



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## D. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

*ACUERDO de 12 de febrero de 2019, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo (Zona Industrial) de La Tala (Salamanca). Expte.: 46/18.*

En la sesión de la *Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo*, celebrada el 12 de febrero de 2019 en relación con la Modificación n.º 1 del proyecto de Delimitación de Suelo (zona industrial) de LA TALA (Salamanca), Promotor: Cien por Cien Pata Negra, S.L., Redactor: Juan Carlos García Fraile, (*Expte. 46/18*), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

#### ANTECEDENTES

*Primero.*– Con fecha 22 de enero de 2019 el Ayuntamiento de La Tala remite la documentación relativa a esta Modificación Puntual con el objeto de que se proceda a su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.

*Segundo.*– El objeto de este expediente es modificar el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) de La Tala, que fue aprobado definitivamente el 31-10-1996 (B.O.C. y L., 13-12-1996).

La Disposición Transitoria Quinta del Decreto 45/2009 por el que se modificó el RUCyL establece que en los municipios con PDSU, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en la LUCyL y en el RUCyL para los municipios sin planeamiento municipal (Arts. 66 a 74 del RUCyL) y que las modificaciones de dicho PDSU se aprobarán mediante el procedimiento establecido para modificar las Normas Urbanísticas Municipales.

La presente Modificación del PDSU plantea delimitar una zona industrial sobre un ámbito que mayoritariamente es suelo urbano consolidado (SUC) con calificación urbanística de *Ensanche por existencia de servicios (ES)* y sobre el que ya existe una nave industrial chacinera; el SUC citado se amplía con la incorporación de un terreno colindante que actualmente está clasificado como suelo rústico. Sobre el ámbito descrito se establece a continuación una ordenación detallada específica con uso predominante industrial que posibilitará la ampliación de la industria existente.

La ampliación del SUC propuesta alcanza una superficie de algo más de 1.220 m<sup>2</sup>. Los terrenos de dicha ampliación cumplen las condiciones que se establecen en el Art. 67.2 del RUCyL para su consideración como suelo urbano, lo cual se acredita mediante fotografías y planos con las principales redes de servicios.

Los principales parámetros edificatorios con los que se regula la calificación urbanística de toda la parcela industrial se han incrementado respecto a los actualmente vigentes en la ordenanza del PDSU, pasando la edificabilidad de 0,7 a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la altura del alero de 4,5 m a 11 m. El incremento notable de tales parámetros se ha justificado por las especiales características del uso industrial citado, que es único en el municipio.

El incremento de dotaciones urbanísticas correspondiente al aumento de volumen edificable producido que exige el Art. 173 del RUCyL se materializará como sigue:

- La superficie de espacio libre público necesaria se cambiará por una banda de espacio libre privado, de transición entre el medio rural y el urbano; se justifica en las circunstancias particulares del municipio, en la ausencia de cesiones similares en municipios sin planeamiento, y en que es una solución de «coste cero» para el Ayuntamiento.
- Las plazas de aparcamiento de uso público se repartirán entre una zona de aparcamiento en el interior de la parcela y una superficie de cesión municipal equivalente al resto necesario que servirá para ensanchar una de las calles perimetrales; se justifica en la conveniencia de prever zonas de maniobra, carga y descarga, etc. de vehículos de grandes dimensiones en el entorno de la fábrica.

La conveniencia de la presente Modificación de NUM, junto con la acreditación de su interés público se han justificado así en el documento redactado (sic):

«(...)

- *Representa un impacto económico muy positivo a todos los niveles: comarca, municipio, ciudadanos, ayuntamiento, empresa y trabajadores.*
- *Se fomenta el empleo en el medio rural.*
- *Se combate la despoblación de La Tala y otros municipios colindantes, ya que se fija población en la zona, fruto de la creación de nuevos puestos de trabajo, tanto directos como indirectos.*
- *Se delimita una zona industrial en el núcleo urbano, actualmente en precario ya que el proyecto de DSU adolece de esta posibilidad, lo que dificulta el progreso socioeconómico del municipio.*
- *Se reclasifica una superficie de suelo rústico de escasa entidad que pasará a ser suelo urbano y permitirá la ampliación de la actividad industrial existente de una forma funcional y viable, además de regularizar el límite de suelo urbano actual que presenta un requebro poco adecuado para la nueva propuesta empresarial.*
- *Mejora la variedad tipológica en las parcelas de suelo urbano consolidado.*
- *Versatilidad de las parcelas para nuevas actividades y ampliación de las existentes.*
- *Mejora funcional, al posibilitar el acceso al público a las instalaciones de la industria cárnica, como una nueva forma de comercial a través de visitas guiadas, que fomenten el conocimiento de los procesos de elaboración de los productos de las empresas.*

- *Fomento de nuevas ideas de negocio, modernizando la tradicional industria cárnica implantada en la comarca.*
- *Todos estos motivos son la base para poder ampliar la empresa cárnica que promueve la presente modificación, ya que los límites actuales del suelo urbano en las parcelas afectadas hacen inviable dicha ampliación, al limitar formal y funcionalmente la estructuración y organización empresarial a proponer.*
- *En base a estos motivos, la justificación del interés público de la propuesta es obvia: más actividad económica, más empleo, más población, en definitiva, una gran ayuda para el ámbito rural que le permite seguir luchando contra la implacable despoblación que sufre en la actualidad.*
- *Todo ello sería inviable sin la modificación urbanística planteada e implicaría la imposibilidad de incrementar la actividad inicial de la empresa, perdiéndose una oportunidad para crear empleo en todas sus fases: Proyectos, dirección de obra, ejecución de la obra, funcionamiento y mantenimiento de las nuevas instalaciones; además de los ingresos municipales vinculados a las diferentes licencias y autorizaciones, que repercutirían en todos los ciudadanos.»*

*Tercero.*– El informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 7 de febrero de 2019, el cual obra íntegro en el expediente de referencia, indica que desde el punto de vista técnico, se informa favorablemente la Modificación n.º 1 del PDSU (zona industrial) de La Tala. No obstante en la tramitación administrativa del expediente se constatan las siguientes deficiencias:

- No consta la notificación del acuerdo de aprobación provisional a los organismos que hayan emitido informes durante el periodo de información pública. (Art. 54.1 LUCyL y 159.4 RUCyL).
- No consta la diligencia de aprobación inicial/provisional en la parte escrita del documento técnico (memoria vinculante).

Por lo tanto, se propone SUSPENDER la aprobación definitiva de la Modificación n.º 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (zona industrial) de La Tala (Salamanca), para que se subsanen las objeciones de carácter administrativo indicadas en el presente informe.

#### 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, sometiéndolo 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 de la Delimitación de Suelo Urbano, 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.

*Tercero.*– Examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento, visto el informe del Servicio Territorial de Fomento en el que se hacen constar una serie de deficiencias de carácter administrativo, la Comisión considera que las mismas son fácilmente subsanables, por lo que procedería la aprobación definitiva de la Modificación de DSU, si bien las citadas deficiencias tienen que subsanarse antes de la publicación de la presente modificación de DSU.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO **ACUERDA APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación n.º 1 del proyecto de Delimitación de Suelo (zona industrial) de LA TALA (Salamanca). *No obstante queda pendiente su publicación y por tanto su entrada en vigor, hasta que se subsanen las siguientes deficiencias:*

- 1. *Se aporte notificación del acuerdo de aprobación provisional a los organismos que hayan emitido informes durante el período de información pública. (Art. 54.1 LUCyL y 159.4 RUCyL).*
- 2. *Hacer constar la diligencia de aprobación inicial/provisional en la parte escrita del documento técnico (memoria vinculante).*

*Con fecha 27 de febrero, el Ayuntamiento de La Tala, aporta las notificaciones del acuerdo de aprobación provisional a los organismos que emitieron informes durante el período de información pública.*

*Con fecha 1 de marzo se persona el Secretario del Ayuntamiento de La Tala y extiende diligencia de aprobación inicial/provisional en la parte escrita de los tres documentos técnicos (memoria vinculante), presentados el 22 de enero de 2019.*

*Todo ello según lo requerido en el acuerdo transcrito, por lo que, de acuerdo con lo anterior, procede la publicación de la Modificación n.º 1 del proyecto de Delimitación de Suelo (zona industrial) de LA TALA (Salamanca).*

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 a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personaran durante el período de información pública, conforme a lo exigido en los Art. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.



Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el los artículos 121 y siguientes 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 interesado puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 16 de abril de 2019.

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

V.º B.º  
*El Presidente de la Comisión  
Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo,  
Fdo.: BIENVENIDO MENA MERCHÁN*



## **MODIFICACIÓN n.º 1 DSU**

**Delimitación y Ordenación de Zona de Naves  
Industriales, con Ampliación del Suelo Urbano**

**La Tala**

**(Salamanca)**

**Promotor: CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.**

**Arquitecto: Juan Carlos García Fraile**

**(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)**



**MEMORIA****DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN****DI-MI: Memoria Informativa**

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

**DN - DOCUMENTO NORMATIVO****DN-MV: Memoria Vinculante**

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL  
VIGENTE

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN  
ELECTRÓNICAST.X- JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO GENERAL DE PARÁMETROS  
EDIFICATORIOS**DN-NU: Normativa Urbanística**

T. I. DISPOSICIONES GENERALES

T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS

T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN



## **PLANOS**

### **DI-PI: Planos de Información**

PI.1.- SITUACIÓN

PI.2.- EMPLAZAMIENTO, TAQUIMÉTRICO Y PARCELAS

PI.3.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO VIGENTE

PI.4.- INFORMACIÓN VIARIA URBANA, ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFONÍA Y RED DE BAJA TENSIÓN

PI.5.- DISTRIBUCIÓN DE AGUA

PI.6.- RED DE SANEAMIENTO

### **DN-PO: Planos de Ordenación**

PO.1.- MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

## MEMORIA

### DN - DOCUMENTO NORMATIVO

#### DN-MV: Memoria Vinculante

##### T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

En primer lugar, hay que tener en cuenta la existencia de una industria chacinera en la parcela n.º 1, que representa la principal actividad empresarial del municipio de La Tala y, con ello, su centro de trabajo más destacable que fomenta el empleo en el ámbito rural, además de fijar población en un ámbito tan desfavorecido como en el que se ubica dicho municipio.

Ante la reactivación económica que en estos tiempos se empieza a consolidar de una forma lenta pero segura, la empresa tiene la ambición de ampliar su actividad en su entorno próximo para poder seguir desarrollándose, ofreciendo nuevos puestos de trabajo, directos e indirectos, que permitirán fomentar el crecimiento económico del ámbito rural y paliar su despoblación, factores críticos en la actualidad.

Dado que se trata de una actuación urbanística puntual, que en ningún momento necesitaría de una revisión del planeamiento general vigente (DSU) o de nuevas Normas Urbanística Municipales, se plantean diferentes propuestas de modificación del planeamiento vigente (DSU):

- En primer lugar, de las parcelas 1, 2, 3 y 4, clasificadas como suelo urbano, en zona de ensanche por servicios, la parcela n.º 1 contiene la actividad industrial citada que, según la DSU vigente, se correspondería con un uso industrial (naves industriales), el cual es autorizable, si bien debería estar delimitado por el proyecto de DSU. En base a estos datos previos, será necesario **delimitar la zona** donde se podrán localizar las **naves industriales autorizables**, en la que, además de las parcelas de suelo urbano citadas, se incorporará la parcela n.º 6 y, continuando su lindero oriental, parte de la parcela n.º 5, estas dos clasificadas como suelo rústico, lo que posibilitará la ampliación de la actividad de una forma funcional, equilibrada y respetuosa con la estructura urbana del municipio.



Figura 8: Propuesta de delimitación de la zona industrial (trama azul)

- Una vez se ha decidido delimitar la zona industrial autorizable, el siguiente paso es **establecer una ordenación detallada** acorde con la ampliación propuesta y sus necesidades técnicas y funcionales, que hagan viable la ambiciosa expansión empresarial, cuyo desarrollo en el ámbito rural implicará un impacto muy positivo, tanto a nivel económico como social.

ZONA INDUSTRIAL									
TIPO DE SUELO		Uso compatible	Condiciones de localización	Condiciones de Ocupación			Condiciones de Edificación		
				Parcela mínima	Ocupación %	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo edificable
RESIDENCIAL	Vivienda entre medianeras	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Vivienda unifamiliar suburbana	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Vivienda vinculada a otros usos	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de vivienda 250 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
INDUSTRIAL	Talleres de servicio artesanal e industrial	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de taller: 1ª cat. 250 m <sup>2</sup> 2ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Naves industriales	SI	Zona delimitada para uso industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
TERCIARIO	Oficina 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de la oficina 1ª cat. 150 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Oficina 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de la oficina 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Comercio 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de comercio 1ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Comercio 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de comercio 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Hotelero 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Hotelero 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Espectáculos 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Espectáculos 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de salas 1ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de salas 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Centros culturales y docentes de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones deportivas de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones deportivas de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones asistenciales de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones asistenciales de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---

**T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

Básicamente, como se indicaba anteriormente, la presente modificación se resume en la delimitación de una zona autorizable de naves industriales en el suelo urbano del municipio de La Tala, en la que se incluye, total o parcialmente, dos fincas colindantes del mismo grupo de empresas que el promotor de la presente Modificación, que, actualmente, se encuentran clasificadas como suelo rústico.

Por otro lado, la existencia de una actividad industrial y las necesidades particulares de su futura ampliación, funcional y viable, requiere establecer una ordenación detallada acorde con los requisitos previos establecidos.

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

- Representa un impacto económico muy positivo a todos los niveles: comarca, municipio, ciudadanos, ayuntamiento, empresa y trabajadores
- Se fomenta el empleo en el medio rural
- Se combate la despoblación de La Tala y otros municipios colindantes, ya que se fija población en la zona, fruto de la creación de nuevos puestos de trabajo, tanto directos como indirectos
- Se delimita una zona industrial en el núcleo urbano, actualmente en precario ya que el proyecto de DSU adolece de esta posibilidad, lo que dificulta el progreso socioeconómico del municipio
- Se reclasifica una superficie de suelo rústico de escasa entidad que pasará a ser suelo urbano y permitirá la ampliación de la actividad industrial existente de una forma funcional y viable, además de regularizar el límite de suelo urbano actual que presenta un quiebro poco adecuado para la nueva propuesta empresarial
- Mejora la variedad tipológica en las parcelas de suelo urbano consolidado
- Versatilidad de las parcelas para nuevas actividades y ampliación de las existentes
- Mejora funcional, al posibilitar el acceso al público a las instalaciones de la industria cárnica, como una nueva forma de comercial a través de visitas guiadas, que fomenten el conocimiento de los procesos de elaboración de los productos de las empresas
- Fomento de nuevas ideas de negocio, modernizando la tradicional industria cárnica implantada en la comarca.
- Todos estos motivos son la base para poder ampliar la empresa cárnica que promueve la presente modificación, ya que los límites actuales del suelo urbano en las parcelas afectadas hacen inviable dicha ampliación, al limitar formal y funcionalmente la estructuración y organización empresarial a proponer.
- En base a estos motivos, la justificación del interés público de la propuesta es obvia: más actividad económica, más empleo, más población, en definitiva, una gran ayuda para el ámbito rural que le permite seguir luchando contra la implacable despoblación que sufre en la actualidad.
- Todo ello sería inviable sin la modificación urbanística planteada e implicaría la imposibilidad de incrementar la actividad inicial de la empresa, perdiéndose una oportunidad para crear empleo en todas sus fases: proyectos, dirección de obra, ejecución de la obra, funcionamiento y mantenimiento de las nuevas instalaciones; además de los ingresos municipales vinculados a las diferentes licencias y autorizaciones, que repercutirían en todos los ciudadanos.

Si tenemos en cuenta el apartado 1 del artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que regula los criterios de clasificación de suelo:

**Artículo 23. Criterios de clasificación. (RUCyL)**

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que por tanto cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

podemos concluir que las fincas objeto de la Modificación tienen la consideración de suelo urbano, al cumplir las determinaciones mínimas exigibles como se puede comprobar en la documentación gráfica y fotográfica adjunta.

Se justifica la conveniencia de tramitar una Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, ya que no procede la Revisión del mismo, al tratarse de una ampliación del suelo urbano de poca entidad, considerando la superficie y número de viviendas afectados, que no llega al límite fijado por el apartado 1 del artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 168. Revisión. (RUCyL)**

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento general la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

Por lo tanto, procede la correspondiente Modificación de la Delimitación de Suelo Urbano, cumpliendo las determinaciones fijadas en las Disposiciones Transitorias Primera y Quinta del Decreto 45/2009, y los artículos 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 169 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Disposición Transitoria Primera (Decreto 45/2009).**

**Adaptación a la normativa urbanística**

1. Los Municipios deberán adaptarse a lo dispuesto en este Decreto cuando procedan a la elaboración o revisión de su propio instrumento de planeamiento general.
2. No obstante, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente.
3. Asimismo las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben también cumplir lo dispuesto en este Decreto, si bien tan sólo en aquellas determinaciones que sean objeto de modificación.

**Disposición Transitoria Quinta (Decreto 45/2009).**

**Vigencia de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano**

En los Municipios con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente al entrar en vigor este Decreto, el régimen urbanístico aplicable hasta que se apruebe un instrumento de planeamiento general será el establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) En los terrenos incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo urbano en los artículos 68 a 71, y de forma complementaria lo dispuesto en las ordenanzas del Proyecto.
- b) En los terrenos no incluidos en la delimitación, se aplica el régimen previsto para el suelo rústico en los artículos 72 a 74.
- c) Las modificaciones de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano se aprobarán mediante el procedimiento establecido para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, y las determinaciones que resultan deberán ajustarse a lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 58. Modificaciones. (LUCyL)**

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 169. Modificaciones (RUCyL)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) En suelo urbano no consolidado, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.

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

En cuanto al artículo 173 del RUCyL, como se propone una ordenación detallada específica para la zona autorizable de naves industriales y se reclasifica una pequeña superficie de suelo rústico que pasará a ser suelo urbano, a continuación, se desarrolla un análisis del incremento de superficie edificable y se plantean las propuestas urbanísticas que compensen dicho aumento, en base a las determinaciones de ámbito general que establece la DSU vigente.

DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P1	678,90 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	678,90/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	475,23 m <sup>2</sup>
P2	325,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	325,17/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	227,62 m <sup>2</sup>
P3	555,85 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	555,85/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	389,10 m <sup>2</sup>
P4	238,87 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	238,87/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	167,21 m <sup>2</sup>
P5	1.401,78 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	841,07 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 168,21 m <sup>2</sup>
P6	627,71 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	376,63 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 75,33 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 5 se pretende reclasificar en parte (P5.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P5.1 a reclasificar	595,17 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	357,10 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 71,42 m <sup>2</sup>
P5.2	806,61 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	483,97 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 96,79 m <sup>2</sup>

Tabla 1: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 1 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P1	678,90 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	678,90/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	678,90 m <sup>2</sup>
P2	325,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	325,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	325,17 m <sup>2</sup>
P3	555,85 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	555,85/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	555,85 m <sup>2</sup>
P4	238,87 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	238,87/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	238,87 m <sup>2</sup>
P5.1	595,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	595,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	595,17 m <sup>2</sup>
P6	627,71 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	627,71/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	627,71 m <sup>2</sup>
P5.2	806,61 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	483,97 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 96,79 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 1 de la DSU

Viviendas permitidas en las parcelas 1, 2, 3, 4, 5.1 y 6 según DSU vigente: **4**

Viviendas permitidas en las parcelas 1, 2, 3, 4, 5.1 y 6 según Modif. n.º 1 de la DSU: **6**

Superficie edificable de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5.1 y 6 según la DSU vigente:

$$1.259,16 \text{ m}^2 + 71,42 \text{ m}^2 + 75,33 = \mathbf{1.405,91 \text{ m}^2}$$

Superficie edificable de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5.1 y 6 según la Modif. n.º 1 de la DSU:

$$\mathbf{3.021,67 \text{ m}^2}$$

**Lo que supondría un posible incremento en la densidad de población de 2 viviendas y 1.615,76 m<sup>2</sup> de superficie edificable.**

Por lo tanto, como la superficie edificable con destino privado se incrementa más de 500 metros cuadrados, por cada 100 metros cuadrados de aumento debería exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público, es decir, 323,15 m<sup>2</sup> de EL y 17 plazas de aparcamiento que, por equivalencia, serían 17 plazas de aparc. x 15 m<sup>2</sup>/plaza = 255 m<sup>2</sup>. Reservas:

<b>EL</b>	Espacios libres públicos	323,15 m <sup>2</sup>	<b>323,15 m<sup>2</sup></b>
<b>A</b>	Aparcamientos	17 plazas	<b>255,00 m<sup>2</sup></b>

Una vez se han calculado las reservas necesarias, hay que destacar que la figura de planeamiento vigente es un proyecto de DSU, lo que significa que en la actualidad no están previstas por el planeamiento general ningún tipo de reservas para espacios libres públicos, ni para plazas de aparcamiento, por lo cual, no es muy lógico obligar a aumentar unas reservas que la DSU no ha regulado, por el simple hecho de que, por su simplicidad urbanística, no era su cometido. Además, hay que tener en cuenta la limitada extensión del núcleo urbano que se localiza en un entorno natural de gran calidad y belleza, accesible para todos los lugareños, que no necesitan de nuevos espacios libres público dentro del suelo urbano consolidado, ya que se encuentra integrado dentro de un medio natural con valores excepcionales.

En base a estos argumentos, la presente modificación propone una ordenación detallada en la que, en parte, en suelo de propiedad privada se prevén usos similares. Por un lado, sin coste de ejecución y conservación para el Ayuntamiento, se plantea una banda de espacios libres privados de transición entre el suelo urbano y el rústico, que también sirve de filtro visual entre los usos industriales y el cementerio ubicado en las

afueras del núcleo urbano. Por otro lado, la necesidad de reservar una zona de aparcamiento o su equivalente en diferentes zonas de maniobra, y de carga y descarga, hace necesario diversificar la ordenación propuesta: el área existente de carga y descarga ubicada frente a la fachada principal de la industria quedará incluida dentro del suelo de propiedad privada; y la zona de reserva de suelo para aparcamiento y maniobra se cederá al Ayuntamiento, lo que permitirá ensanchar la calle del Calvario, actualmente muy estrecha, y mejorará la dotación de plazas de aparcamiento en el entorno del cementerio, que actualmente está en precario y hay que aparcar en la misma calle de acceso, lo que dificulta la circulación y maniobra de vuelta al núcleo de población. Dicha propuesta funcional daría cumplimiento a las determinaciones fijadas por el RUCyL, no representaría una carga para el Ayuntamiento y los vecinos, y justificaría el interés público de la nueva ordenación urbanística.

### T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjuntan las tablas comparativas con las determinaciones fijadas por la DSU vigente y las propuestas en la Modificación n.º 1 de la DSU:

DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P1	678,90 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	678,90/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	475,23 m <sup>2</sup>
P2	325,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	325,17/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	227,62 m <sup>2</sup>
P3	555,85 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	555,85/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	389,10 m <sup>2</sup>
P4	238,87 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Ensanche por Servicios	238,87/350 = 1	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	167,21 m <sup>2</sup>
P5	1.401,78 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	841,07 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 168,21 m <sup>2</sup>
P6	627,71 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	376,63 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 75,33 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 5 se pretende reclasificar en parte (P5.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P5.1 a reclasificar	595,17 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	357,10 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 71,42 m <sup>2</sup>
P5.2	806,61 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	483,97 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 96,79 m <sup>2</sup>

Tabla 1: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 1 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P1	678,90 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	678,90/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	678,90 m <sup>2</sup>
P2	325,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	325,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	325,17 m <sup>2</sup>
P3	555,85 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	555,85/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	555,85 m <sup>2</sup>
P4	238,87 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	238,87/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	238,87 m <sup>2</sup>
P5.1	595,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	595,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	595,17 m <sup>2</sup>
P6	627,71 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	627,71/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	627,71 m <sup>2</sup>
P5.2	806,61 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Agrícola 3 (Concentración)	0	0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	483,97 m <sup>3</sup> industrial Para 5 m altura son: 96,79 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 1 de la DSU

El resto de determinaciones urbanísticas no se incluyen, ya que no se modifican.

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

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes es mínima, ya únicamente se plantea una ampliación de suelo urbano de superficie despreciable respecto a todo el núcleo urbano existente y se simplifica el límite entre suelo urbano y rústico, que actualmente presenta unos requiebros pocos funcionales para el desarrollo de futuros usos en unas fincas que son todas del mismo propietario, promotor de esta modificación.

#### **T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN**

Las fincas afectadas por la presente Modificación son propiedad de su promotor. A continuación, se incluye una tabla resumen con sus datos de titularidad de las parcelas:

Parcela	Referencia catastral	Localización	Titular
1	5766804TK8956N0001LM	C/ Bueyes, s/n	CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.
2	5766805TK8956N0001TM	C/ Bueyes, n.º 9	CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.
3	37317A503050060000XO	Polígono 503. Parcela 5006. Calvario	CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.
4	5766801TK8956N0001GM	C/ Bueyes, n.º 7	CANDAMAR 2012, S.L.
5	37317A503050110000XR	Polígono 503. Parcela 5011. Calvario	CANDAMAR 2012, S.L.
6	37317A503050070000XK	Polígono 503. Parcela 5006. Calvario	CANDAMAR 2012, S.L.

Tabla 3: Relación de propietarios afectados por la Modificación n.º 1 de la DSU

#### **T.VI- RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 11 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se adjunta la delimitación del ámbito en el que la ordenación general y detallada propuesta altera la vigente, correspondiéndose con el límite de las parcelas numeradas como 1, 2, 3, 4, 5 y 6. En todo el ámbito delimitado se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

#### **T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA**

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

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

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

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

### **Memoria de sostenibilidad económica**

#### **Impacto en la Hacienda pública municipal**

Como se indicaba anteriormente, la previsión de zonas destinadas a espacios libres, y a maniobras, carga y descarga de vehículos, todas ellas de titularidad privada, no implicará un incremento en los gastos de mantenimiento de las mismas, ya que será el promotor de la presente modificación, y propietario de las parcelas afectadas urbanísticamente, el encargado de su ejecución y mantenerlas en perfecto estado de conservación. Por estos motivos, el impacto en la Hacienda pública municipal sólo se puede entender desde un punto de vista positivo, debido al mayor ingreso por las distintas licencias, impuestos y autorizaciones necesarias para la ejecución y puesta en marcha de la actividad industrial que se pretende ampliar.

Si hacemos una estimación de los ingresos por licencias urbanísticas tenemos los siguientes datos:

DSU vigente: Resumen de ingresos por licencias urbanísticas			
Obra	PEM (€)	Licencia Urbanística	Total (€)
Urbanización privada interior (Espacios libres, maniobra, carga y descarga)	0	4 %	0
Industria y oficinas	1.405,91 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup> = 492.068,50	4 %	19.682,74
<b>TOTAL INGRESOS LICENCIAS</b>			<b>19.682,74</b>

Modificación n.º 1 de la DSU: Resumen de ingresos por licencias urbanísticas			
Obra	PEM (€)	Licencia Urbanística	Total (€)
Urbanización privada interior (Espacios libres, maniobra, carga y descarga)	17.000,00	4 %	680,00
Industria y oficinas	3.021,67 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup> = 1.057.584,50	4 %	42.303,38
<b>TOTAL INGRESOS LICENCIAS</b>			<b>42.303,38</b>

Por lo tanto, se estiman unos **22.620,64 € de incremento en los ingresos** por el concepto de licencias por el desarrollo de la actuación urbanística que, añadido a los nuevos ingresos por Impuestos de Bienes Inmuebles, tasas de recogida de basuras, etc., indica un **impacto positivo para las Haciendas Públicas**.

Por otro lado, en lo referente al mantenimiento de las infraestructuras públicas y los servicios público se desarrolla la siguiente justificación para las dos propuestas:

DSU vigente: Resumen gastos de mantenimiento anual			
Gasto	Precio unitario	Medición	Total (€)
Mantenimiento de red viaria y jardinería	0,50 €/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00
Mantenimiento del ciclo del agua	0,10 €/m <sup>2</sup> construible	1.405,91 m <sup>2</sup>	140,59
Mantenimiento de alumbrado público	5% P.E.M. alumbrado (€)	0,00 €	0,00
Mantenimiento de punto de luz	10€/pto. luz	3 puntos de luz	30,00
Limpieza de red viaria	1 €/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0,00
Recogida de basura	0,10 €/m <sup>2</sup> construible	1.405,91 m <sup>2</sup>	140,59
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>281,18</b>

Modif. N.º.1 deL DSU: Resumen gastos de mantenimiento anual			
Gasto	Precio unitario	Medición	Total (€)
Mantenimiento de red viaria y jardinería	0,50 €/m <sup>2</sup>	135,09 m <sup>2</sup>	67,55
Mantenimiento del ciclo del agua	0,10 €/m <sup>2</sup> construible	3.021,67 m <sup>2</sup>	302,17
Mantenimiento de alumbrado público	5% P.E.M. alumbrado (€)	0,00 €	0,00
Mantenimiento de punto de luz	10€/pto. luz	3 puntos de luz	30,00
Limpieza de red viaria	1 €/m <sup>2</sup>	135,09 m <sup>2</sup>	135,09
Recogida de basura	0,10 €/m <sup>2</sup> construible	3.021,67 m <sup>2</sup>	302,17
<b>TOTAL GASTOS</b>			<b>836,98</b>

De lo que se puede deducir que los **gastos** de mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos aumentan anualmente **555,80 €**, que representa una cantidad despreciable si se compara con la mejora dotacional de la nueva zona pública de aparcamiento y maniobra, y demás beneficios socioeconómicos que justifican la consolidación y ampliación de la empresa en este municipio.

## Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En primer lugar, hay que tener en cuenta la existencia de una industria chacinera en la parcela n.º 1, que representa la principal actividad empresarial del municipio de La Tala y, con ello, su centro de trabajo más destacable que fomenta el empleo en el ámbito rural, además de fijar población en un ámbito tan desfavorecido como en el que se ubica dicho municipio.

Ante la reactivación económica que en estos tiempos se empieza a consolidar de una forma lenta pero segura, la empresa tiene la ambición de ampliar su actividad en su entorno próximo para poder seguir creciendo, ofreciendo nuevos puestos de trabajo, directos e indirectos, que permitirá fomentar el crecimiento económico del ámbito rural y paliar su despoblación, factores críticos en la actualidad.

Dado que se trata de una actuación urbanística puntual que en ningún momento necesitaría de una revisión del planeamiento general vigente (DSU) o de nuevas Normas Urbanística Municipales, se plantean diferentes propuestas de modificación del planeamiento vigente (DSU):

- En primer lugar, de las parcelas 1, 2, 3 y 4, clasificadas como suelo urbano, en zona de ensanche por servicios, la P. n.º 1 contiene la actividad industrial citada que, según la DSU vigente, se correspondería con un uso industrial (naves industriales), el cual es autorizable, si bien debería estar delimitado por el proyecto de DSU. En base a estos datos previos, será necesario **delimitar la zona** donde se podrán localizar las **naves industriales autorizables**, en la que, además de las parcelas de suelo urbano citadas, se incorporará la parcela n.º 6 y, continuando su lindero oriental, parte de la P. n.º 5, estas dos clasificadas como suelo rústico, lo que posibilitará la ampliación de la actividad de una forma funcional, equilibrada y respetuosa con la estructura urbana del municipio.
- Una vez se ha decidido delimitar la zona industrial autorizable, el siguiente paso es **establecer una ordenación detallada** acorde con la ampliación propuesta y sus necesidades técnicas y funcionales, que hagan viable la ambiciosa expansión empresarial, cuyo desarrollo en el ámbito rural implicará un impacto muy positivo tanto a nivel económico como social.

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

- Representa un impacto económico muy positivo a todos los niveles: comarca, municipio, ciudadanos, ayuntamiento, empresa y trabajadores
- Se fomenta el empleo en el medio rural
- Se combate la despoblación de La Tala y otros municipios colindantes, ya que se fija población en la zona, fruto de la creación de nuevos puestos de trabajo, tanto directos como indirectos
- Se delimita una zona industrial en el núcleo urbano, actualmente en precario ya que el proyecto de DSU adolece de esta posibilidad, lo que dificulta el progreso socioeconómico del municipio
- Se reclasifica una superficie de suelo rústico de escasa entidad que pasará a ser suelo urbano y permitirá la ampliación de la actividad industrial existente de una forma funcional y viable, además de regularizar el límite de suelo urbano actual que presenta un quiebro poco adecuado para la nueva propuesta empresarial
- Mejora la variedad tipológica en las parcelas de suelo urbano consolidado
- Versatilidad de las parcelas para nuevas actividades y ampliación de las existentes

- Mejora funcional, al posibilitar el acceso al público a las instalaciones de la industria cárnica, como una nueva forma de comercial a través de visitas guiadas, que fomenten el conocimiento de los procesos de elaboración de los productos de las empresas
- Fomento de nuevas ideas de negocio, modernizando la tradicional industria cárnica implantada en la comarca.
- Todos estos motivos son la base para poder ampliar la empresa cárnica que promueve la presente modificación, ya que los límites actuales del suelo urbano en las parcelas afectadas hacen inviable dicha ampliación, al limitar formal y funcionalmente la estructuración y organización empresarial a proponer.
- En base a estos motivos, la justificación del interés público de la propuesta es obvia: más actividad económica, más empleo, más población, en definitiva, una gran ayuda para el ámbito rural que le permite seguir luchando contra la implacable despoblación que sufre en la actualidad.
- Todo ello sería inviable sin la modificación urbanística planteada, e implicaría la imposibilidad de incrementar la actividad inicial de la empresa, perdiéndose una oportunidad para crear empleo en todas sus fases: proyectos, dirección de obra, ejecución de la obra, funcionamiento y mantenimiento de las nuevas instalaciones; además de los ingresos municipales vinculados a las diferentes licencias y autorizaciones, que repercutirían en todos los ciudadanos.

**Por todo ello, queda justificada la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en la zona autorizable de naves industriales que la Modificación n.º 1 de la DSU propone delimitar y ordenar.**

#### **Memoria de viabilidad económica**

En cuanto a la viabilidad económica, indicada en el apartado 5 del artículo 22 RDL 7/2015:

**a)** El estudio comparado de los parámetros urbanísticos se justifica en la memoria vinculante de la presente Modificación, destacando el incremento de la edificabilidad máxima permitida y la adecuación de los usos pormenorizados permitidos en las parcelas a las necesidades reales del desarrollo urbanístico de la zona afectada por la Modificación. Todo ello, teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 173 del RUCyL, para lo cual se propone la equivalencia de reservas en suelo privado.

**b)** No se prevé incrementar los gastos en urbanización de vías públicas, que no repercutirá en las arcas públicas, siendo asumidos por el promotor dentro de la viabilidad de la propuesta urbanística planteada.

**c)** El fundamento de la Modificación es la ampliación de la actividad inicial de la empresa promotora, lo que justifica la actuación propuesta, ya que de otra forma no se podría dar la posibilidad de incrementar su productividad y plantilla de trabajadores, que, según las previsiones privadas del Plan de Empresa, se estiman positivas, lo que ayudado por los recursos propios de la empresa promotora hacen de la iniciativa urbanística una propuesta viable.

**d y e)** El tiempo fijado para la ejecución del desarrollo urbanístico serán los preliminares para la ejecución de las obras de uso industrial y su urbanización complementaria, de carácter privado.

De lo visto anteriormente, son indudables los beneficios económicos de la actividad urbanística y edificatoria para el Ayuntamiento, ya que se generarán los correspondientes ingresos por licencias y tasas, al hacer posible una ampliación de la actividad en el sector industrial, no regulada de forma específica en este municipio, que ayudará a regenerar su economía y, con ello, posibilitará la creación de nuevos puestos de trabajo y permitirá paliar su despoblación.

#### **T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS**

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en las parcelas objeto de la presente modificación normativa, se hace constar la ausencia de afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

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

De igual forma, en cumplimiento del artículo 5 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 urbanístico, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

#### **T.X- JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO GENERAL DE PARÁMETROS EDIFICATORIOS**

El objeto de este apartado se sustenta en la necesidad de justificar la entidad del incremento general de los parámetros edificatorios, principalmente edificabilidad y altura, basando su argumentación en las peculiaridades y excepcionalidades de la actuación urbanística, que permitan la ampliación arquitectónica de la empresa en plena expansión.

Para ello, hay que tener en cuenta las determinaciones fijadas en el artículo 71 del RUCyL:

##### **Artículo 71. Otras condiciones en suelo urbano.**

*En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo urbano, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas:*

- a) La altura máxima es la media de las construcciones e instalaciones de uso similar ya existentes en el municipio que se hayan edificado conforme a la normativa vigente en su momento, sin superar nunca tres plantas sobre ninguna de las rasantes, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes; no obstante, los instrumentos citados en el artículo 21.2 podrán señalar una altura máxima inferior cuando sea conveniente para adaptarse a las características del núcleo.*
- b) Las alineaciones y rasantes existentes en cada núcleo de población deben mantenerse sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para favorecer la continuidad de los soportales. No obstante, las calles de anchura inferior a 4 metros pueden ser objeto de regularización para alcanzar dicho mínimo.*

#### **Alturas**

En el núcleo urbano de La Tala sólo existe esta empresa de carácter claramente industrial, la cual representa el centro de trabajo principal del municipio y su entorno. El edificio industrial existente es compoene de planta semisótano, baja, primera y bajo cubierta, que, debido a la configuración de sus cubiertas, en algunos casos, genera un peralte con huecos a fachada que lo convierten en una tercera planta. La única

justificación de este diseño volumétrico tiene su fundamento en la mejora de la ventilación cruzada, funcionalidad y eficiencia del uso para secadero.

Por este motivo, se propone una altura máxima similar a la de la edificación existente, que permitirá legalizar la propuesta de ampliación de la empresa, sin pasar del límite fijado en el artículo 71 del RUCyL, que se establece en tres plantas sobre las rasantes existentes. En cuanto a los 11 metros de altura máxima, se ha tenido como referencia la edificación existente y las permitidas para este uso en otras normativas urbanísticas vigentes en municipios cercanos, como Guijuelo.

En cuanto a este parámetro urbanístico, hay que hacer una reflexión que nos retrotrae a aquellas épocas en las que la actividad en el medio rural era lo habitual y no lo excepcional. Se puede exponer un ejemplo claro de un municipio en el entorno rural en el que, años atrás, hubo una actividad frenética en torno a las actividades industriales y otras instalaciones vinculadas al campo. Nos referimos a Gomecello (Salamanca), si observamos el *skyline* del núcleo de población, además de la torre de la iglesia, destacan otras edificaciones e instalaciones, como fábricas de harinas, de purés y silos, que forman parte de la memoria del municipio durante su época dorada y, de forma excepcional, sobrepasan en altura la media de las edificaciones residenciales, predominantes en el núcleo de población. Todo ello nos lleva a una argumentación válida para La Tala, si se está proponiendo una ampliación de una actividad industrial existente, que representa el principal foco socioeconómico del municipio y sus alrededores, su enfoque urbanístico tiene que plantearse desde la excepción, necesaria para ampliar puestos de trabajo, generar riqueza en el municipio y fijar población en el medio rural, muy necesitado de todas estas cuestiones. Si se impidiera dicha ampliación, la empresa tendría que trasladarse a otro lugar, dado que la edificación actual no posibilitaría desarrollar el plan de negocio de la empresa, lo que repercutiría en la pérdida de puestos de trabajo, paralización casi total de la economía del municipio y la consecuente despoblación.

La altura, dentro de unas necesidades justificadas, no puede ser un inconveniente en una propuesta urbanística como la que aquí se pretende. Son edificios representativos de un auge socioeconómico, vital para el mantenimiento del desarrollo socioeconómico del medio rural. Es decir, la actuación representa un impacto positivo a todos los niveles, incluso visual, dado que lo relacionamos con el progreso económico del municipio, actualmente muy valorado en núcleos de población del medio rural.



Figura 9: Imagen de la edificación existente con tres plantas

### **Alineaciones y rasantes**

Las rasantes existentes se mantienen y las alineaciones presentan una rectificación en la parte meridional de las parcelas, que dan al camino del cementerio, cuyo propósito es dar solución a una problemática actual, de falta de plazas de aparcamiento en la zona y ensanchamiento del mismo camino que, por su anchura y trazado, provoca un punto conflictivo en el cruce con el camino que conecta más al sur con la carretera. Dicha rectificación se argumenta como necesidad del núcleo urbano, en una zona de ensanche, cuya estructura urbana no tiene obligación de ser mantenida por no representar ningún valor protegible. En definitiva, se plantea una mejora de movilidad que será bien acogido por todos los usuarios.



Figura 10: Ordenación propuesta en la Modificación n.º 1 del DSU de La Tala

## Edificabilidad

Aunque en el artículo 71 del RUCyL no se indica expresamente, la necesidad de argumentar el considerable incremento de edificabilidad tiene su fundamento en la necesidad vital para el desarrollo socioeconómico del municipio y de la empresa. La dependencia laboral de sus habitantes y la posibilidad del crecimiento de empleo, con fijación de nueva población, representan una justificación obvia de interés público y general, dado que, de no ser permitido el desarrollo de la empresa, puede llevar a su traslado a otros municipios, lo que representaría una debacle para la subsistencia del municipio.

Si se analiza la ordenación propuesta, se puede comprobar que se mejora la estructura urbana del municipio y su movilidad, además de no sobrepasar el límite de 3 plantas establecido en el artículo 71 del RUCyL, dando continuidad a un edificio existente, cuyo mantenimiento y posible ampliación son fundamentales para el desarrollo socioeconómico, laboral y personal en el área de afección, tanto municipal como supramunicipal.

## **DN-NU: Normativa Urbanística**

### **T. I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Cap. 1. Objeto, ámbito, vigencia e interpretación**

##### **1.1.1. Objeto**

La presente Modificación tiene por objeto establecer la ordenación general y detallada de la zona se afección, delimitando un ámbito específico para uso de naves industriales, y ampliar el suelo urbano por existencia de servicios.

##### **1.1.2. Ámbito**

El ámbito de afección de esta Modificación queda delimitado en los planos adjuntos.

##### **1.1.3. Vigencia**

La Modificación entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la documentación de aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida, con las particularidades que se establecen en el artículo 167 del RUCYL.

##### **1.1.4. Interpretación**

En caso de que se observaran discrepancias o dudas interpretativas a la hora de aplicar esta Modificación se seguirán por defecto las indicaciones del artículo 176 del RUCYL:

##### **Artículo 176. Interpretación.**

*1. Cuando se observen discrepancias entre varios documentos de un mismo instrumento de planeamiento urbanístico u otras dudas interpretativas sobre sus determinaciones, deben seguirse las reglas de interpretación señaladas en el propio instrumento. En su defecto, debe atenderse por orden de prevalencia a la memoria vinculante, la normativa, el catálogo, los planos de ordenación y el estudio económico. En último extremo, debe atenderse a la solución de la que se derive una mayor protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, una mayor provisión de dotaciones urbanísticas públicas y una menor edificabilidad.*

*2. Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.*

#### **Cap. 2. Terminología**

Será seguirá la terminología definida en la DSU y las NNSSPP vigentes.

### **T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS**

Para el ámbito afectado por la Modificación n.º 1 serán de aplicación las siguientes determinaciones urbanísticas modificadas:

ZONA INDUSTRIAL									
TIPO DE SUELO		Uso compatible	Condiciones de localización	Condiciones de Ocupación			Condiciones de Edificación		
				Parcela mínima	Ocupación %	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Fondo edificable
RESIDENCIAL	Vivienda entre medianeras	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Vivienda unifamiliar suburbana	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Vivienda vinculada a otros usos	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de vivienda 250 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
INDUSTRIAL	Talleres de servicio artesanal e industrial	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de taller: 1ª cat. 250 m <sup>2</sup> 2ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Naves industriales	SI	Zona delimitada para uso industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
TERCIARIO	Oficina 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de la oficina 1ª cat. 150 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Oficina 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de la oficina 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Comercio 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de comercio 1ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Comercio 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de comercio 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Hotelero 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Hotelero 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Espectáculos 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Espectáculos 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de salas 1ª cat. 500 m <sup>2</sup>	3 plantas 11,00 m	No se fija
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª cat.	SI	Misma parcela o edificio de nave industrial	350 m <sup>2</sup> o existente	70 %	No se fijan	Sup. máxima de salas 2ª cat. sin límite (1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	3 plantas 11,00 m	No se fija
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Centros culturales y docentes de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones deportivas de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones deportivas de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones asistenciales de 1ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---
	Instalaciones asistenciales de 2ª cat.	NO	---	---	---	---	---	---	---

Modificación n.º 1 de la DSU. ZONA INDUSTRIAL					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P1	678,90 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	678,90/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	678,90 m <sup>2</sup>
P2	325,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	325,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	325,17 m <sup>2</sup>
P3	555,85 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	555,85/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	555,85 m <sup>2</sup>
P4	238,87 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	238,87/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	238,87 m <sup>2</sup>
P5.1	595,17 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	595,17/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	595,17 m <sup>2</sup>
P6	627,71 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	627,71/350 = 1	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	627,71 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 1 de la DSU. Zona Industrial

Dadas las características de las parcelas afectadas y de las edificaciones previstas como desarrollo de esta modificación urbanística, se podrán agrupar las parcelas para facilitar una propuesta viable y funcional.

### T. III. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

#### Cap. 1. Red viaria.

Dado que no se prevén ampliar las vías públicas definidas en la DSU vigente, la única red viaria que se propone ejecutar estará vinculada a suelos de propiedad privada, cuyo uso será para espacios libres privados, además de zonas de maniobra, carga y descarga de los vehículos asociados a la industria existente y su futura ampliación.

Se plantea la solución con itinerarios peatonales mixtos, teniendo en cuenta la baja densidad de tráfico rodado previsto en la Zona, siendo compatible su utilización sin conflictos entre los vehículos y las personas, siguiendo las determinaciones fijadas en el artículo 18 del Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20 cm al 95% del Proctor modificado y 25 cm de hormigón en masa HM/17,5/p/40 de 15 cm armado con malla electrosoldada para evitar la fisuración.

A continuación, a modo indicativo, se exponen las características básicas de los servicios urbanos que necesiten ser reforzados o ampliados para el desarrollo de la presente ordenación urbanística.

#### Cap. 2. Red de abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previsto y tipos de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario.

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.
- Para industrias se dotarán con un caudal mínimo de 20m<sup>3</sup>/día para cada una de las industrias establecidas.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde.

### **Cap. 3. Red de saneamiento.**

La red de saneamiento seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo a los caudales circulantes para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/s.

En toda la red de saneamiento se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima 0,50 m<sup>3</sup>.

Para el cálculo del saneamiento se dispondrán como caudales de agua residuales el medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de saneamiento se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Comisaría de Aguas del Duero.

### **Cap. 4. Red de alcantarillado-pluviales.**

La red de alcantarillado conectará con las redes generales del municipio siguiendo los esquemas indicados en los planos que se adjuntan.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo a los caudales circulantes para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/s.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima 0,50 m<sup>3</sup>.

Para el cálculo del alcantarillado se dispondrán como caudales de agua residuales el medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Comisaría de Aguas del Duero.

### **Cap. 5. Red de energía eléctrica y alumbrado público.**

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico debe ser de 0,6 Kw/h por habitante.

Las líneas de distribución para alumbrado público serán aéreas o subterráneas.

En los casos en que no se dispongan subterráneas, se harán con los centros de transformación y elementos necesarios.

Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto de iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será: en vías principales, 10 lux, y en vías secundarias, 5 lux.

#### **Cap. 6. Red de telecomunicaciones.**

La red de canalización del servicio telefónico se realizará subterránea.

#### **Cap. 7. Cumplimiento de normativa de accesibilidad.**

La presente Modificación cumple las exigencias relativas a la supresión de barreras urbanísticas, establecidas en la Ley 3/1988 y Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 217/2001). Además, se cumplen las determinaciones fijadas por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

#### **Cap. 8. Cumplimiento de normativa de ruido.**

En los futuros proyectos de ejecución de las viviendas vinculadas a las parcelas afectadas por la presente Modificación se cumplirá la normativa referente a la protección frente al ruido, es decir, CTE-HR.

##### ***Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.***

*La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL), en su apartado 2 del Artículo 7, obliga a incluir en los documentos de planeamiento urbanístico “las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas”.*

*Se considera que las causas de los niveles de ruido producidos no difieren substancialmente de los generales:*

*Un 80% del nivel de ruido es producido por el tráfico rodado, donde el nivel ruido aumenta con camiones y ciclomotores.*

*Un 10% de la actividad industrial.*

*Un 10% de las actividades de ocio, recreo y diversión, centrada especialmente en los ruidos nocturnos, producidos en el exterior e interior por los usuarios de restaurantes, bares y discotecas.*

*En el Artículo 9 de la LRCyL se plantea como objetivo de calidad acústica que, en las áreas acústica tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:*

## 1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

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 <sub>d</sub> 7 h - 19 h	L <sub>e</sub> 19 h - 23 h	L <sub>n</sub> 23 h - 7 h	L <sub>den</sub>
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			

- L<sub>d</sub> (índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el período día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos día de un año.

- L<sub>e</sub> (índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonora medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los períodos tarde de un año.

- L<sub>n</sub> (índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

- L<sub>den</sub> (índice de ruido día tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A, y se determina mediante la fórmula siguiente:

$$L_{den} = 10 \log \frac{1}{24} \left( 12 * 10^{\frac{L_d}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_e+5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_n+10}{10}} \right)$$

donde:

- al día lo corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La Consejería competente en materia de medio ambiente puede optar por reducir el período tarde en una o dos horas y alargar los periodos día y/o noche en consecuencia.

- los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 y 23:00-7:00 (hora local). La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá modificar la hora de comienzo del periodo día y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche.

## 2.- Áreas urbanizadas existentes:

2.- En las áreas urbanizadas existentes se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h - 19 h	L <sub>e</sub> 19 h - 23 h	L <sub>n</sub> 23 h - 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	73
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

## 3.- Áreas urbanizadas existentes:

*En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes.*

*Si los valores acústicos fueran inferiores a los valores objetivo únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre y cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.*

## 4.- Áreas no urbanizadas:

*En las áreas no urbanizadas, los límites máximos de niveles sonoros ambientales en los espacios naturales, no podrán superar los siguientes valores:*

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h - 19 h	L <sub>e</sub> 19 h - 23 h	L <sub>n</sub> 23 h - 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

**T. IV. DESARROLLO Y GESTIÓN**

Si procede, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación se procederá a redactar los correspondientes proyectos de normalización de fincas, ejecución y urbanización, que servirán de base para las obras correspondientes y la definición completa de las parcelas definitivas.

**T. V. ESTUDIO ECONÓMICO**

Los principales datos económicos ya han sido analizados. Entre ellos destacan las siguientes particularidades:

- Dado que únicamente se prevé la cesión del aparcamiento y zona de maniobra ubicado junto a la calle Calvario, de acceso al cementerio, su reducida superficie de 135,09 m<sup>2</sup> permite despreciar los futuros gastos de mantenimiento en comparación con los beneficios ya citados que genera la ordenación propuesta. Por otro lado, el resto de medidas compensatorias para espacios libres y zonas de carga y descarga quedarán vinculados al suelo de propiedad privada y serán sufragados en su totalidad por el promotor de esta Modificación.
- El fundamento de la Modificación es la ampliación de la actividad inicial de la empresa promotora, lo que justifica la actuación propuesta, ya que de otra forma no se podría dar la posibilidad de incrementar su productividad y plantilla de trabajadores, que, según las previsiones privadas del Plan de Empresa, se estiman positivas, lo que ayudado por los recursos propios de la empresa promotora hacen de la iniciativa urbanística una propuesta viable.
- El tiempo fijado para la ejecución del desarrollo urbanístico serán los preliminares para la ejecución de las obras de uso industrial y su urbanización complementaria, de carácter privado.

De lo visto anteriormente, son indudables los beneficios económicos de la actividad urbanística y edificatoria para el Ayuntamiento, ya que se generarán los correspondientes ingresos por licencias y tasas, al hacer posible una ampliación de la actividad en el sector industrial, no regulada de forma específica en este municipio, que ayudará a regenerar su economía y, con ello, posibilitará la creación de nuevos puestos de trabajo y permitirá paliar su despoblación.

La Tala, diciembre de 2018

Fdo. Juan Carlos García Fraile  
Arquitecto  
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)

# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**(Tramitación simplificada)**



## **MODIFICACIÓN n.º 1 DSU**

**Delimitación y Ordenación de Zona de Naves Industriales, con Ampliación del Suelo Urbano**

**La Tala**

**(Salamanca)**

**Promotor: CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.**

**Arquitecto: Juan Carlos García Fraile**

**(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)**

## ANEJO: Orden por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico



### Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

#### **ORDEN FYM/ /2018, DE 12 DE JULIO, POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN N.º 1 DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE LA TALA (SALAMANCA), PROMOVIDA POR CIEN POR CIEN PATA NEGRA, S.L.**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, recoge en su artículo 6.2 los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, a los efectos de poder determinar que dichos planes y programas no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que los mismos deben someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque podrían tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

La modificación n.º 1 de la Delimitación de Suelo Urbano de La Tala (Salamanca), se encuentra encuadrada en el citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Dicho artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f) de la Ley de evaluación ambiental define como modificaciones menores los cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente Orden de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

#### **1. Objeto y descripción del plan o programa.**

El objeto de la presente modificación es la ampliación de la delimitación de suelo urbano de La Tala, agregando varias parcelas colindantes al núcleo con el fin de ampliar una industria chacinera de la zona.

#### **2. Consultas realizadas.**

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa a evaluar puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe.

1

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Ecologistas en Acción.

La **Agencia de Protección Civil** informa que el municipio de La Tala, en cuanto al riesgo de inundaciones, no ha sido categorizado por encontrarse fuera de las llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación. En relación al riesgo de incendios forestales, presenta un Índice de Riesgo Local y un Índice de Peligrosidad bajos. El riesgo derivado del transporte de sustancias peligrosas por carretera no ha sido delimitado. Por último, en relación al riesgo de peligrosidad por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La Agencia de Protección Civil informa que ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo, deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente, y que si alguna de las actuaciones derivadas de la modificación pudiera potencialmente aumentar dicho riesgo, deberá hacerse un análisis previo, indicando el grado de afección, así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.

La **Dirección General de Patrimonio Cultural** remite informe del Servicio de Ordenación y Protección indicando que en la documentación presentada no se hace referencia a los bienes que integran el Patrimonio Cultural del municipio. Tras consultar su propia base de datos, se comprueba que efectivamente no constan bienes culturales integrantes del Patrimonio Cultural de La Tala que pudieran verse afectados por la modificación planteada.

No obstante, si una vez iniciada la tramitación del expediente apareciesen elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para pronunciarse sobre la situación sobrevenida.

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa que en el ámbito de la modificación no existe ningún cauce público y que la zona afectada tampoco se encuentra dentro de zona inundable.

En lo que se refiere a saneamiento y depuración de aguas residuales, el organismo de cuenca no encuentra inconveniente en la aprobación de la presente modificación, si bien indica que en caso de necesidad se deberán ampliar y/o modificar las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración, de forma que se garantice el tratamiento adecuado de la totalidad de los vertidos generados en el término municipal.

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, la Confederación Hidrográfica del Duero informa que el consumo total estimado para los municipios mancomunados con La Tala, asciende a 3,56 l/s, cantidad inferior al caudal actualmente disponible de 25 l/s, razón por la cual el Organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación de la presente modificación.

El informe finaliza indicando que la modificación no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de esa Confederación Hidrográfica.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca** informa que, tras estudiar el ámbito de la modificación, se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas ya sea

2



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Estas conclusiones constituyen el Informe de Evaluación de las Repercusiones sobre la Red Natura 2000 (IRNA) tal y como se define en el artículo 5 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero. El resultado de esta evaluación se entiende también emitido a los efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de dicho Decreto.

Se comprueba así mismo, que no existe coincidencia territorial con ninguna otra figura con normativa de protección específica.

La **Diputación Provincial de Salamanca** informa que el ámbito de la modificación no afecta a ninguna carretera de su titularidad.

### 3. *Análisis según criterios del Anexo V.*

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en la modificación n.º 1 de la Delimitación de Suelo Urbano de La Tala (Salamanca), y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos relacionados con la modificación y que no existirá una afección indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental; tampoco resulta significativa la medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que la modificación no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo ni acumulativo.

El ámbito territorial de la modificación se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicha modificación permite prever que no es probable que existan efectos significativos sobre los valores naturales.

- c) En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos de la modificación, estos son limitados, y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación. Tampoco se ha detectado una especial probabilidad, duración o frecuencia de sus efectos ni éstos tienen la consideración de irreversibles.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación de la modificación.

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y vista la propuesta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

**RESUELVO**

Formular, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe ambiental estratégico de la modificación n.º 1 de la Delimitación de Suelo Urbano de La Tala (Salamanca), promovida por Cien por Cien Pata Negra, S.L., determinando que no es probable que vayan a producirse efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta Orden será notificada a los interesados y publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el plan o programa.

Valladolid, 12 de julio de 2018

**EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE**

D.º Juan Carlos Suárez-Quirónes Fernández

4

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Tel. 983 419 000 – Fax 983 419 999

5