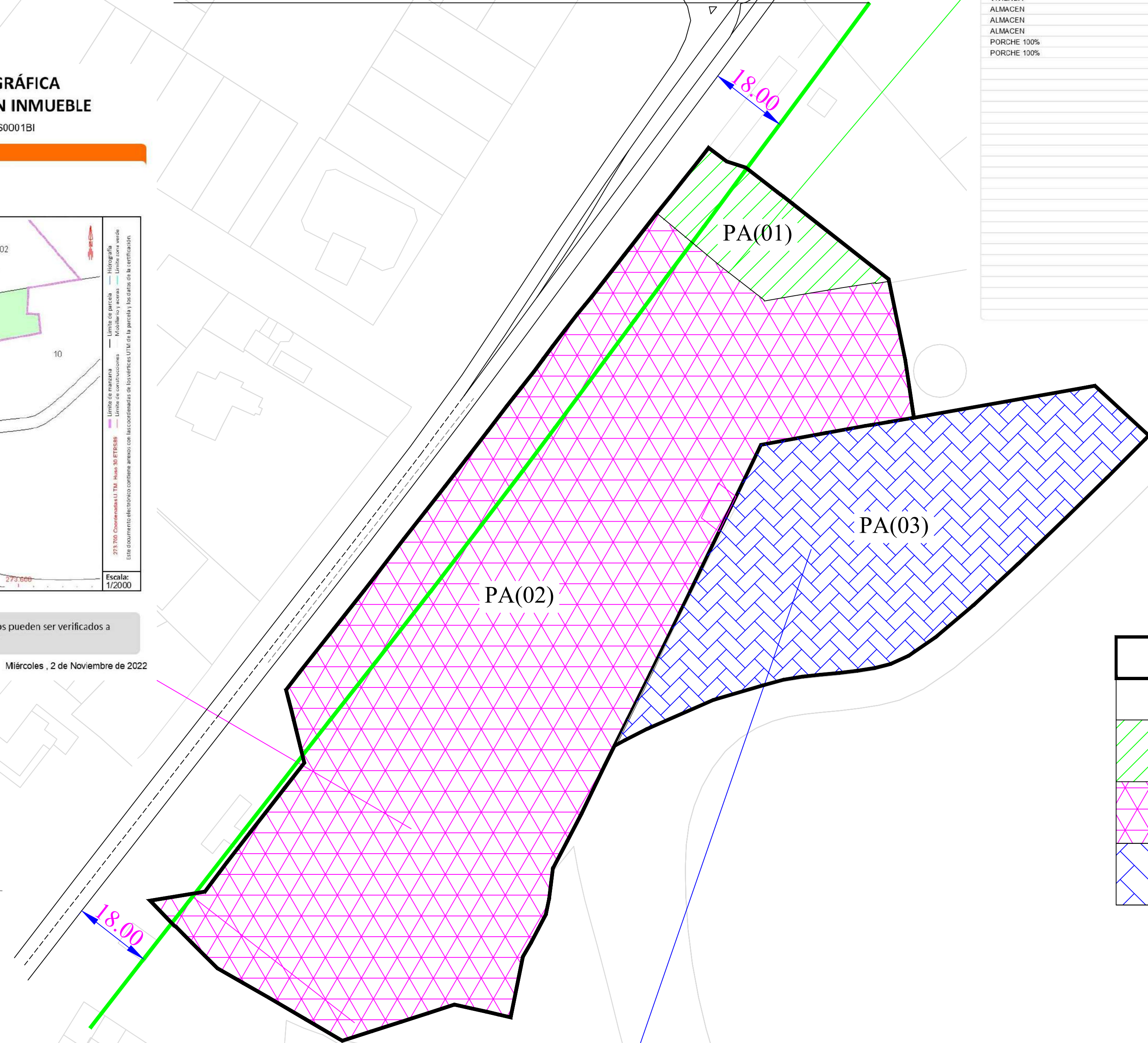
Superficie gráfica: 12.798 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 2 de Noviembre de 2022

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PEÑA FRANCIA 1
37187 ALDEATEJADA [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 409 m2
Año construcción: 1935

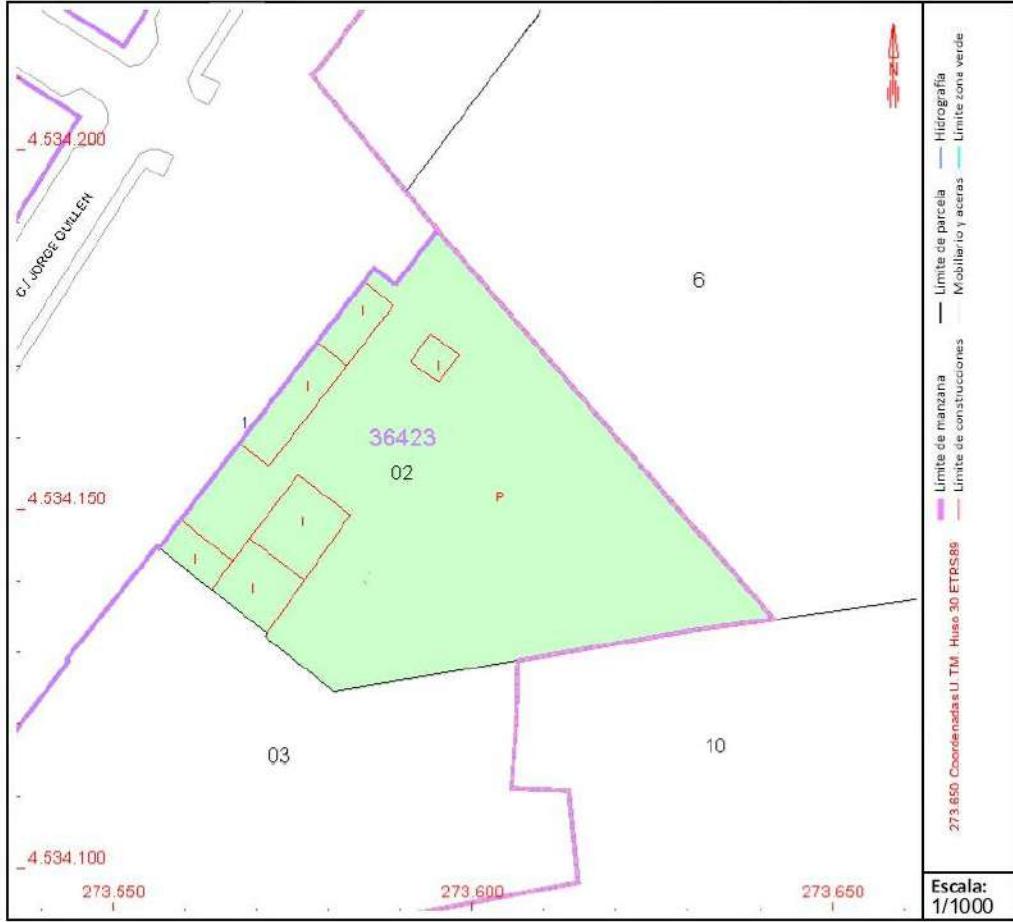
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	/00/01	105
ALMACEN	/00/01	86
ALMACEN	/00/02	46
ALMACEN	/00/03	93
PORCHE 100%	/00/01	23
PORCHE 100%	/00/02	56

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3642302TL7334S0001AI

PARCELA

Superficie gráfica: 2.876 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles , 2 de Noviembre de 2022

DATOS GENERALES

Nº	PROPIETARIOS
PA(01)	HERMANOS IGLESIAS DÍAZ
PA(02)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.
PA(03)	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.

LÍMITE DEL SECTOR



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 37023A002000100000XQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 2 Parcela 10
LOS HOYOS, ALDEATEJADA [SALAMANCA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	E- Pastos	01	2.821
b	E- Pastos	01	232
c	E- Pastos	01	4.195
d	I- Improductivo	00	32
e	I- Improductivo	00	118

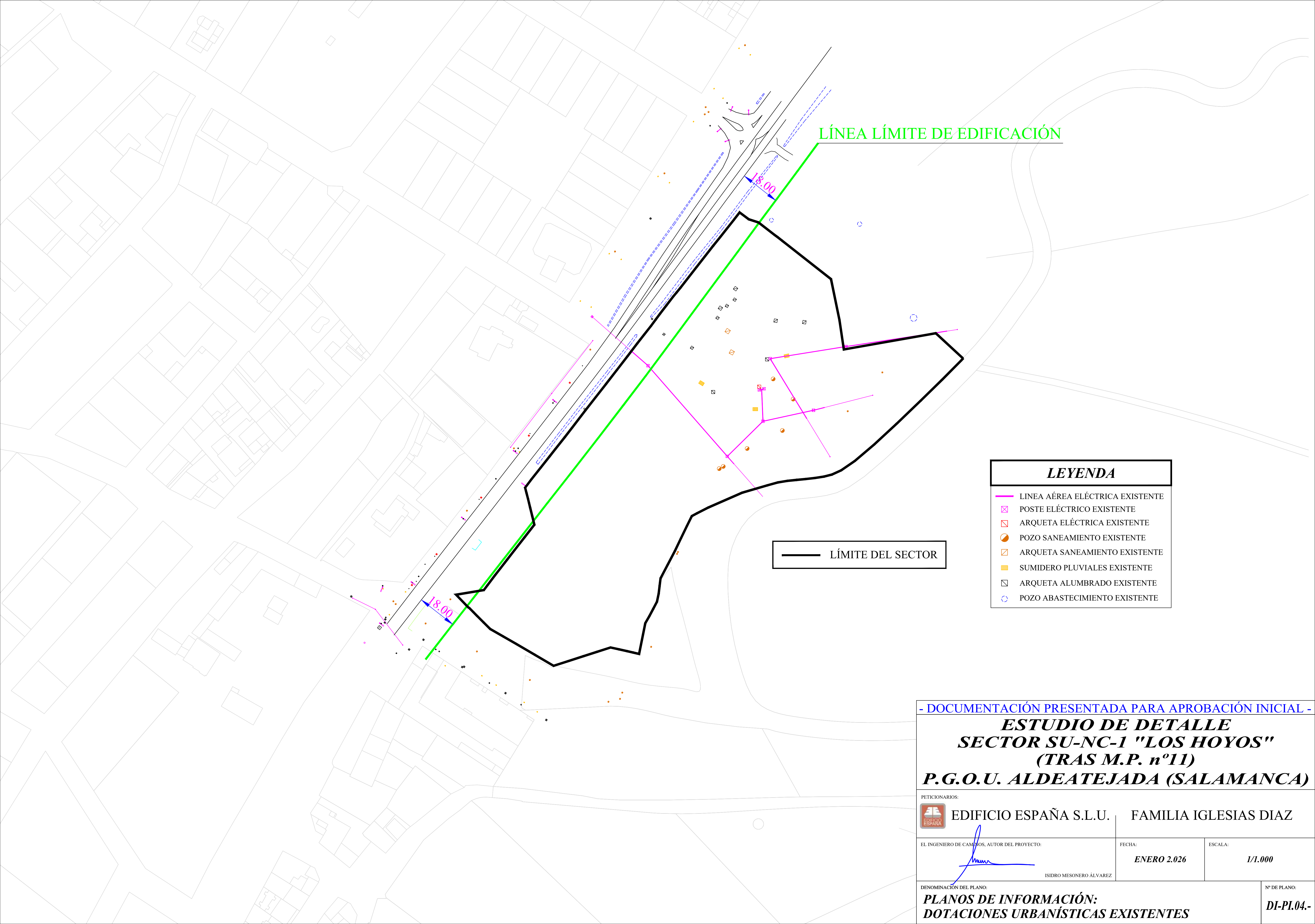
PARCELA

Superficie gráfica: 7.398 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. nº11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.	FAMILIA IGLESIAS DIAZ
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	FECHA: ENERO 2.026
DENOMINACIÓN DEL PLANO:	PLANOS DE INFORMACIÓN: ESTRUCTURA DE PROPIEDAD	ESCALA: 1/1.000
Nº DE PLANO:	DI-PI.03.-	



LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

LÍMITE DEL SECTOR

LEYENDA

LINEA AÉREA ELÉCTRICA EXISTENTE

POSTE ELÉCTRICO EXISTENTE

ARQUETA ELÉCTRICA EXISTENTE

POZO SANEAMIENTO EXISTENTE

ARQUETA SANEAMIENTO EXISTENTE

SUMIDERO PLUVIALES EXISTENTE

ARQUETA ALUMBRADO EXISTENTE

POZO ABASTECIMIENTO EXISTENTE

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -

ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. n°11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:			
EDIFICIO ESPAÑA S.L.U. FAMILIA IGLESIAS DIAZ			
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:		FECHA:	ESCALA:
ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ		ENERO 2.026	1/1.000



CALZADA DE LA PLATA

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

18.00

FUENTE DE DATOS:	Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla y León (IDECYL)
DENOMINACIÓN:	Calzada de la Plata en Castilla y León
TIPOLOGÍA:	Conjunto
SUBTIPOLOGÍA:	Camino o Ruta
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN:	Bienes de Interés Cultural
CATEGORÍA DE PROTECCIÓN:	Conjunto Histórico
ÁREA:	1.863.217,442 m²

LÍMITE DEL SECTOR

- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA PARA APROBACIÓN INICIAL -
ESTUDIO DE DETALLE
SECTOR SU-NC-1 "LOS HOYOS"
(TRAS M.P. nº11)
P.G.O.U. ALDEATEJADA (SALAMANCA)

PETICIONARIOS:	EDIFICIO ESPAÑA S.L.U.	FAMILIA IGLESIAS DIAZ
EL INGENIERO DE CAMINOS, AUTOR DEL PROYECTO:	ISIDRO MESONERO ÁLVAREZ	FECHA: ENERO 2.026 ESCALA: 1/1.000

DENOMINACIÓN DEL PLANO:
PLANOS DE INFORMACIÓN:
DELIMITACIÓN Y ZONA INFLUENCIA "CALZADA DE LA PLATA"

Nº DE PLANO:
DI-PI.05.-