



# **MODIFICACIÓN n.º 4 DSU**

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

**Berrocal de Salvatierra**

(Salamanca)

Promotor: **CAMPOCHARRO BERROCAL, 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 ELECTRÓNICAS

T.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 Y MODIFICACIONES VIGENTES

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.- AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

PO.2.- ORDENACIÓN DETALLADA

# MEMORIA

## DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

### DI-MI: Memoria Informativa

#### T.I- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

##### Cap. 1. Características físicas y territoriales

###### 1.1. Situación

Las parcelas afectadas por la presente modificación, propiedad del promotor de ésta, se encuentran ubicadas al este del núcleo urbano de Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

Según la **DSU y sus modificaciones vigentes**, en **suelo urbano**:

- La **Parcela n.º 1** (referencia catastral: 2118611TL7021N0001YX) está clasificada como suelo urbano y ubicada en la travesía Iglesia, n.º 10, y sus límites son:  
NE: parcela de propiedad privada.  
SE: parcelas de propiedad privada.  
SO: parcelas de propiedad privada  
NO: vía pública, denominada travesía Iglesia.

Según la **DSU y sus modificaciones vigentes**, en **suelo rústico**:

- La **Parcela n.º 2** (referencia catastral: 2117601TL7021N0001UX) está clasificada como suelo rústico y ubicada en la avda. de Salamanca, n.º 24, y sus límites son:  
NE: parcela de propiedad privada.  
SE: parcela propiedad del promotor de la presente Modificación.  
SO: vía pública, denominada calle Nueva.  
NO: vía pública, denominada avda. Salamanca.
- La **Parcela n.º 3** (referencia catastral: 37051A502050190000TG) está clasificada como suelo rústico y ubicada en el polígono 502 (parcela 5019), Alto de las Casas, y sus límites son:  
NE: parcelas de propiedad privada.  
SE: parcela de propiedad privada.  
SO: parcela de propiedad privada y vía pública, denominada calle Nueva.  
NO: parcela propiedad del promotor de la presente Modificación.

###### 1.2. Topografía

La topografía del terreno presenta una ligera pendiente descendente hacia el núcleo urbano en dirección SE-NO.

### 1.3. Estructura de la propiedad

La **Parcela n.º 1** (referencia catastral: 2118611TL7021N0001YX) está clasificada como suelo urbano y ubicada en la travesía Iglesia, n.º 10. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 995 m<sup>2</sup>. Su propietario es Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

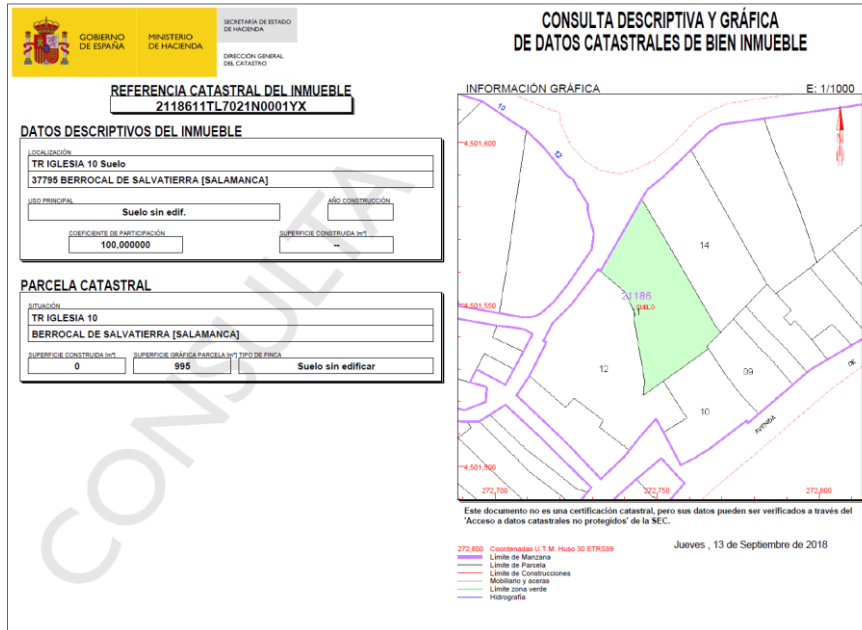


Figura 1: Datos catastrales de la finca 2118611TL7021N0001YX (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

La **Parcela n.º 2** (referencia catastral: 2117601TL7021N0001UX) está clasificada como suelo rústico y ubicada en la avda. de Salamanca, n.º 24. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 234 m<sup>2</sup>. Su propietario es CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., con CIF B37564911, representada por Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

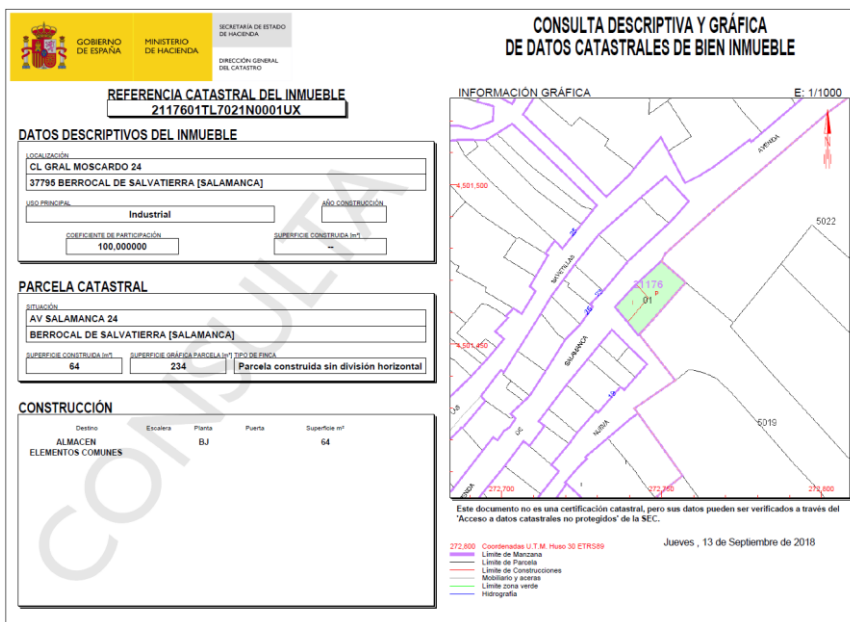


Figura 2: Datos catastrales de la finca 2117601TL7021N0001UX (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

La **Parcela n.º 3** (referencia catastral: 37051A502050190000TG) está clasificada como suelo rústico y ubicada en el polígono 502 (parcela 5019), Alto de las Casas. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 1.583 m<sup>2</sup>. Su propietario es CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., con CIF B37564911, representada por Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

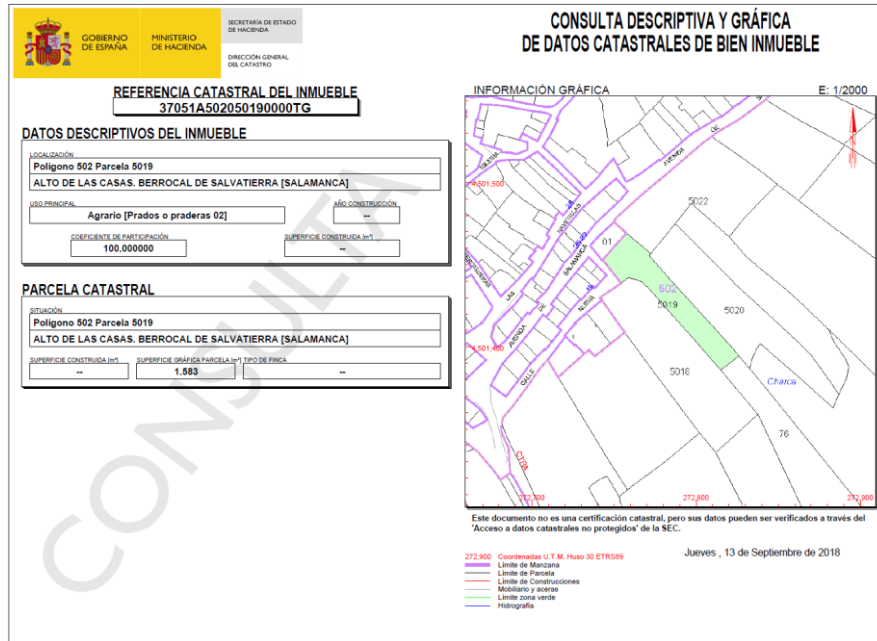


Figura 3: Datos catastrales de la finca 37051A502050190000TG  
(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

#### 1.4. Vegetación

En las parcelas afectadas por la presente modificación, se puede afirmar que no existe vegetación de importancia e interés.

#### 1.5. Servicios urbanos existentes

Después del correspondiente reconocimiento del terreno afectado por la Modificación y su entorno próximo, se comprueba la proximidad de todos los servicios urbanísticos necesarios para adquirir clasificación de suelo urbano, según la LUCYL y el RUCYL, como se refleja en los planos de información que acompañan a esta memoria.

## T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

### Cap. 1. Planeamiento urbanístico

#### 1.1. Planeamiento vigente

El municipio de Berrocal de Salvatierra cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por acuerdo de 6 de mayo de 1994, de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca y publicada en el BOCyL, n.º 108/1994, de 6 de junio de 1994.

Posteriormente, se han aprobado definitivamente tres modificaciones urbanísticas que no afectan directamente a las parcelas objeto de la presente Modificación. Se adjunta tabla publicada en la página Web de la Junta de Castilla y León.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título
PU	DSU	06/06/1994	06/05/1994	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
PU	DSU	30/12/1996	29/11/1996	MODIFICACION 1: AMPLIACION DEL SU
PU	DSU	26/01/2015	13/11/2014	MODIFICACIÓN DE LA DSU. DE UNA PARCELA EN LA C/ DE LA IGLESIA
PU	DSU	05/01/2015	30/09/2014	MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN LA CALLE DE LA IGLESIA Nº 12

Tabla 1: Instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente. Berrocal de Salvatierra (Salamanca).



Figura 4: Modificado de detalle del plano de Delimitación de Suelo Urbano de la DSU y sus modificaciones de Berrocal de Salvatierra.

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

1.1. Determinaciones urbanísticas de las Parcela n.º 1. Según la DSU y las NNSSPP vigentes: dicha parcela se encuentra clasificadas como Suelo Urbano, en zona de Casco Urbano Consolidado, regulado por las siguientes determinaciones urbanísticas para la Comarca Urbanística III:

TIPO DE SUELO	USO COM-PA-TI-VALE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE PARCELA		CONDICIONES DE OCUPACION		CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE ALTURA		CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA	CONDICIONES DE OCUPACION	RETOQUES	EDIFICABILIDAD	CONDICIONES DE ALTURA	FONDO EDIFICABLE			
R VIVIENDA ENTRE RESTAURAS	SI	NO SE FIJA	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIT. FACHADA 48	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO COBERTA	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE
I VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA	NO	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE
J VIVIENDA VINCULADA A OTROS USOS	SI	SE SITUARA EN EL MISMO EDIF. O PARCELA DESTINADA A OTRO USO	LA FICION PARA EL USO PRINCIPAL	NO SE FIJA	LOS QUE AFECTEN AL USO PRINCIPAL	VIVIENDA SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA 250 M2	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO COBERTA	ES FIJADO PARA EL USO PRINCIPAL	INCÓMPATIBLE	DEBE JUSTIFICARSE LAS CONDICIONES VITINAS DE SEGURIDAD E HIGIENE
K TALLERES DE SERVICIO ARTESANAL E INDUSTRIALES	SI	CATEGORIAS 1, 2, 3, 4, 5 Y 6	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIT. FACHADA 48	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. MAS 50% RESTO HASTA 20 M. NAT.	INCÓMPATIBLE	NO SE FIJA
L NAVES INDUSTRIALES	NO	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE
M OFICINAS 21 CAT.	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. MAS 50% RESTO HASTA 20 M. NAT.	INCÓMPATIBLE	
N COMERCIO 21 CAT.	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. MAS 50% RESTO HASTA 20 M. NAT.	INCÓMPATIBLE	
O HOTELERO 21 CAT.	SI	EDIFICIO	PARCELARIO CATASTRAL VIBERTE	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M CON APROVECHAMIENTO BAJO COBERTA	INCÓMPATIBLE	PUEDA COMPARSE TODA LA PLANTA PARA USOS DISTINTOS A ALOJAMIENTO
P ESPECTACULOS DE 21 CATEGORIA	SI	EDIFICIO EXCLUSIVO	NUEVA PARCELACION LONG. MIT. FACHADA 48	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	DEBE JUSTIFICARSE LA ESTABILIDAD DE LA EDIFICACION Y ESPECTACULOS
Q SALAS DE REUNION RECES Y SIMPOSIO 21 CATEGORIA	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. MAS 50% RESTO HASTA 20 M. NAT.	INCÓMPATIBLE	APLICACION DEL RTU DE ESPECTACULOS PUBLICOS
R CENTROS CULTURALES Y RECES DE 21 CATEGORIA	SI			NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA UNIDA EN REJANES Y FACHADAS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	PREVA JUSTIFICACION DE LA EDIFICACION SEGUN NECESIDAD INCIENTE
S INSTALACIONES RECREATIVAS DE 21 CATEGORIA	NO	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE	INCÓMPATIBLE
T INSTALACIONES ASISTENCIALES DE 21 CATEGORIA	SI	EDIFICIO EXCLUSIVO	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIT. FACHADA 48	NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA UNIDA EN REJANES Y FACHADAS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCÓMPATIBLE	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. MAS 50% RESTO HASTA 20 M. NAT.	INCÓMPATIBLE	PREVA JUSTIFICACION DE LA EDIFICACION SEGUN NECESIDAD INCIENTE

**1.2. Determinaciones urbanísticas de las Parcelas n.º 2 y 3** según la DSU y las NN.SS.PP. vigentes: dichas parcelas se encuentran calificadas como Suelo Rústico (No Urbanizable) con Protección Ecológica Preventiva (PEC2) y Protección Agrícola 4 Concentración 2 (PAG4), regulado por las siguientes determinaciones urbanísticas:

DIPUTACION DE SALAMANCA - Sección de Estructura Territorial

Negociado de Urbanismo

---

Las fichas reguladoras definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria, en suelo no urbanizable. Existe una ficha para cada actividad.

**A.- FICHAS REGULADORAS PARA SUELO NO URBANIZABLE**

---

**ACTIVIDADES.-**

- 1.- AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA.
- 2.- DOTACIONES.
- 3.- GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)
- 4.- FORESTAL.
- 5.- INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION.
- 6.- INDUSTRIA AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION.
- 7.- INDUSTRIAL EXTRACTIVA.
- 8.- OTRAS INDUSTRIAS.
- 9.- PISCIFACTORIAS.
- 10.- SERVICIO DE CARRETERAS.
- 11.- TURISTICA PERMANENTE.
- 12.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

NOTA: Deben incluirse las Fichas reguladoras de las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales de Salamanca.

1.- AGRICOLA GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA															
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES						
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RESTRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA					
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	P	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC 76/84 DE 16-8-84 CONSERVRIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDA 3.50 m NAVES: ALERO 4.50 m CUMBRERA 7 m	DISEÑO - MATERIAL TRADICIONAL VIVIENDAS USO AUTORIZABLE C.F.U., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION			
													PREVEN-TIVA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDAS 6.50 m NAVES: ALERO 4.50 m CUMBRERA 7 m	DISEÑO - MATERIAL TRADICIONAL, SALTO INSTALACIONES ESPECIALES	
															(1)
PROTEGIDO	P	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC 76/84 DE 16-8-84 CONSERVRIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	VIVIENDAS USO AUTORIZABLE C.F.U., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION UN-4		
														(2)	NO SE FIJA
	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
															(3)
COMUN	I	INCOMPATIBLE	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC 76/84 DE 16-8-84 CONSERVRIA DE AGRICULTURA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO - MATERIAL EN CONSONANCIA CON EL NUCLEO EXISTENTE. EN OTROS NUCLEOS, EN VIVIENDAS UNIFAMILIAR VINCULADA		
														YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES: ALERO 4.50 m CUMBRERA 7 m	DISEÑO - MATERIAL EN CONSONANCIA CON EL NUCLEO EXISTENTE. EN OTROS NUCLEOS, EN VIVIENDAS UNIFAMILIAR VINCULADA
P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	VIVIENDAS USO AUTORIZABLE C.F.U., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION		
														NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	INCOMPATIBLE
P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC 76/84 DE 16-8-84 CONSERVRIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	VIVIENDAS USO AUTORIZABLE C.F.U., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION		
														SIN ESPECIFICAR	INCOMPATIBLE

TIPO DE SUELO		CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES														
ECOLOGICA	Y PAISAJISTICA	A	PARCELA MINIMA	% OCUPACION		RETRANQUEROS	AREA MAXIMA ACEPTADA		TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD INICIATIVA	ALTURA													
				INICIATIVA	PRIV		INICIATIVA	PRIV																
PROTEGIDO	AGRICOLA	A	INICIATIVA PUBLICA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	5 %	10 m	NO SE FIJA	NO SE FIJA	ASISTENCIA URGENTE HASTA 150 m VICILANCIA HASTA 250 m.	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3.50 m	PRECISA DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PROYECTO DE IMPLANTACION												
													DIRECTA	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
													PREVENTIVA	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
													(1)	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
													(2)	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
COMUN	SIN ESPECIFICAR	A	INICIATIVA PRIVADA DE UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN NORMAS SECTORALES	NO SE FIJA	10 %	10 m	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 m	NO SE FIJA												
													(3)	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		
													(4)	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
														A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
COMUN	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	15 %	10 m	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EQUIPAMIENTO SIN LIMITACIONES	NO SE FIJA	MAX. 3 PLANTAS 10.50 m	EXISTE INFORME JUSTIFICATIVO DE NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO URBANIZABLE POR EL PROMOTOR												
														A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA				



3.- ACTIVIDAD GANADERA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABILADA)

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEROS	AREA MAXIMA APECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PREVENTIVA	A	10.000 M/2	10	20 METROS	10.000 M/2	0.4 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA VIVIENDA 3.5M AL ALERO	
	(1)	A	UNID. MINIMA DE CULTIVO DEC-78/84 DE 18-8-84 CON AGRICULTUR	10	10 METROS	10.000 M/2	0.4 M3/M2		
	(2)	A	VER APENDICE N3 DE LAS NORMAS DEFINICION DE EXPLOTACION GANADERA CIRCULAR DELEG AGRICULTURA FEB-78	10	10 METROS	7.500 M/2	0.4 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA VIVIENDA 6.5M AL ALERO	CIRCULAR DE LA DELEG SANIDAD FEBRERO 1978 APENDICE 3
PROTEGIDO	(3)	A	7.500 M/2	15	8 METROS	7.500 M/2	0.6 M3/M2		
	(4)	A	7.500 M/2	15	8 METROS	10.000 M/2	0.6 M3/M2		
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
INRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	5.000 m2	15 %	6 METROS	10.000 m2	0.8 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA VIVIENDA 6.5M AL ALERO	CIRCULAR DE LA DELEG SANIDAD FEBRERO 1978 APENDICE 3
	SIN ESPECIFICAR	A	5.000 m2	15 %	6 METROS	10.000 m2	0.8 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA VIVIENDA 6.5M AL ALERO	



TIPO DE SUELO		CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		COMPATIBLE		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		NO SE FIJA		PRO-DIRECTA ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL INFORME FAVORABLE CONSERVIERA DE AGRICULTURA
	PREVENTIVA	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		NO SE FIJA		
	(1)	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		NO SE FIJA		
	(2)	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	HAYE BARR. 400 METROS EDIFICABIL. HASTA 100 M EN VIVIENDA VERTICALEN 400 M	NO SE FIJA	NAYES 4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA EDIF. AUXILIARES Y VIVIENDA 3.5 M	INFORME FAVORABLE CONSERVIERA DE AGRICULTURA
AGRICOLA	(3)	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		NO SE FIJA		INFORME Y MATERIALES FISCALES
	(4)	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA		NO SE FIJA		
		I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
		I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	SIN ESPECIFICAR	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAYES 1- 600 M2 EDIF. AUXIL. HASTA 150 M2 UNA VIVIENDA VINCULADA 200 M2	NO SE FIJA	NAYES 4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA EDIF. AUXILIARES Y VIVIENDA 3.5 M	INFORME FAVORABLE CONSERVIERA DE AGRICULTURA OUSERO Y MATERIALES LIBRO



6.- ACTIVIDAD INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION											
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION COMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES			
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA		
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PREVENTIVA	A	10.000 M2	10 %	20 METROS	10.000 M2	10.000 M2	0,4 M3/M2	VIVIENDA: 3,5 M RESTO IGEM OTROS AUTOSERVICIOS	EL EFUERO DE IMPACTO INCUBIDA EN DEPRACION Y VERTIDO DEBIDO A SEMEJES TRACIONALES	
	(1)	A	UNIDAD MINIMA DE CONSERV. AGRI. CULTURA 70/08	10 %	10 METROS	10.000 M2	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE	0,4 M3/M2	VIVIENDA: 6,5 M	EL EFUERO DE IMPACTO INCUBIDA EN DEPRACION Y VERTIDO DEBIDO A SEMEJES TRACIONALES	
	(2)	A	10.000 M2	10 %	10 METROS	7.500 M2	UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M2	0,4 M3/M2	NAVE: 4,5M ALERO 7M A CUMBRERA	EL EFUERO DE IMPACTO INCUBIDA EN DEPRACION Y VERTIDO DEBIDO A SEMEJES TRACIONALES	
	(3)	A	7.500 M2	15 %	8 METROS	7.500 M2	COMERCIO HASTA 250 M2	0,6 M3/M2	SECADEROS: 3 PL. BAJOCUB. PEND. MAX. 22,5 º ALT.: 10,5M AL ALERO	EL EFUERO DE IMPACTO INCUBIDA EN DEPRACION Y VERTIDO DEBIDO A SEMEJES TRACIONALES	
PROTEGIDO	(4)	A	7.500 M2	15 %	8 METROS	10.000 M2		0,6 M3/M2			
	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	DISTANCIA MINIMA A NUCLEO URBANO 1.000 M	60 %	4 METROS	5.000 M2	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE	3,0 M3/M2	VIVIENDA: 6,5 M NAVE: 4,5M ALERO 7M A CUMBRERA	ALATURA, DISEÑO Y CONDICIONES DE CONSTRUCCION DE CARACTERISTICAS DE N. P. S (INCLUIDO DE POBLACION SIMPLE)	
COMUN	SIN ESPECIFICAR	A	DISTANCIA MINIMA AL PUEBLO USUARIOS 1.000 M	15 %	6 METROS	10.000 M2	COMERCIO HASTA 250 M2	0,8 M3/M2	SECADEROS: 3 PL. BAJOCUB. PEND. MAX. 22,5 º ALT.: 10,5M AL ALERO	DISEÑO Y MATERIAL LIBRES	

7.-INDUSTRIAL EXTRACTIVA													
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION				CONDICIONES ESPECIALES			
		USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEROS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA		
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	NORMATIVA SECTORIAL	A	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	ESTUDIO DE IMPACTO: INCLUIRA CONTROL DE VERTIDOS Y RESTAURACION ,TRAS EL ACOTAMIENTO DE LA RECAPACION	
													DIRECTA
													PREVENTIVA
													(1)
													(2)
													(3)
PROTEGIDO	NORMATIVA SECTORIAL	A	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INST. TECNICAS NECESARIAS EDIF.AUXIL. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 350 M2	
													(4)
													YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
													INFRAESTRUCTURA PUBLICA
COMUN	NORMATIVA SECTORIAL	A	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	ESTUDIO DE IMPACTO: INCLUIRA CONTROL DE VERTIDOS	
													SIN ESPECIFICAR

8.-OTRAS INDUSTRIAS											
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION COMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION				CONDICIONES ESPECIALES	
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEROS	AREA MAXIMA ACEPTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PREVENTIVA	A	DISTANCIA MINIMA A SUELO URBANO O IGUAL ACTIVIDAD 1.000 METROS	10 %	20 M.	10.000 M2	0.40 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA Y VIVIENDA 3.5 M	INCOMPATIBLE	ESTUDIO DE IMPACTO INCIDENCIA EN DEFUBACION Y VERTIDO	
		(1)	A	SEÑAL AREA DE CULTIVO MINIMO COMPLETADO 100%	10 %	10 M.	10.000 M2	0.40 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA Y VIVIENDA 6.5 M	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES	
		(2)	A	NO AUTORIZABLES SI EXISTE SUELO URBANO O URBANIZABLE INDUSTRIAL A MENOS DE 25 EN	10 %	10 M.	10.000 M2	0.40 M3/M2	INST. TECNICAS SEGUN NECESIDAD		
PROTEGIDO		(3)	A	7.500 M2	15 %	8 M.	7.500 M2	0.60 M3/M2			
		(4)	A	7.500 M2	15 %	8 M.	7.500 M2	0.60 M3/M2			
COMUN	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	INCOMPATIBLE	NO SE FIJA	5.000 M2	3.00 M3/M2	NAVES-4.5M ALERO 7 M A CUMBRERA Y VIVIENDA 6.5 M	LA ALTURA DISEÑO Y MATERIALES SE CONCORDARAN A LAS CARACTERISTICAS DE N.P.S. NUCLEO DE POBLACION SIMPLE			
	SIN ESPECIFICAR	A	ID. ID. QUE PROTEGIDO POR AGRICULTURA	5.000 M2	15 %	6 M	10.000 M2	0.60 M3/M2	INST. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	DISEÑO Y MATERIALES LIBRES	

9.- PISCIFACTORIAS												
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION COMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES				
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA			
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			
	PREVEN-TIVA	A										
	(1)	A										
	(2)	A										
AGRICOLA	(3)	A										
	(4)	A										
			SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
				LOS EDIFICIOS RESPETARAN LAS SERVIDUMBRES DE SERVICIOS PUBLICOS	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
PROTEGIDO												
COMUN	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	SIN ESPECIFICAR	A										



MAVER 4.5 M ALLEDO  
Y 7 M DE CUBIERTA  
VIVENDAS 3.5 M  
AL ALLEDO

SEAL CIVIL DE CALIFICACIONES  
DIGNO COM. ALLEDO  
Y 7 M DE CUBIERTA  
VIVENDAS 3.5 M  
AL ALLEDO

LOS EDIFICIOS  
RESPETARAN LAS  
SERVIDUMBRES DE  
SERVICIOS PUBLICOS

LOS EDIFICIOS  
RESPETARAN LAS  
SERVIDUMBRES DE  
SERVICIOS PUBLICOS

SEAL CIVIL DE CALIFICACIONES  
DIGNO COM. ALLEDO  
Y 7 M DE CUBIERTA  
VIVENDAS 3.5 M  
AL ALLEDO

IMPORTE FAVORABLE DE  
LA COMISARIA DE AGUAS

10.- SERVICIO DE CARRETERAS									
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION COMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES	
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA		
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	A	2.000 M	30 %	10.000 M		0,30 M2/M2	UNA PLANTA 3,50 M	PROTECCION DIRECTA: ESTUDIO DE IMPACTO
	PREVENTIVA	A	2.000 M	30 %	10.000 M		0,30 M2/M2	UNA PLANTA 3,50 M	
	(1)	A	2.000 M	30 %	10.000 M		0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	
	(2)	A	2.000 M	30 %	10.000 M	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SE HA HECHO ESTUDIO DE IMPACTO COMPLEMENTARIO DE ACTIVIDAD TURISTICA PARALELO
AGRICOLA	(3)	A	2.000 M	30 %	10.000 M		0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	
	(4)	A	2.000 M	30 %	10.000 M		0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	
COMUN	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	2.000 M	50 %	10.000 M	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SE HA HECHO ESTUDIO DE IMPACTO COMPLEMENTARIO DE ACTIVIDAD TURISTICA PARALELO
	SIN ESPECIFICAR	A	2.000 M	30 %	10.000 M	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	0,30 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SE HA HECHO ESTUDIO DE IMPACTO COMPLEMENTARIO DE ACTIVIDAD TURISTICA PARALELO



11.- TURISTICA PERMANENTE										
TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES	
		USO COMPATIBLE	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PREVENTIVA	A		20 %	10 M	5.000 M		0,20 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES
	(1)	A		40 %	6 M	5.000 M		0,40 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
	(2)	A	DISTANCIA MINIMA A NUCLEO DE POBLACION URBANO 1.000 M	40 %	6 M	5.000 M	HOTEL DE MENOS DE 40 CUADROS DE SUPERFICIE TOTAL, SIN SALTOS DE NIVEL Y SIN PISCINAS	0,40 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
	(3)	A	DISTANCIA MINIMA A ACTIVIDAD IDENTIFICADA 5.000 M	40 %	6 M	5.000 M		0,40 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
PROTEGIDO	(4)	A		40 %	6 M	5.000 M		0,40 M2/M2	DOS PLANTAS 7,50 M	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	SIN ESPECIFICAR	A	ID. ID. OTROS AUTORIZABLES MISMA ACTIVIDAD	40 %	6 M	10.000 M	HOTEL DE MENOS DE 40 CUADROS DE SUPERFICIE TOTAL, SIN SALTOS DE NIVEL Y SIN PISCINAS	0,40 M2/M2	TRES PLANTAS 10,50 M	DISEÑO Y MATERIALES LIBRES

12.- VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPO DE SUELO	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	AREA MAXIMA AFFECTADA	TIPO ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	
ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	PREVENTIVA	A	NO SE FIJA	20 M MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3.50 M	MATERIALES Y DISEÑOS TRADICIONALES
	(1)	A	NO SE FIJA	5 M MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 M	
	(2)	A	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN DECRETO 7674 DE 2002 DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	5 M MINIMO	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 M	MATERIALES Y DISEÑOS NORMALES
AGRICOLA	(3)	A	DISTANCIA MINIMA A NUCLEO DE POBLACION URBANA 500 M.	NO SE FIJA	5 M MINIMO	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 M	
	(4)	A		NO SE FIJA	5 M MINIMO	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 M	
	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
COMUN	NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	DISTANCIA MAXIMA A SERVIDIO LIMITROFE 50 M.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6.50 M	ALTA MATERIALES Y DISEÑOS TRADICIONALES DE POBLACION SIMPLE
	SIN ESPECIFICAR	A	DISTANCIA MINIMA A SERVIDIO LIMITROFE 500 M.	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN DECRETO 7674 DE 2002 DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	30 M MINIMO	DOS PLANTAS 6.50 M	MATERIALES Y DISEÑOS LIBRES

Dichas NNSSPP han sido modificadas por acuerdo de 18 de octubre de 2010 (BOCYL, 9 de noviembre de 2010), según el documento de Modificación de las NNSSPP referido a la regulación de actividades agropecuarias en suelo rústico, afectando a la ficha correspondiente:

NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES DE SALAMANCA				FICHAS REGULADORAS DE SUELO NO URBANIZABLE				FICHA : 3		ACTIVIDAD : GANADERÍA INTENSIVA (INDUST. ESTABULADA)		
TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEOS	ÁREA MÁXIMA AFECTADA	TIPO / ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
PROTEGIDO	ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN SANIDAD FEBRERO 1978 (APÉNDICE 3) EXCEPTO DISTANCIAS A NÚCLEO URBANO	
		PREVENTIVA	A		10.000 M2.	10%	20 MTS	10.000 M2.	0,40 M3/M2.	NAVES: 6,0 m AL Alero, 10,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 3,5 m AL Alero		
	AGRICOLA	<1>	A	AUTORIZABLE - Según nueva regulación	UNID. MÍN. DE CULTIVO DEC. 7684 DE 16-8-84 CONS. AGRICULT.	10%	6 MTS	10.000 M2.	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA. MÁXIMO HASTA 250 M2.	0,40 M3/M2.		NAVES: 7,0 m AL Alero, 12,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 6,5 m AL Alero
		<2>	A	10.000 M2.	10%	6 MTS	7.500 M2.	0,40 M3/M2.				
		<3>	A	7.500 M2.	15%	6 MTS	7.500 M2.	0,60 M3/M2.				
		<4>	A	7.500 M2.	15%	6 MTS	10.000 M2.	0,60 M3/M2.				
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			
COMÚN	NÚCLEO DE POBLACIÓN SIMPLE	A	DISTANCIA MÍNIMA AL NÚCLEO 50 M.	5.000 M2.	15%	6 MTS	10.000 M2.	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA. MÁXIMO HASTA 250 M2.	0,80 M3/M2.	NAVES: 7,0 m AL Alero, 12,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 6,5 m AL Alero	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN SANIDAD FEBRERO 1978 (APÉNDICE 3) EXCEPTO DISTANCIAS A NÚCLEO URBANO	
	SIN ESPECIFICAR	A	AUTORIZABLE - Según nueva regulación	5.000 M2.	15%	6 MTS	10.000 M2.		0,80 M3/M2.			

De igual forma, las NNSSPP han sido modificadas por acuerdo de 20 de enero de 2016 (BOCYL, 3 de febrero y 17 de mayo de 2016), según los siguientes documentos: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSSPP REFERIDO AL USO DE LAS ACTIVIDADES DE GANADERÍA INTENSIVA FORESTAL Y PISCIFACTORÍAS, EN SRC. Y SRPA y CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA FICHA Nº 3 DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN DE LAS NNSSPP; afectando a las siguientes fichas:

NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES DE SALAMANCA				FICHAS REGULADORAS DE SUELO NO URBANIZABLE				FICHA : 3		ACTIVIDAD : GANADERÍA INTENSIVA (INDUSTRIA ESTABULADA)	
TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEOS	TIPO / ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
PROTEGIDO	ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	CIRCULAR DELEGACIÓN SANIDAD FEBRERO 1978 (APÉNDICE 3) EXCEPTO DISTANCIAS A NÚCLEO URBANO	
		PREVENTIVA	A		10.000 M2.	10%	20 MTS	10.000 M2.	0,40 M3/M2.		NAVES: 6,0 m. AL Alero, 10,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 3,5 m AL Alero
	AGRICOLA	< 1 >	P	SEGÚN NUEVA REGULACION	UNID. MÍN. DE CULTIVO DEC. 7684 DE 16-8-84 CONSERV. AGRICULTURA	10%	6 MTS	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA. MÁXIMO HASTA 250 M2.	0,40 M3/M2.		NAVES 7,0 m. AL Alero, 12,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 6,5 m AL Alero
		< 2 >	P	10.000 M2.	10%	6 MTS	0,40 M3/M2.				
		< 3 >	P	7.500 M2.	15%	6 MTS	0,60 M3/M2.				
		< 4 >	P	7.500 M2.	15%	6 MTS	0,60 M3/M2.				
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			
COMÚN	NÚCLEO DE POBLACIÓN SIMPLE	P	DISTANCIA MÍNIMA AL NÚCLEO 50 M.	5.000 M2	15%	6 MTS	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA. MÁXIMO HASTA 250 M2.	0,80 M3/M2.	NAVES: 7,0 m AL Alero, 12,00 m A CUMBREIRA VIVIENDA 6,5 m AL Alero	CIRCULAR DELEGACIÓN SANIDAD FEBRERO 1978 (APÉNDICE 3) EXCEPTO DISTANCIAS A NÚCLEO URBANO	
	SIN ESPECIFICAR	P	SEGÚN NUEVA REGULACION	5.000 M2.	15%	6 MTS		0,80 M3/M2.			

FICHA :	ACTIVIDAD :
4	FORESTAL

TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	TIPO / ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
PROTEGIDO	ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	A	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES HASTA 500 M2 EDIFICACION AUXILIARES HASTA 150 M2 UNA VIV. HASTA 250 M2	NO SE FIJA	NAVES: 8,0 m AL ALERO. 10,00 m A CUMBRERA VIV. 3,5 m AL ALERO	INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA, DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
		PREVENTIVA	A								
	AGRICOLA	< 1 >	P								
		< 2 >	P								
		< 3 >	P								
		< 4 >	P								
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE		
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	I										
NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I										
COMÚN	SIN ESPECIFICAR	P	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES HASTA 500 M2 EDIFICACION AUXILIARES HASTA 150 M2 UNA VIV. HASTA 250 M2	NO SE FIJA	NAVES: 7,0 m AL ALERO. 12,00 m A CUMBRERA VIV. 3,5 m AL ALERO	INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERIA DE AGRICULTURA	

FICHA :	ACTIVIDAD :
9	PISCIFACTORIAS

TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	TIPO / ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
PROTEGIDO	ECOLOGICA Y PAISAJISTICA	DIRECTA	I	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	Los edificios respetaran las servidumbres de los cauces publicos	OBRA CIVIL, CANALIZACIONES, DIQUES, CONSTRUCCIONES AUXILIARES, HASTA 250 M2. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M2.	NO SE FIJA	NAVES: 8,0 m AL ALERO. 10,00 m A CUMBRERA VIV. 3,5 m AL ALERO	INFORME FAVORABLE DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA
		PREVENTIVA	A								
	AGRICOLA	< 1 >	P								
		< 2 >	P								
		< 3 >	P								
		< 4 >	P								
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE		
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	I										
NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I										
COMÚN	SIN ESPECIFICAR	P	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	Los edificios respetaran las servidumbres de los cauces publicos	OBRA CIVIL, CANALIZACIONES, DIQUES, CONSTRUCCIONES AUXILIARES HASTA 250 M2. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M2.	NO SE FIJA	NAVES: 7,0 m AL ALERO. 12,00 m A CUMBRERA VIV. 3,5 m AL ALERO	INFORME FAVORABLE DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA	

## 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 frente a las parcelas n.º 2 y 3, en la Avda. Salamanca, n.º 23, que representa la principal actividad empresarial del municipio de Berrocal de Salvatierra 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.



Figura 5: Imagen de la industria chacinera en suelo urbano, Avda. Salamanca, n.º 23, frente a parcelas clasificadas como suelo rústico, en la Avda. Salamanca, n.º 24, Berrocal de Salvatierra.

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 las parcelas 2 y 3 clasificadas como suelo rústico (PEC2 y PAG4) se pretende ampliar la industria chacinera existente en la parcela ubicada al otro lado de la avenida. Por sus características y dotación de servicios urbanos, dichas parcelas podrían tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado, en base al artículo 67 del RUCyL:

**Artículo 67. Clasificación del suelo.**

1. Los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21, deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.

2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:

a) Formar parte de un núcleo de población existente.

b) Contar con los siguientes servicios:

1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.

2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.

3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.

4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.

Por lo tanto, esta zona, que podría tener consideración de ensanche urbano por existencia de servicios (parcelas 2 y, en parte, 3), **se podría delimitar** para localizar las **nuevas naves industriales autorizables**, cumpliendo las determinaciones urbanísticas establecidas por la DSU y NNSSPP vigentes (véase tabla siguiente), que posibilitará la ampliación de la actividad de una forma funcional, equilibrada y respetuosa con la estructura urbana del municipio.

TIPO DE SUELO	USO COM-PA-RI-AL	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA RUTINA	RETANQUEOS	EDIFICA-BILIIDAD	ALTIMA	FONDO EDIFICABLE		
A	VIVIENDA ENTRE MEDIANEAS	SE APLICARAN LAS NORMAS DE CASOS CONSOLIDADO AL 51 Y POR TIPO RANCIANA	500	475	250	275	0,7	NO SE FIJA	
B	VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA	TOMAS CLASIFICADAS SALVO CONSOLIDACION VIVIENDAS ENTRE MEDIANEAS	501				0,7	NO SE FIJA	
C	VIVIENDA A VINCULADA A OTROS USOS	SE SITUARA EN EL MISMO EDIFICIO O PARCELA RESI-DENCIAL AL OTRO USO	501				0,7	NO SE FIJA	
D	TALLERES DE SER-VICIO ARTESANAL E INDUSTRIALES	SE LOCALIZARAN COMO VIVIEN-DA ENTRE MEDIANEAS Y CON CONDICIONES DE CONSOLIDADO	501				0,7	NO SE FIJA	
E	NAVES INDUSTRIALES	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELI-MITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROTECTOR DE DELIMITACION	501				0,7	NO SE FIJA	
F	OFICINAS 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	
G	COMERCIO 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	
H	HOTELES 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	
I	ESPECTACULOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
J	SALAS DE REUNION RECREO Y TURIS-MO 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
K	CENTROS CULTURA-LES Y SOCIALES DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
L	INSTALACIONES DEPORTIVAS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
M	INSTALACIONES ASISTENCIALES DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
N	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
O	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
P	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
Q	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
R	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
S	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
T	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
U	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
V	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
W	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
X	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
Y	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	
Z	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	



Figura 6: Propuesta de delimitación de la zona urbana industrial (parcela 2 y parte de la 3) de ensanche por existencia de servicios (trama azul) y resto de la parcela 3 de suelo rústico (trama verde).

- 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	100 %	No se fijan	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas 11,50 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 Berrocal de Salvatierra, en la que se incluye, total o parcialmente, dos fincas próximas de la misma persona jurídica 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 Berrocal de Salvatierra 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 perímetro del 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.
- 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, al menos en parte, 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, una vez tenidas en cuentas las tres modificaciones de la DSU vigentes.

**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
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	96,91 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>21,54 m<sup>2</sup></b>
P3	1.627,69 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	651,08 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 144,68 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 3 se pretende reclasificar en parte (P3.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P3.1 a reclasificar	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	534,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>118,79 m<sup>2</sup></b>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	$242,27/350 = 0$	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	$1.336,34 / 350 = 4$	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

Viviendas permitidas en las parcelas 2 y 3.1 según DSU vigente: **0**

Viviendas permitidas en las parcelas 2 y 3.1 según Modif. n.º 4 de la DSU: **4**

Superficie edificable de las parcelas 2 y 3.1 según la DSU vigente:

$$21,54 \text{ m}^2 + 118,79 \text{ m}^2 = \mathbf{140,33 \text{ m}^2}$$

Superficie edificable de las parcelas 2 y 3.1 según la Modif. n.º 4 de la DSU:

$$344,02 \text{ m}^2 + 1.897,60 \text{ m}^2 = \mathbf{2.241,62 \text{ m}^2}$$

**Lo que supondría un posible incremento en la densidad de población de 4 viviendas y 2.101,29 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, 420,26 m<sup>2</sup> de EL y 21 plazas de aparcamiento que, por equivalencia, serían 21 plazas de aparc. x 15 m<sup>2</sup>/plaza = 315 m<sup>2</sup>.

#### RESERVAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS

<b>EL</b>	Espacios libres públicos	391,33 m <sup>2</sup>
<b>A</b>	Aparcamientos	21 plazas x 15 m <sup>2</sup> /plaza = 315,00 m <sup>2</sup>

Una vez se han calculado las reservas necesarias y se han estudiado las posibilidades existentes, se deciden ubicar los espacios libres y aparcamientos públicos en una zona más céntrica y transitada del núcleo urbano, como es la parcela n.º 1, propiedad del promotor, que se sitúa en la travesía de la Iglesia, n.º 10, y permite solucionar un problema habitual en el entorno de la iglesia y el cementerio, donde la falta de aparcamiento en días señalados es recurrente. De igual forma, en el día a día, la estrechez y requiebros de las calles impide el estacionamiento y maniobra de vehículos agrícolas y otros de grandes dimensiones lo que justifica una propuesta flexible y versátil de zona de aparcamiento, carga y descarga, y maniobras, no siendo necesaria la definición de las 19 plazas de aparcamiento para automóviles.

En base a estos argumentos, la presente modificación propone una ordenación detallada en la que las cesiones para zona de aparcamiento se localizarían en la parcela n.º 1, en su parte más septentrional, cuya ubicación en el exterior de la curva junto al cruce entre la travesía de la Iglesia y el camino público le convierten en un lugar estratégico para solucionar los problemas de movilidad detectados en el núcleo de población.

Por otro lado, el deber de ceder un área para espacios libres públicos se propondría al sureste de la parcela n.º 1 donde ya existe vegetación y, además, se detectan algunas servidumbres de luces y vistas, vinculadas a las fachadas posteriores de las edificaciones que dan a la avenida de Salamanca. Dicha solución permite crear un filtro vegetal entre la zona rústica, al NE de la parcela, y la zona urbana edificada, al SE y SO de la finca citada.

#### RESERVAS PROPUESTAS:

<b>EL</b>	Espacios libres públicos	<b>491,89 m<sup>2</sup></b>
<b>A</b>	Aparcamientos	(Zona versátil y flexible) <b>336,97 m<sup>2</sup></b>

Como se puede comprobar, las superficies cedidas para las diferentes dotaciones públicas, aparcamientos y espacios libres, superan de forma holgada los mínimos establecidos reglamentariamente (art. 173 del RUCyL), que permiten mantener la calificación de parte de la parcela 1 en la zona de la medianería vista de la edificación existente al SO de dicha finca.

El interés público de la propuesta quedaría justificado en base a los beneficios citados de la ampliación de la industria, que se complementan con la ubicación de las cesiones en una parcela más idónea y óptima para las necesidades reales del municipio. De poco servirían plantear las cesiones en las parcelas 2 y 3, cuya ubicación en el extrarradio del núcleo de población poco aportaría a sus vecinos y, menos aún, a la funcionalidad y movilidad de Berrocal de la Salvatierra.

### T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjuntan las tablas comparativas con las principales determinaciones fijadas por la DSU vigente y las propuestas en la Modificación n.º 4 de la DSU:

DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	96,91 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>21,54 m<sup>2</sup></b>
P3	1.627,69 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	651,08 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 144,68 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 3 se pretende reclasificar en parte (P3.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P3.1 a reclasificar	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	534,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>118,79 m<sup>2</sup></b>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	$242,27/350 = 0$	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	$1.336,34 /350 = 4$	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

El resto de los parámetros urbanísticos, como ocupación y alturas, se han adaptado a las necesidades propias de la ampliación de la industria chacinera que se recogen en la ficha urbanística de la Zona Industrial desarrollada anteriormente en esta memoria vinculante.

En cuanto a la parcela n.º 1, parte de ésta, la denominada P1.1 mantendrá su clasificación y calificación; la zona P1.2 se destinará a zona de aparcamiento público; y, por último, la P1.3 que se destinará a espacios libres públicos.

DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1	976,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano)

Tabla 4: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según la DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1.1	148,03 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano) (parte en la que no se modifican las determinaciones urbanísticas)
P1.2	336,97 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Zona de Aparcamiento
P1.3	491,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Espacios Libres Públicos

Tabla 5: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según Modificación n.º 4 de la DSU

#### 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, puesto que es limita a reclasificar parte de los terrenos rústicos que podrían tener la condición de suelo urbano consolidado, en base a las determinaciones del RUCyL.

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, que se dota de nuevas superficies para zona de aparcamiento, maniobra y espacios libres públicos en una ubicación idónea para las necesidades de la estructura urbana y sus usuarios.

#### 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	2118611TL7021N0001YX	Travesía de la Iglesia, n.º 10	Alfredo Wices Martín
2	2117601TL7021N0001UX	Avda. de Salamanca, n.º 24	CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., (Alfredo Wices Martín)
3	37051A502050190000TG	Polígono 502. Parcela 5019. Alto de las Casas	CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., (Alfredo Wices Martín)

Tabla 4: Relación de propietarios afectados por la Modificación n.º 4 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 y 3. 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**

Para analizar el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas Públicas, se desarrolla una estimación económica en la que se justifican los costes e ingresos que generará la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

#### **Gastos**

Como se establece en el artículo 208.2 del RUCYL, una vez reciba la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y

mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

**Artículo 208. Conservación de la urbanización.**

1. Hasta la recepción de la urbanización, su vigilancia, conservación y mantenimiento se consideran gastos de urbanización, y por tanto corresponden a quienes tuvieran atribuidos los mismos conforme al artículo 199.

2. Una vez recibida la urbanización, su conservación y mantenimiento corresponden al Ayuntamiento, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del plazo de garantía. No obstante, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen.

En el caso de las zonas afectadas por la Modificación, los servicios urbanos a prestar por el Ayuntamiento le supondrán diferentes costes en función de los siguientes conceptos:

- Mantenimiento de red viaria.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento del ciclo del agua (abastecimiento de agua y saneamiento).
- Mantenimiento de alumbrado público.
- Limpieza de red viaria.
- Recogida de residuos.

A continuación, en base a la información publicada en la página Web <https://serviciostelematicos.minhap.gob.es/Cesel>, se adjunta una estimación económica unitaria que permitirá calcular los costes para todo el sector urbanizable industrial:

Concepto	Cálculo	Coste unitario
Alumbrado público	202.636,45 € / 2.200 puntos de luz	92,11 €/punto de luz
Pavimentación vías públicas	57.725,32 € / 657.378 m <sup>2</sup>	0,09 €/m <sup>2</sup>
Parques y jardines públicos	173.335,04 € / 1.000.000 m <sup>2</sup>	0,17 €/m <sup>2</sup>
Recogida de residuos	9.949,58 € / 2.904 Tn	3,43 €/Tn
Limpieza viaria	148.711,11 € / 657.378 m <sup>2</sup>	0,23 €/m <sup>2</sup>
Abastecimiento de agua	480.842,45 € / 40.682 ml	11,82 €/ml
Alcantarillado	28.177,03 € / 35.405 ml	0,80 €/ml

Modificación n.º 4 DSU: Resumen de gastos de mantenimiento anual			
Gasto	Precio unitario	Medición	Total (€)
Alumbrado público	92,11 €/punto luz	5 puntos de luz	460,55
Pavimentación vías públicas	0,09 €/m <sup>2</sup>	336,60 m <sup>2</sup>	30,29
Parques y jardines públicos	0,17 €/m <sup>2</sup>	492,41 m <sup>2</sup>	83,71
Recogida residuos	3,43 €/Tn	21 Tn	72,03
Limpieza viaria	0,23 €/m <sup>2</sup>	492,41 m <sup>2</sup>	113,25
Abastecimiento de agua	11,82 €/ml	30 ml	354,60
Alcantarillado	0,80 €/ml	15 ml	12,00
		<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>1.126,43</b>

**Ingresos**

El desarrollo urbanístico en todas sus fases genera diferentes ingresos en la Hacienda Local, en base a los impuestos y tasas aplicables estimados:

Para el cálculo de ingresos anuales se han tenido en cuenta algunos de los ingresos correspondientes al plazo total estimado en el que se desarrollara la urbanización y la implantación de las empresas. En estos casos, se considera un plazo total de 5 años para el desarrollo completo, que posteriormente se repercute anualmente.

Modificación n.º 4 DSU: Resumen ingresos anuales			
Ingreso	Precio unitario	Medición	Total (€)
Impuesto sobre bienes inmuebles	0,82% del valor catastral	155.473,50€/5 años	254,98
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	1,90% del P.E.M.	429.254,50€/5 años	1.631,17
Tasa por la prestación del servicio de recogida domiciliar de basuras o residuos sólidos urbanos	(de 2.001 a 3.000 m <sup>2</sup> ) 1.184,69	2.400,00m <sup>2</sup>	1.184,69
Tasa por el suministro de agua	9,82€/trimestre 1,11 €/m <sup>3</sup>	4 trimestres y 1 ind. 643,88 m <sup>3</sup>	39,28 714,71
Tasa por prestación de los servicios de alcantarillado	0,23 €/mensual 1,83€/m <sup>3</sup>	12 meses y 1 ind. 643,88 m <sup>3</sup>	13,80 1.178,30
Tasa por la prestación del servicio de depuración de aguas residuales	0,69 €/mensual	12 meses y 1 ind.	8,28
Tasa por licencia de apertura de establecimientos	1,25% del P.E.M.	429.254,50/5 años	1.073,14
Tasa por entradas de vehículos a través de las aceras y las reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías de cualquier clase	Licencia reserva paso 10,68 € Placa 11,46 € Reserva espacio 89,27€	5 años y 1 ind. 5 años y 1 ind. 1 ind.	2,14 2,29 89,27
		<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>6.920,56</b>

Si tenemos en cuenta el balance entre gastos e ingresos, resulta evidente el impacto positivo en las Haciendas Públicas. De esta forma, se justifica la sostenibilidad económica de la actuación urbanística propuesta en esta Modificación y su desarrollo.

### Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En primer lugar, hay que tener en cuenta la existencia de una industria chacinera frente a las parcelas n.º 2 y 3, en la Avda. Salamanca, n.º 23, que representa la principal actividad empresarial del municipio de Berrocal de Salvatierra 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 las parcelas 2 y 3 clasificadas como suelo rústico (PEC2 y PAG4) se pretende ampliar la industria chacinera existente en la parcela ubicada al otro lado de la avenida. Por sus características y dotación de servicios urbanos, dichas parcelas podrían tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado, en base al artículo 67 del RUCyL:
- 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 Berrocal de Salvatierra 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 perímetro del 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.
- 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 4 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)** Como se ha justificado en esta memoria, el balance entre ingresos gastos es positivo para las Haciendas Públicas.

**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 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 excepciones 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 Berrocal de Salvatierra 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 da a dos calles paralelas y se compone de plantas baja y primera. La 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, más la correspondiente a la elevación necesaria del muelle de carga y descarga, 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 11,50 metros de altura máxima, se ha tenido como referencia las edificaciones existentes similares 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 Berrocal de Salvatierra. 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 se tendría que trasladar 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.

## **Alineaciones y rasantes**

Las rasantes existentes se mantienen y las alineaciones presentan una rectificación en la parcela n.º 1 donde se pretenden ubicar las cesiones necesarias de aparcamientos y espacios libres públicos. Las nuevas dotaciones ayudarán a mejorar la movilidad en el

núcleo de población, además de crear nuevas zonas verdes que servirán de transición entre el entorno natural y el urbano.

### **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**

Se 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	100 %	No se fijan	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas 11,50 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 4 de la DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1.1	148,03 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano) (parte en la que no se modifican las determinaciones urbanísticas)
P1.2	336,97 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Zona de Aparcamiento
P1.3	491,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Espacios Libres Públicos

Tabla 5: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según Modificación n.º 4 de la DSU

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	242,27/350 = 0	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	1.336,34 /350 = 4	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

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.

La única zona de red viaria nueva es la vinculada a zona versátil de aparcamiento público que da acceso a los espacios libres públicos exigidos.

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 riegos 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 periodo 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 periodos 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 sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos 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 periodo 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 o 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 redactarán 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, si bien, se hace un desglose de los costes del desarrollo urbanístico y su gestión:

##### Gastos de Urbanización (obra, en base a precios de mercado)

1	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>20.000,00</b>
	Gastos Generales (13%):	2.600,00
	Beneficio Industrial (6%):	1.200,00
	TOTAL:	23.800,00
	I.V.A. (21%):	4.998,00
	<b>PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b>	<b>28.798,00</b>

##### Honorarios profesionales y gastos de gestión

###### *Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística*

Para el desarrollo urbanístico de este sector urbanizable son necesarios: la Modificación de la DSU, Proyecto de Normalización, Proyecto de Urbanización y Dirección de obra de la urbanización.

1	Honorarios técnicos estimados	6.000,00
	<b>Suma:</b>	<b>6.000,00</b>
	I.V.A. (21%):	7.260,50
	<b>Total honorarios:</b>	<b>7.260,00</b>

###### *Gastos asociados a la gestión urbanística*

En base a la tipología del sistema de actuación aislada propuesto para la gestión urbanística de la zona industrial, su anexo complementario y a las determinaciones del RUCYL tenemos la siguiente estimación de gastos:

1	Publicación de anuncios	600,00
2	Notario y Registro de la Propiedad	1.000,00
3	Administración de la Gestión Urbanística	1.000,00
	<b>Suma:</b>	<b>2.600,00</b>
	I.V.A. (21%):	546,00
	<b>Total gastos de gestión:</b>	<b>3.146,00</b>

##### Costes totales de urbanización (estimación)

1	Gastos de Urbanización (obra)	23.800,00
2	Gastos de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística	6.000,00
3	Gastos asociados a la gestión urbanística	2.600,00
	<b>Suma:</b>	<b>32.400,00</b>
	I.V.A. (21%):	6.804,00
	<b>Total gastos de urbanización:</b>	<b>39.204,00</b>

## **PLANOS**

### **DI-PI: Planos de Información**

PI.1.- SITUACIÓN

PI.2.- EMPLAZAMIENTO, TAQUIMÉTRICO Y PARCELAS

PI.3.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y MODIFICACIONES VIGENTES

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.- AMPLIACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

PO.2.- ORDENACIÓN DETALLADA

Berrocal de Salvatierra, diciembre de 2018

**07973472Q JUAN CARLOS  
GARCIA (R: B37470747)**

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /  
Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /Inscripción:1,  
serialNumber=IDCES-07973472Q, givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA FRAILE,  
cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747), 2.5.4.97=VATES-  
B37470747, o=FRAILE ARQUITECTO SLP, c=ES  
Fecha: 2018.12.17 18:29:48 +01'00'

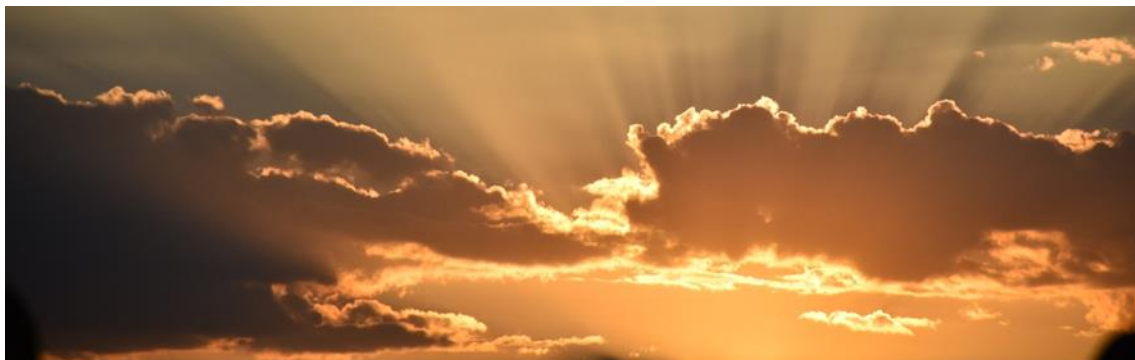
Fdo. Juan Carlos García Fraile

Arquitecto

(Fraile Arquitecto, S.L.P.)

# **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**(Tramitación simplificada)**



## **MODIFICACIÓN n.º 4 DSU**

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

**Berrocal de Salvatierra**

(Salamanca)

Promotor: **CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.**

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)



## I. DATOS PREVIOS

### a) Título del Plan

Este Documento Ambiental Estratégico (DAE) forma parte del instrumento urbanístico titulado:

**Modificación n.º 4 de la DSU, Delimitación y Ordenación de Zona de Naves Industriales, con Ampliación del Suelo Urbano, de Berrocal de Salvatierra (Salamanca).**

### b) Promotor

El promotor de la modificación urbanística es CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., con CIF B37564911, representada por Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

### c) Localización y características básicas en el ámbito territorial

- **Provincia y municipio.**

El ámbito de suelo urbano y rústico afectado por la modificación urbanística se encuentra ubicado en la provincia de Salamanca, más concretamente en el término municipal de Berrocal de Salvatierra.

La presente Modificación afecta a la siguiente localización:

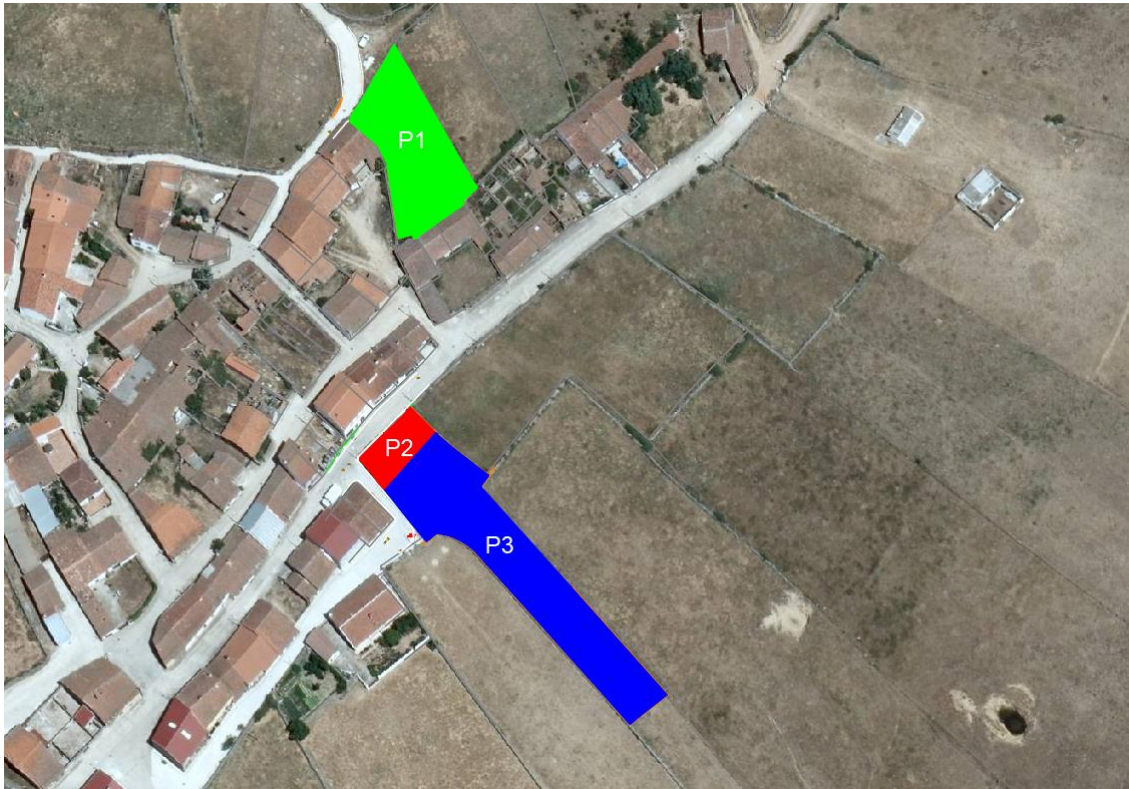


Figura 1: Ubicación de los ámbitos afectados por la Modificación n.º 4 de la DSU de Berrocal de Salvatierra sobre ortofotografía del PNOA (Fuente: modificado de PNOA IGN)

- **Datos catastrales**

A continuación, se indican las referencias catastrales relacionadas con los ámbitos localizados anteriormente:

La **Parcela n.º 1** (referencia catastral: 2118611TL7021N0001YX) está clasificada como suelo urbano y ubicada en la travesía Iglesia, n.º 10. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 995 m<sup>2</sup>. Su propietario es Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

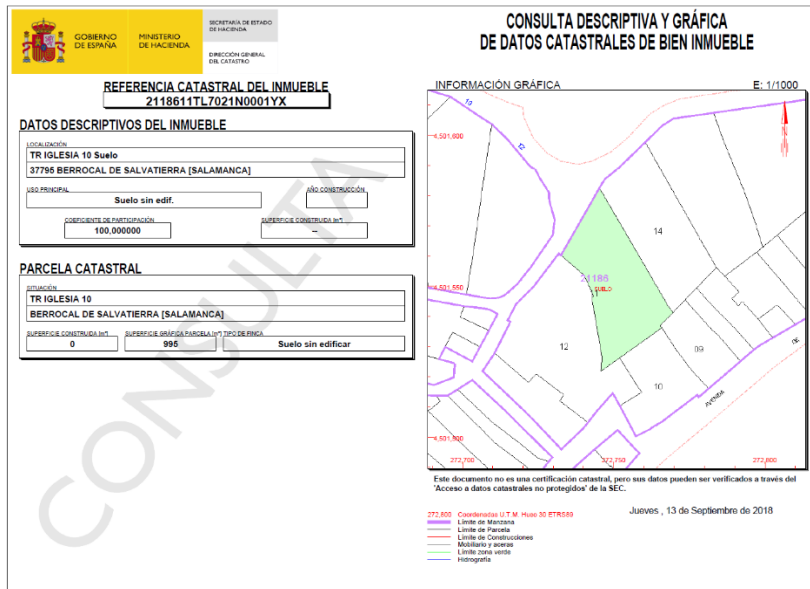


Figura 2: Datos catastrales de la finca 2118611TL7021N0001YX  
(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

La **Parcela n.º 2** (referencia catastral: 2117601TL7021N0001UX) está clasificada como suelo rústico y ubicada en la avda. de Salamanca, n.º 24. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 234 m<sup>2</sup>. Su propietario es CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., con CIF B37564911, representada por Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

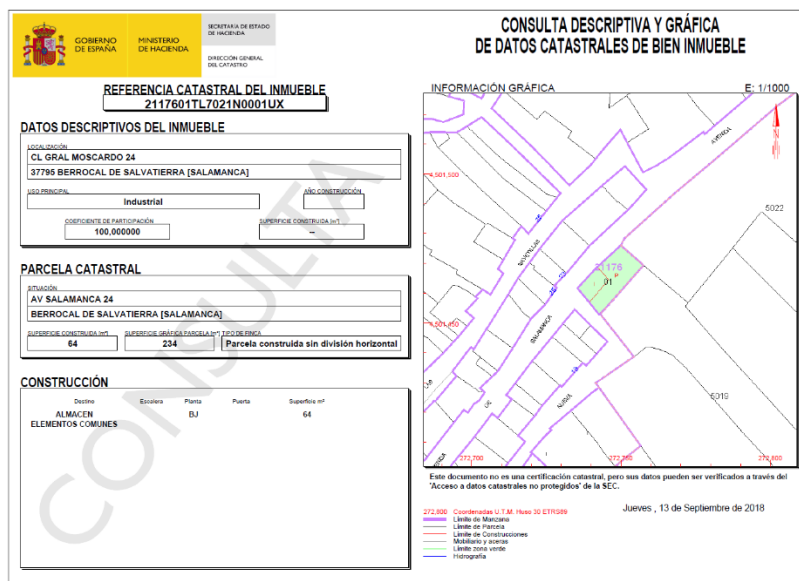


Figura 3: Datos catastrales de la finca 2117601TL7021N0001UX  
(Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

La **Parcela n.º 3** (referencia catastral: 37051A502050190000TG) está clasificada como suelo rústico y ubicada en el polígono 502 (parcela 5019), Alto de las Casas. Su superficie catastral gráfica de parcela es de 1.583 m<sup>2</sup>. Su propietario es CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L., con CIF B37564911, representada por Alfredo Wices Martín, con DNI 7.879.929-Z, y domicilio en la Avda. de Salamanca, n.º 28, Berrocal de Salvatierra (Salamanca).

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
37051A502050190000TG

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
Polígono 502 Parcela 5019  
ALTO DE LAS CASAS. BERROCAL DE SALVATIERRA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL:  
Agrario [Prados o praderas 02]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:  
100.000000

**PARCELA CATASTRAL**

USO PRINCIPAL:  
Polígono 502 Parcela 5019  
ALTO DE LAS CASAS. BERROCAL DE SALVATIERRA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>):  
1.583

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/2000

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

Jueves, 13 de Septiembre de 2018

272.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Muestreo y obras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Figura 4: Datos catastrales de la finca 37051A502050190000TG (Fuente: <https://www.sedecatastro.gob.es>)

- **Coordenadas UTM**



Figura 5: Situación en plano cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

**SRC: Zona: 30 Datum: ETRS89**  
**X: 272.980,83m Y: 4.501.269,31m H: 911,29m**  
**Lat: 40°37'51,90" N Lon: 5°41'03,42" O**

Figura 6: Datos geográficos del ámbito de afección (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

- **Infraestructuras próximas**

Analizada las zonas de afección de la modificación urbanística se puede afirmar que no existen infraestructuras próximas a destacar. Si bien, hay que hacer hincapié en la existencia de los servicios urbanos necesarios, lo suficientemente cercanos a las parcelas afectadas, para poder considerarlas como suelo urbano en base a los criterios y determinaciones urbanísticas establecidas en la LUCyL y el RUCyL vigentes.

## II. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

### a) Normativa destacada

- **Normativa urbanística**

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones
- 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.

- **Normativa ambiental**

- 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.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

### b) Objetivos y propuestas de la Modificación Urbanística

En primer lugar, hay que tener en cuenta la existencia de una industria chacinera frente a las parcelas n.º 2 y 3, en la Avda. Salamanca, n.º 23, que representa la principal actividad empresarial del municipio de Berrocal de Salvatierra 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.



Figura 7: Imagen de la industria chacinera en suelo urbano, Avda. Salamanca, n.º 23, frente a parcelas clasificadas como suelo rústico, en la Avda. Salamanca, n.º 24, Berrocal de Salvatierra.

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 las parcelas 2 y 3 clasificadas como suelo rústico (PEC2 y PAG4) se pretende ampliar la industria chacinera existente en la parcela ubicada al otro lado de la avenida. Por sus características y dotación de servicios urbanos, dichas parcelas podrían tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado, en base al artículo 67 del RUCyL:

**Artículo 67. Clasificación del suelo.**

*1. Los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, en tanto la clasificación del suelo no sea establecida por los instrumentos citados en el artículo 21, deben considerarse incluidos en suelo urbano consolidado o en suelo rústico, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.*

*2. Tienen la condición de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las siguientes condiciones:*

*a) Formar parte de un núcleo de población existente.*

*b) Contar con los siguientes servicios:*

*1º. Acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles hasta una distancia máxima de 50 metros.*

*2º. Abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución disponible a una distancia máxima de 50 metros.*

*3º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales disponible a una distancia máxima de 50 metros.*

*4º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión disponible a una distancia máxima de 50 metros de la parcela.*

Por lo tanto, esta zona, que podría tener consideración de ensanche urbano por existencia de servicios (parcelas 2 y, en parte, 3), **se podría delimitar** para localizar las **nuevas naves industriales autorizables**, cumpliendo las determinaciones urbanísticas establecidas por la DSU y NNSPP vigentes (véase tabla siguiente), que posibilitará la ampliación de la actividad de una forma funcional, equilibrada y respetuosa con la estructura urbana del municipio.

TIPO DE SUELO	USO COM-PA-RI-AL	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA RESERVA URBANÍSTICA	OCUPACION	RETIENDES	EDIFICA-BILIDAD	ALTIMA	FONDO EDIFICABLE	
A	VIVIENDA ENTRE MEDIANEAS	SE APLICAN LAS NORMAS DE CASOS CONSOLIDADO AL 51 Y POR TIPO HABITACION	500	475	250	275	0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
B	VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA	TOMAS CLASIFICADAS SALVO CONSOLIDACION VIVIENDAS ENTRE MEDIANEAS	501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
C	VIVIENDA A VINCULADA A OTROS USOS	SE SITUAN EN EL MISMO EDIFICIO O PARCELA RESERVA AL OTRO USO	501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
D	TALLERES DE SERVICIO ARTESANAL E INDUSTRIALES	SE LOCALIZAN COMO VIVIENDAS ENTRE MEDIANEAS Y CON CONDICIONES DE CONSOLIDADO	501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
E	NAVES INDUSTRIALES	SE LOCALIZAN EN ZONAS DELIMITADAS POR CRITERIOS GRÁFICOS Y PROTECTOR DE DELIMITACION	501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
F	OFICINAS 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
G	COMERCIO 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
H	HOTELES 2ª CAT.		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
I	ESPECTACULOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
J	SALAS DE REUNION RECREO Y TURISMO 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
K	CENTROS CULTURALES Y SOCIALES DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
L	INSTALACIONES DEPORTIVAS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
M	INSTALACIONES ASISTENCIALES DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
N	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
O	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
P	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
Q	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
R	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
S	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA
T	EDIFICIOS DE 2ª CATEGORIA		501				0,7	NO SE FIJA	NO SE FIJA



Figura 8: Propuesta de delimitación de la zona urbana industrial (parcela 2 y parte de la 3) de ensanche por existencia de servicios (trama azul) y resto de la parcela 3 de suelo rústico (trama verde).

- 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	100 %	No se fijan	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas 11,50 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	---	---	---	---	---	---	---

### **c) 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 Berrocal de Salvatierra, en la que se incluye, total o parcialmente, dos fincas próximas de la misma persona jurídica 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 Berrocal de Salvatierra 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 perímetro del 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.
- 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, al menos en parte, 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, una vez tenidas en cuentas las tres modificaciones de la DSU vigentes.

### **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
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	96,91 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>21,54 m<sup>2</sup></b>
P3	1.627,69 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	651,08 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 144,68 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 3 se pretende reclasificar en parte (P3.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P3.1 a reclasificar	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	534,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>118,79 m<sup>2</sup></b>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	242,27/350 = 0	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	1.336,34 /350 = 4	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

Viviendas permitidas en las parcelas 2 y 3.1 según DSU vigente: **0**

Viviendas permitidas en las parcelas 2 y 3.1 según Modif. n.º 4 de la DSU: **4**

Superficie edificable de las parcelas 2 y 3.1 según la DSU vigente:

$$21,54 \text{ m}^2 + 118,79 \text{ m}^2 = \mathbf{140,33 \text{ m}^2}$$

Superficie edificable de las parcelas 2 y 3.1 según la Modif. n.º 4 de la DSU:

$$344,02 \text{ m}^2 + 1.897,60 \text{ m}^2 = \mathbf{2.241,62 \text{ m}^2}$$

**Lo que supondría un posible incremento en la densidad de población de 4 viviendas y 2.101,29 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, 420,26 m<sup>2</sup> de EL y 21 plazas de aparcamiento que, por equivalencia, serían 21 plazas de aparc. x 15 m<sup>2</sup>/plaza = 315 m<sup>2</sup>.

#### RESERVAS MÍNIMAS OBLIGATORIAS

<b>EL</b>	Espacios libres públicos	391,33 m <sup>2</sup>
<b>A</b>	Aparcamientos	21 plazas x 15 m <sup>2</sup> /plaza = 315,00 m <sup>2</sup>

Una vez se han calculado las reservas necesarias y se han estudiado las posibilidades existentes, se deciden ubicar los espacios libres y aparcamientos públicos en una zona más céntrica y transitada del núcleo urbano, como es la parcela n.º 1, propiedad del promotor, que se sitúa en la travesía de la Iglesia, n.º 10, y permite solucionar un problema habitual en el entorno de la iglesia y el cementerio, donde la falta de aparcamiento en días señalados es recurrente. De igual forma, en el día a día, la estrechez y requiebros de las calles impide el estacionamiento y maniobra de vehículos agrícolas y otros de grandes dimensiones lo que justifica una propuesta flexible y versátil de zona de aparcamiento, carga y descarga, y maniobras, no siendo necesaria la definición de las 19 plazas de aparcamiento para automóviles.

En base a estos argumentos, la presente modificación propone una ordenación detallada en la que las cesiones para zona de aparcamiento se localizarían en la parcela n.º 1, en su parte más septentrional, cuya ubicación en el exterior de la curva junto al cruce entre la travesía de la Iglesia y el camino público le convierten en un lugar estratégico para solucionar los problemas de movilidad detectados en el núcleo de población.

Por otro lado, el deber de ceder un área para espacios libres públicos se propondría al sureste de la parcela n.º 1 donde ya existe vegetación y, además, se detectan algunas servidumbres de luces y vistas, vinculadas a las fachadas posteriores de las edificaciones que dan a la avenida de Salamanca. Dicha solución permite crear un filtro vegetal entre la zona rústica, al NE de la parcela, y la zona urbana edificada, al SE y SO de la finca citada.

#### RESERVAS PROPUESTAS:

<b>EL</b>	Espacios libres públicos	<b>491,89 m<sup>2</sup></b>
<b>A</b>	Aparcamientos	(Zona versátil y flexible) <b>336,97 m<sup>2</sup></b>

Como se puede comprobar, las superficies cedidas para las diferentes dotaciones públicas, aparcamientos y espacios libres, superan de forma holgada los mínimos establecidos reglamentariamente (art. 173 del RUCyL), que permiten mantener la calificación de parte de la parcela 1 en la zona de la medianería vista de la edificación existente al SO de dicha finca.

El interés público de la propuesta quedaría justificado en base a los beneficios citados de la ampliación de la industria, que se complementan con la ubicación de las cesiones en una parcela más idónea y óptima para las necesidades reales del municipio. De poco servirían plantear las cesiones en las parcelas 2 y 3, cuya ubicación en el extrarradio del núcleo de población poco aportaría a sus vecinos y, menos aún, a la funcionalidad y movilidad de Berrocal de la Salvatierra.

### III. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y DE SUS ALTERNATIVAS

#### a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

A continuación, se adjuntan las tablas comparativas con las principales determinaciones fijadas por la DSU vigente y las propuestas en la Modificación n.º 4 de la DSU:

DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	96,91 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>21,54 m<sup>2</sup></b>
P3	1.627,69 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	651,08 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 144,68 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 3 se pretende reclasificar en parte (P3.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P3.1 a reclasificar	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	534,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>118,79 m<sup>2</sup></b>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	242,27/350 = 0	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	1.336,34 /350 = 4	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

El resto de los parámetros urbanísticos, como ocupación y alturas, se han adaptado a las necesidades propias de la ampliación de la industria chacinera que se recogen en la ficha urbanística de la Zona Industrial desarrollada anteriormente en esta memoria vinculante.

En cuanto a la parcela n.º 1, parte de ésta, la denominada P1.1 mantendrá su clasificación y calificación; la zona P1.2 se destinará a zona de aparcamiento público; y, por último, la P1.3 que se destinará a espacios libres públicos.

DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1	976,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano)

Tabla 4: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según la DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1.1	148,03 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano) (parte en la que no se modifican las determinaciones urbanísticas)
P1.2	336,97 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Zona de Aparcamiento
P1.3	491,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Espacios Libres Públicos

Tabla 5: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según Modificación n.º 4 de la DSU

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la DSU vigente.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 4 de la DSU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 4, las actuaciones propuestas son de escasa entidad, puntuales y excepcionales, ya que cumple con los límites establecidos en el artículo 173 de RUCyL y, al respetar el artículo 168 del RUCyL, no es necesaria la revisión del planeamiento general vigente. Todo ello nos lleva a afirmar que el impacto ambiental de la modificación se puede considerar nulo dadas las características del ámbito de afección y su entorno, tanto cercano como lejano.

#### **b) Influencia de la modificación sobre el modelo territorial y la ordenación general vigentes**

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que es limita a reclasificar parte de los terrenos rústicos que podrían tener la condición de suelo urbano consolidado, en base a las determinaciones del RUCyL.

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, que se dota de nuevas superficies para zona de aparcamiento, maniobra y espacios libres públicos en una ubicación idónea para las necesidades de la estructura urbana y sus usuarios.

### **IV. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN Y SU EJECUCIÓN**

#### **a) Fases de la tramitación para la aprobación de la Modificación y su DAE.**

Una vez redactado este documento urbanístico, si procede, se aprobará inicialmente la Modificación n.º 4 de la DSU de Berrocal de Salvatierra (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCYL y el RUCYL.

Según el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un **documento ambiental estratégico**...*

Según el artículo 31.1 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

*1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*

Según el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

3. El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Según el artículo 32 de la Ley 21/2013, 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

*En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:*

*a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.*

*b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.*

Con posterioridad, si procede, se aprobará definitivamente la Modificación n.º 4 de la DSU de Berrocal de Salvatierra (Salamanca), siguiendo el procedimiento establecido por la LUCyL y el RUCyL.

En caso satisfactorio, el promotor afectado por la Modificación tendrá los derechos y deberes urbanísticos que se determinan para cada caso en la LUCyL y el RUCyL.

No se pueden establecer unos plazos exactos para las diferentes actuaciones, ya que unos procedimientos administrativos dependen de la finalización y aprobación de otros, lo cual imposibilita realizar un cálculo realista. Por ello, nos remitimos a los plazos máximos establecidos en la legislación administrativa y urbanística vigentes, aunque se puede estimar un total de 5 años para el desarrollo e implantación de la actuación urbanística completa.

## **V. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO**

Para desarrollar esta caracterización, se han utilizado como datos de referencia la información incluida en la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) y Normas Subsidiarias Municipales en el ámbito Provincial (NNSSPP) vigentes; Normas Urbanísticas Municipales de otro municipio cercano, Guijuelo, de características similares; y otras referencias que se citan a continuación. Todo ello, adaptado a las particularidades del ámbito afectado por la Modificación.

### **a) Ámbito Territorial**

El municipio de Berrocal de Salvatierra está situado en la zona sur de la provincia de Salamanca, a unos 45 km de su capital. Tiene una superficie de 31 km<sup>2</sup> y una altitud media de 900 m.



Figura 5: Situación en plano cartográfico (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Tomando como referencia la zona central del ámbito afectado por la presente Modificación, tenemos los siguientes datos geográficos:

- UTM. Huso: 30
- Datum: ETRS89
- X: 272.980,83 m
- Y: 4.501.269,31 m
- H: 911,29 m
- Latitud: 40°37'51,90" N
- Longitud: 5°41'03,42" O

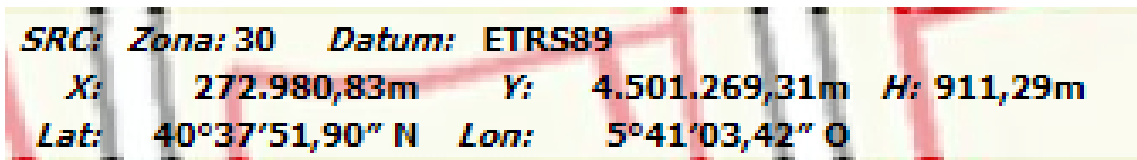


Figura 6: Datos geográficos del ámbito de afección (Fuente: <http://signa.ign.es/signa/>)

Desde el punto de vista administrativo, el municipio pertenece al partido judicial de Béjar y seis términos municipales configuran sus límites, al norte, Pedrosillo de los Aires; al este, Montejo y Pizarral; al sur, Guijuelo; Cespadosa de Tormes; y al oeste, Frades de la Sierra y Casafranca.

#### **b) Medio Físico**

- **Clima**

*El clima es de tipo continental, templado, moderado y con tendencias a extremos.*

*El régimen de lluvias se incrementa en primavera y verano.*

- **Geología**

*En base a la leyenda del Mapa geológico, Hoja 528, que a continuación se adjunta, destacan las siguientes determinaciones:*

*Cámbrico Inferior*

*Pizarras y limolitas (F. ALDEATEJADA)*

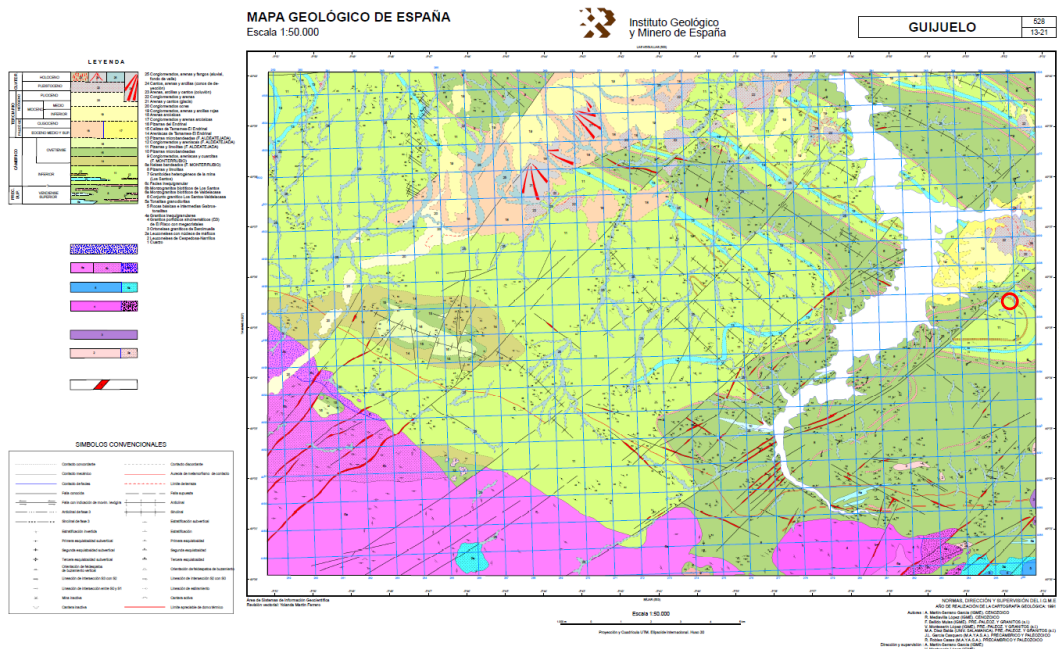


Figura 9: Modificado de Mapa geológico Hoja 528 (Fuente: <http://info.igme.es/>)

Consultado el Navegador de información geocientífica del IGME, obtenemos la siguiente información geológica para la localización del ámbito de afección de la Modificación n.º 4 de la DSU de Berrocal de Salvatierra (Salamanca):

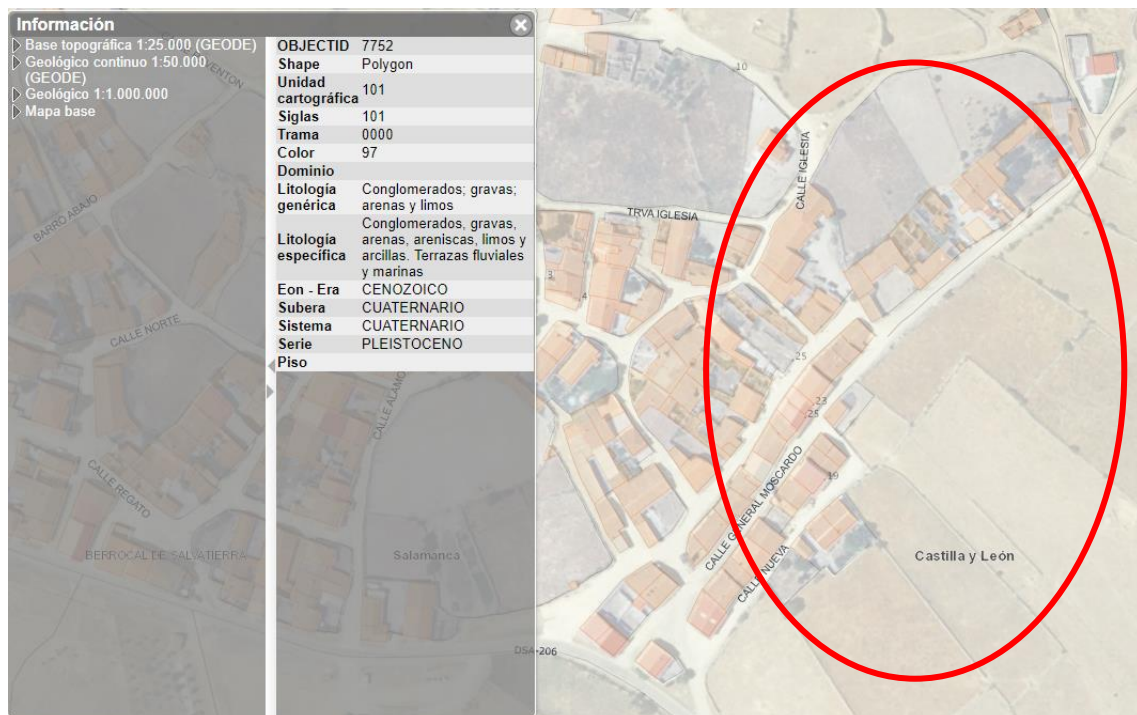


Figura 10: Tabla de información geológica (Fuente: <http://info.igme.es/visorweb/>)

- **Hidrología e hidrogeología**

En la zona afectada por la presente Modificación no existen corrientes hidrográficas dignas de mención.

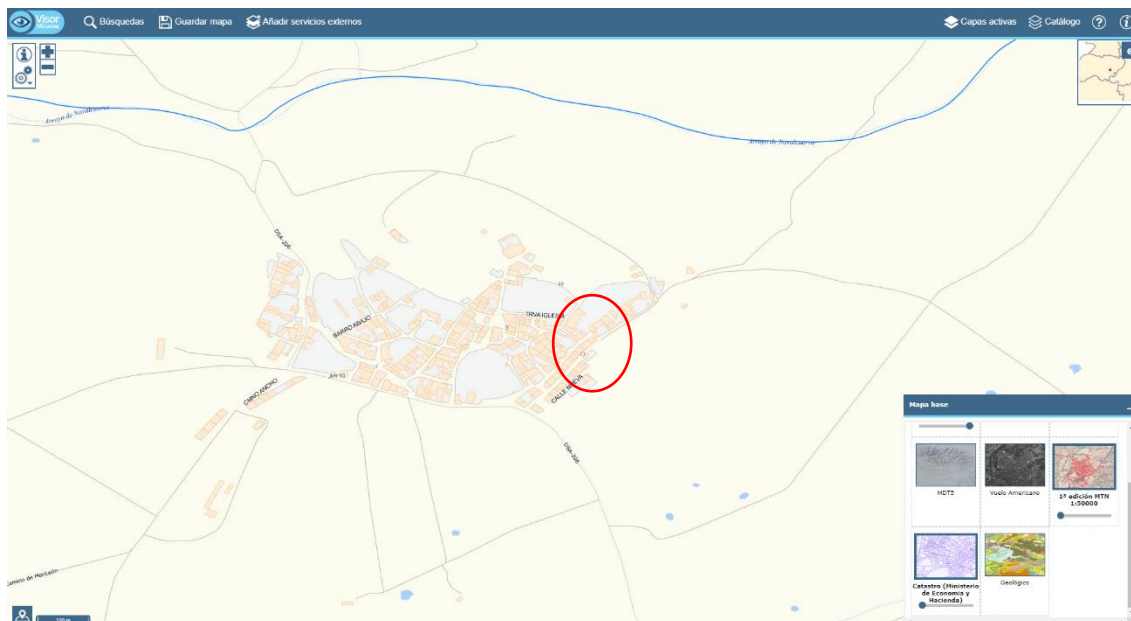


Figura 11: Información cartográfica Confederación Hidrográfica del Duero  
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

- **Paisaje**

Dada la ubicación de las parcelas en el límite oriental del núcleo urbano, se debe analizar el paisaje localizado al este del ámbito de afección de la modificación urbanística, que se caracteriza por la presencia de fincas destinadas en su mayoría a la ganadería extensiva o sin uso.

Destaca la ausencia de masa arbórea dada su tradicional eliminación para usos ganaderos y agrícolas.



Figura 12: Imagen de la parcela n.º 1 utilizado como redil junto a edificación existente en parcela colindante.



Figura 12: Imagen de la parcela n.º 3 y otras ubicadas en zona rústica con uso predominante agrícola.

- **Flora**

En el ámbito de afección de la Modificación podemos destacar las mismas características que en municipio próximos como el de Guijuelo:

*En Berrocal de Salvatierra destaca la presencia del encinar mediterráneo (Quercus ilex). El matorral está formado por carracas. A los tomillos y cantuesos hay que añadir las aulagas y las escobas. Hay que tener en cuenta que el manejo ganadero ha determinado el desarrollo de formaciones de pastos que nada tienen que ver con el esquema natural, con una extensión significativa en el territorio municipal.*

- **Fauna**

La fauna de la zona próxima a las parcelas afectadas se compone de liebres, perdices, estorninos, zorros y algunas rapaces, a las que debemos añadir la ganadería porcina, ovina y caprina presente en el municipio.

## VI. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

A continuación, si fuera el caso, se determinan los efectos ambientales previsibles y relevantes que pudieran producirse por efecto de la presente modificación urbanística y su desarrollo, en comparación con las determinaciones vigentes.

### a) Posibles afecciones

- **Afecciones a Áreas Protegidas (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles) y Parques Nacionales.**

La zona de influencia de la modificación urbanística se ubica al este del núcleo urbano de Berrocal de Salvatierra (Salamanca) y no se encuentra afectada por ningún tipo de protección natural.

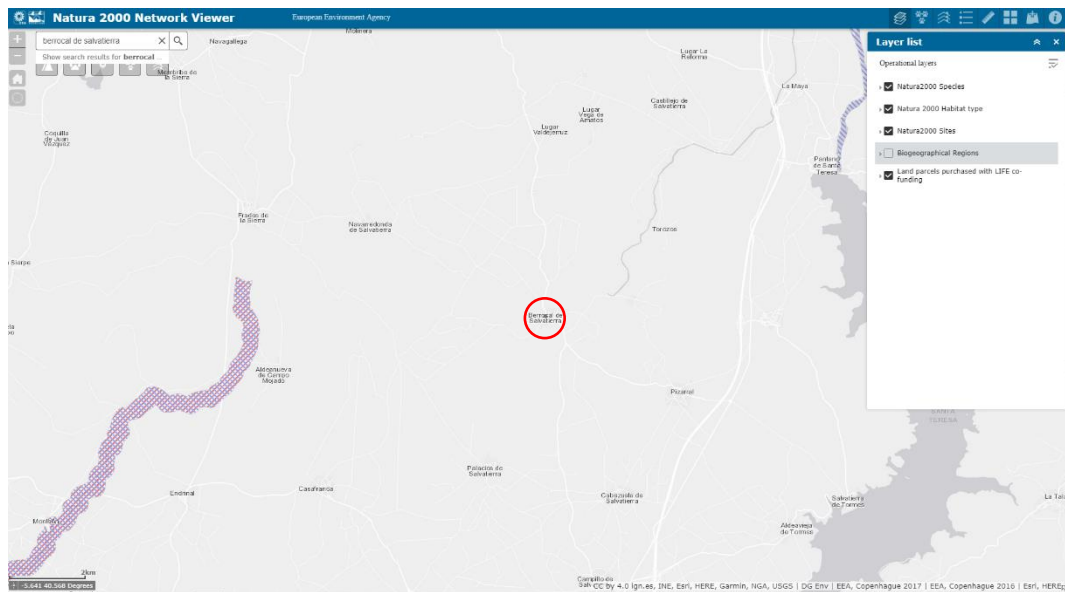


Figura 13: Plano Red Natura 2000 Europa (Fuente: <http://natura2000.eea.europa.eu/#>)

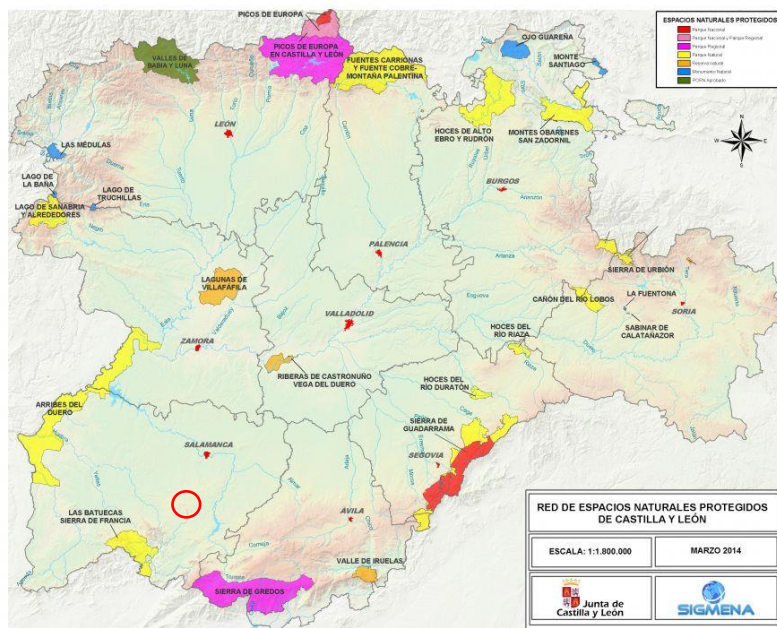


Figura 14: Espacios Naturales Protegidos en Castilla y León (Fuente: <http://www.patrimoniounatural.org/>)

- **Afección a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial**

No se encuentra dentro de los Lugares de Interés Geológico españoles.

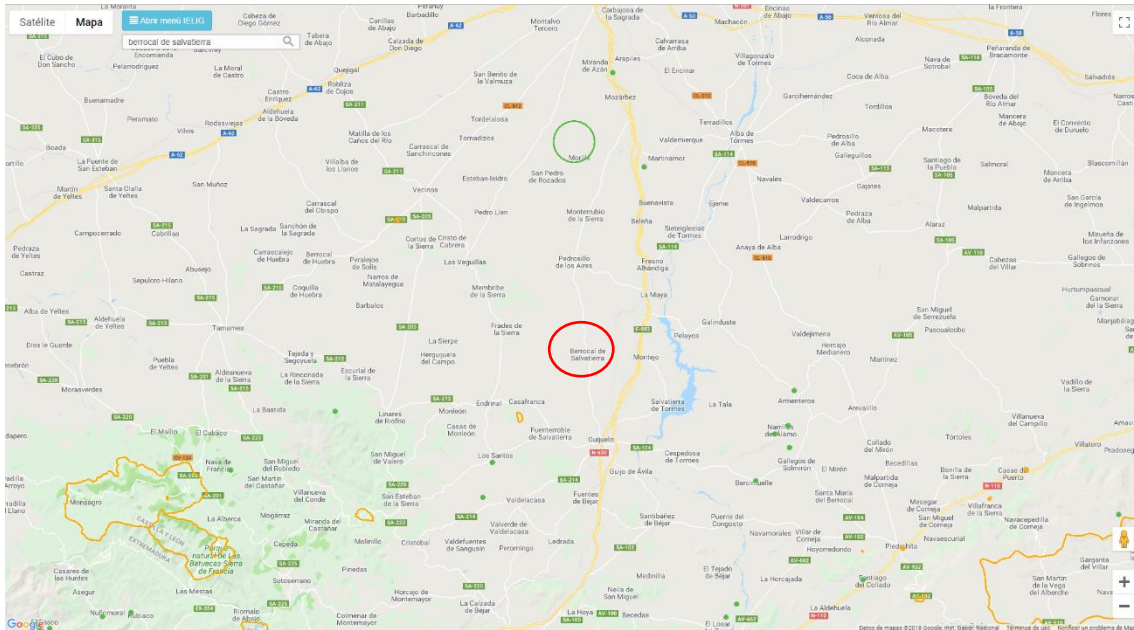


Figura 15: Mapa de Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (Fuente: <http://info.igme.es/ielig/>)

- **Afección a la Fauna y Flora**

A la descripción de la fauna y flora incorporada en este documento hay que añadir que no se encuentra afectada por ningún tipo de protección, recordando que el suelo afectado por esta modificación urbanísticas se encuentra clasificado como suelo urbano o rústico colindante.



Figura 16: Mapa de Zonas de Especial Importancia para la Aves (ZEPA) de Castilla y León (Fuente: <http://rednatura.jcyl.es/natura2000/ZEPA/ZEPA2.html>)

- **Afección a la Hidrología e Hidrogeología**

Como se ha analizado con anterioridad, la zona delimitada por la modificación urbanística no afecta directamente a la hidrología e hidrogeología del municipio de Berrocal de Salvatierra.

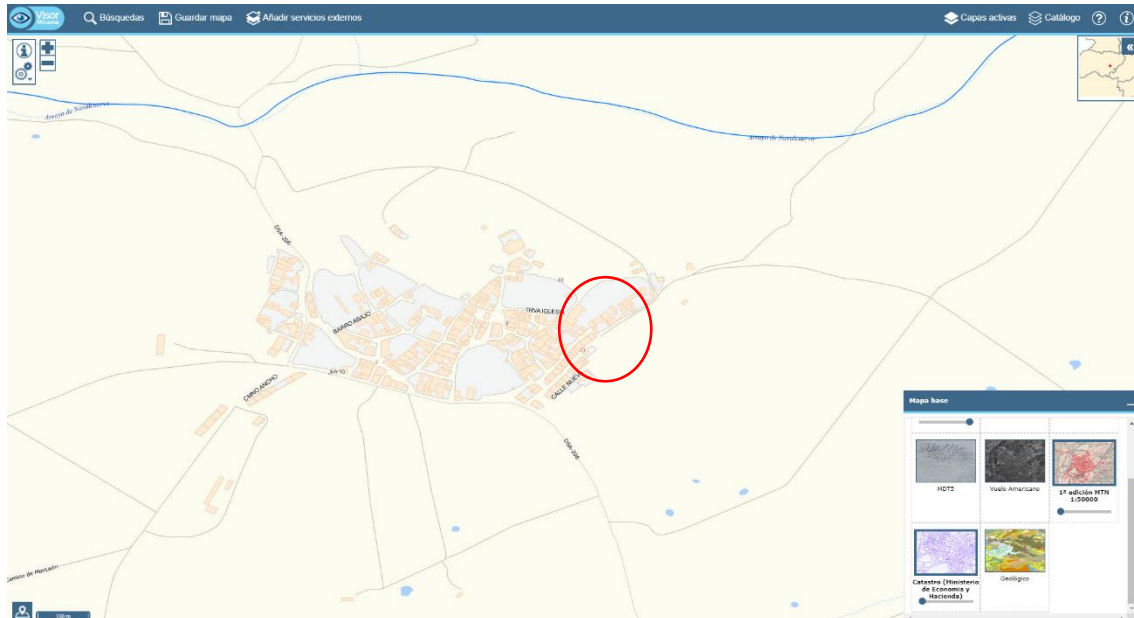


Figura 11: Información cartográfica Confederación Hidrográfica del Duero  
(Fuente: <http://www.mirame.chduero.es/>)

### **Afección al Suelo**

Con la modificación urbanística tramitada no se prevé ningún aumento en el riesgo de la erosión y contaminación del suelo, y la alteración de la topografía y de la geomorfología se considera despreciable en comparación con las previstas por el planeamiento vigente. Se puede realizar esta afirmación ya que la escasa entidad de la Modificación y su excepcionalidad así lo justifican.

- **Afección al Medio Ambiente Atmosférico**

Ya que la modificación urbanística tiene un carácter puntual y de entidad muy acotada; y, además, en ningún momento necesita de la revisión del planeamiento general vigente, ni de unas Normas Urbanísticas Municipales nuevas, el incremento en la contaminación atmosférica, acústica y lumínica respecto a las ya consideradas en el planeamiento vigente se puede considerar despreciable en comparación con los beneficios socioeconómicos que generará la presente Modificación.

- **Afección sobre factores climáticos y su incidencia en el cambio climático**

De igual forma, la Modificación no tiene la suficiente relevancia para considerar que pudieran afectar al cambio climático y otros factores relacionados.

- **Afección al Patrimonio Natural**

El ámbito afectado por la presente Modificación no se encuentra junto a Vías Pecuarias, ni pertenecen a Montes de Utilidad Pública. Si bien, como se puede observar en el mapa siguiente si existente una vía pecuaria que atraviesa el término de norte al suroeste,

quedando localizadas las fincas en cuestión al este de la misma, sin una afección directa.



Figura 17: Mapa de Vías Pecuarias de la provincia de Salamanca (Fuente: Ministerio de Medio Ambiente)

- **Afección al Patrimonio Cultural**

Consultados la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) y Normas Subsidiarias Municipales en el ámbito Provincial (NNSSPP) vigentes se comprueba que la localización de la presente Modificación no tiene una afección directa sobre el Patrimonio Cultural.

- **Afección al Paisaje**

Teniendo en cuenta las características de las modificaciones urbanísticas propuestas y dada su mínima relevancia, no se prevé ningún tipo de afección sobre el paisaje al tratarse de un ámbito junto al núcleo urbano sin ningún tipo de interés paisajístico. Como mejora se prevé ubicar las reservas de espacios libre en una zona de transición entre el entorno urbano y el natural, que permita suavizar el impacto visual de las edificaciones existentes.

- **Consumo de Recursos Naturales**

Los cambios previstos en la Modificación puntual y excepcional supondrían un incremento despreciable en cuanto al consumo de recursos materiales, si tenemos en cuenta los indudables beneficios socioeconómicos que supondría la Modificación.

- **Generación de Residuos**

Si se tienen en cuenta los diferentes objetivos de esta modificación urbanística, se puede afirmar que la generación de residuos es similar al que correspondería con la situación inicial contemplada en la DSU vigente, ya que su escasa entidad así lo justifica.

- **Afección a las Infraestructuras**

Las correcciones previstas en esta modificación urbanística no afectan a las infraestructuras existentes, ni se prevé que repercutan negativamente en el desarrollo de las futuras a desarrollar.

- **Afección Medio Socio-Económico**

La necesidad de establecer los límites de la zona industrial, no prevista en la DSU vigente, además de establecer la ordenación urbanística necesaria para su ampliación, justifica el interés público de la propuesta que 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; y fijar población en un municipio muy afectado por la despoblación; además de los ingresos municipales vinculados a las diferentes licencias y autorizaciones, que repercutirían en todos los ciudadanos.

**b) Valoración de efectos ambientales previsibles**

Los efectos ambientales previsibles en función de cada una de las determinaciones modificadas en el documento urbanístico serán los siguientes:

<b>Delimitación y Ordenación de Zona de Naves Industriales, con Ampliación del Suelo Urbano</b>	
<b>Medio Ambiente</b>	
Aire	Compatible
Geología	Compatible
Suelo	Compatible
Agua	Compatible
Vegetación	Compatible
Fauna	Compatible
Paisaje	Beneficioso
<b>Medio Socio-Económico</b>	
Urbanismo y usos de suelo	Compatible
Población	Beneficioso
Economía	Beneficioso
Infraestructura y servicios	Beneficioso
<b>Medio Natural</b>	
Vías pecuarias	Compatible
<b>Medio Cultural</b>	
Patrimonio cultural	Compatible

**VII. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que es limita a reclasificar parte de los terrenos rústicos que podrían tener la condición de suelo urbano consolidado, en base a las determinaciones del RUCyL.

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, que se dota de nuevas superficies para zona

de aparcamiento, maniobra y espacios libres públicos en una ubicación idónea para las necesidades de la estructura urbana y sus usuarios.

No afecta a otros planes como:

- Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)
- Planes de Recuperación y Conservación de Especies Protegidas
- Planes de Montes y Bosques
- Planes Hidrológicos de Cuenca
- Planes de Residuos
- Planes de Abastecimiento y de Saneamiento y Depuración
- Planes de Carreteras
- Planes Mineros
- Planes Energéticos
- Planes de Infraestructuras de Transporte
- Otros por normativa sectoriales

### **VIII. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Según el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### **Artículo 6. *Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.***

*1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*

*b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

*d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

#### **2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:**

**a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.**

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Como se ha justificado en la memoria del documento urbanístico tramitado, las modificaciones planteadas son de escasa entidad y serían positivas para el desarrollo del municipio y no provocarían ningún impacto ambiental negativo. Por este motivo, habría que aplicar el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica simplificada, como se indica en el artículo 6.2.a citado.

Esta misma normativa regula en su Sección 2.<sup>a</sup> el procedimiento de evaluación ambiental estratégica para la emisión del informe ambiental estratégico, indicando en su artículo 29:

*Sección 2.<sup>a</sup> Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico*

*Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico...*

Dicho documento ambiental estratégico (DAE) es el que aquí se desarrolla, conteniendo la información que en este artículo 29 se establece.

## IX. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

### a) Estado comparativo de las determinaciones de las alternativas

A continuación, se adjuntan las tablas comparativas con las principales determinaciones fijadas por la DSU vigente y las propuestas en la Modificación n.º 4 de la DSU:

DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	96,91 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>21,54 m<sup>2</sup></b>
P3	1.627,69 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	651,08 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 144,68 m <sup>2</sup>

Como la parcela n.º 3 se pretende reclasificar en parte (P3.1), se procede a estudiarla de forma detallada.

P3.1 a reclasificar	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	534,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: <b>118,79 m<sup>2</sup></b>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 2: Determinaciones urbanísticas según DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	242,27/350 = 0	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado Zona de Naves Industriales	1.336,34 /350 = 4	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

El resto de los parámetros urbanísticos, como ocupación y alturas, se han adaptado a las necesidades propias de la ampliación de la industria chacinera que se recogen en la ficha urbanística de la Zona Industrial desarrollada anteriormente en esta memoria vinculante.

En cuanto a la parcela n.º 1, parte de ésta, la denominada P1.1 mantendrá su clasificación y calificación; la zona P1.2 se destinará a zona de aparcamiento público; y, por último, la P1.3 que se destinará a espacios libres públicos.

DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1	976,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano)

Tabla 4: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según la DSU vigente

Modificación n.º 4 de la DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1.1	148,03 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano) (parte en la que no se modifican las determinaciones urbanísticas)
P1.2	336,97 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Zona de Aparcamiento
P1.3	491,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Espacios Libres Públicos

Tabla 5: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según Modificación n.º 4 de la DSU

La ALTERNATIVA 1 se corresponde con la situación inicial en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la DSU vigente.

La ALTERNATIVA 2 se corresponde con la situación final propuesta en la que se aplicarían las determinaciones fijadas en la Modificación n.º 4 de la DSU, una vez aprobada.

Como se justifica en la memoria de la Modificación n.º 4, las actuaciones propuestas son de escasa entidad, puntuales y excepcionales, ya que cumple con los límites establecidos en el artículo 173 de RUCyL y, al respetar el artículo 168 del RUCyL, no es necesaria la revisión del planeamiento general vigente. Todo ello nos lleva a afirmar que el impacto ambiental de la modificación se puede considerar nulo dadas las características del ámbito de afección y su entorno, tanto cercano como lejano.

## X. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Como se ha justificado a lo largo de este DAE, la Modificación n.º 4 de la DSU de Berrocal de Salvatierra no afecta negativamente el medio ambiente.

Por lo tanto, se puede concluir que con estas modificaciones urbanísticas no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, lo que justifica que no sean necesarias otras medidas diferentes de prevención, reducción y corrección a las ya fijadas en la actualidad por la normativa sectorial vigente.

## XI. PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 22.6 establece las siguientes determinaciones:

*Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.*

*Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.*

*El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.*

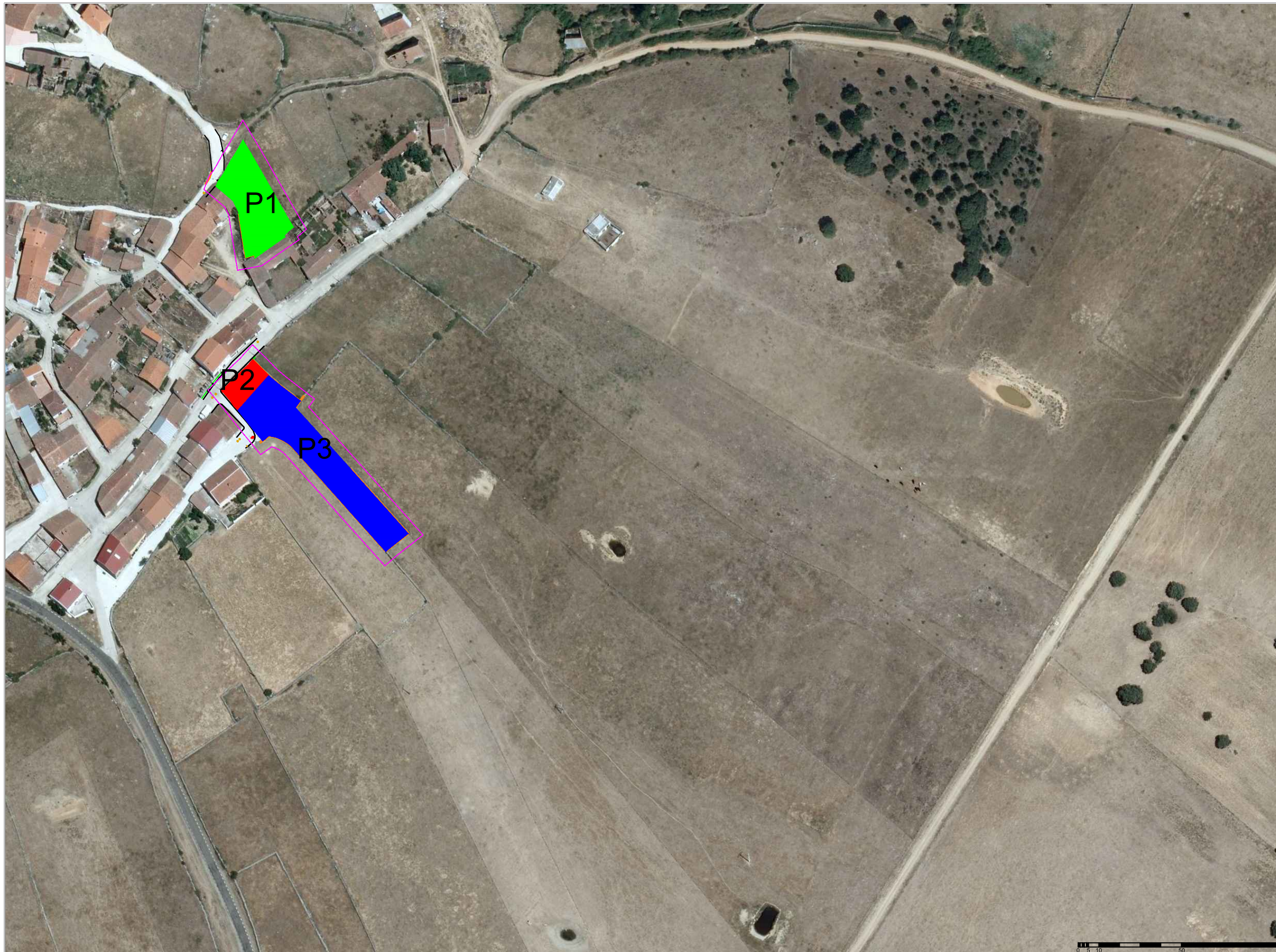
Como se ha justificado anteriormente en este DAE, el impacto ambiental que produciría la modificación urbanística tramitada se puede considerar nulo, por lo que no se prevén nuevas medidas en el Programa de Vigilancia Ambiental que las ya existen en base a la normativa vigente.

Berrocal de Salvatierra, diciembre de 2018

**07973472Q JUAN CARLOS  
GARCIA (R: B37470747)**

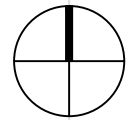
Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /Tom:380 /  
Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-07973472Q,  
givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA FRAILE, cn=07973472Q JUAN CARLOS  
GARCIA (R: B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747, o=FRAILE ARQUITECTO SLP,  
c=ES  
Fecha: 2018.12.17 18:30:26 +01'00'

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



07973472Q  
**JUAN CARLOS  
 GARCIA (R:  
 B37470747)**

Firmado digitalmente por 07973472Q  
 JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /  
 Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /  
 Inscripción:1,  
 serialNumber=IDCES-07973472Q,  
 givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA  
 FRAILE, cn=07973472Q JUAN CARLOS  
 GARCIA (R: B37470747), 2.5.4.97=VATES-  
 B37470747, o=FRAILE ARQUITECTO SLP,  
 c=ES  
 Fecha: 2018.12.17 18:31:10 +01'00'



Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
**BERROCAL DE SALVATIERRA**  
 (Salamanca)

PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

Ámbitos de afección

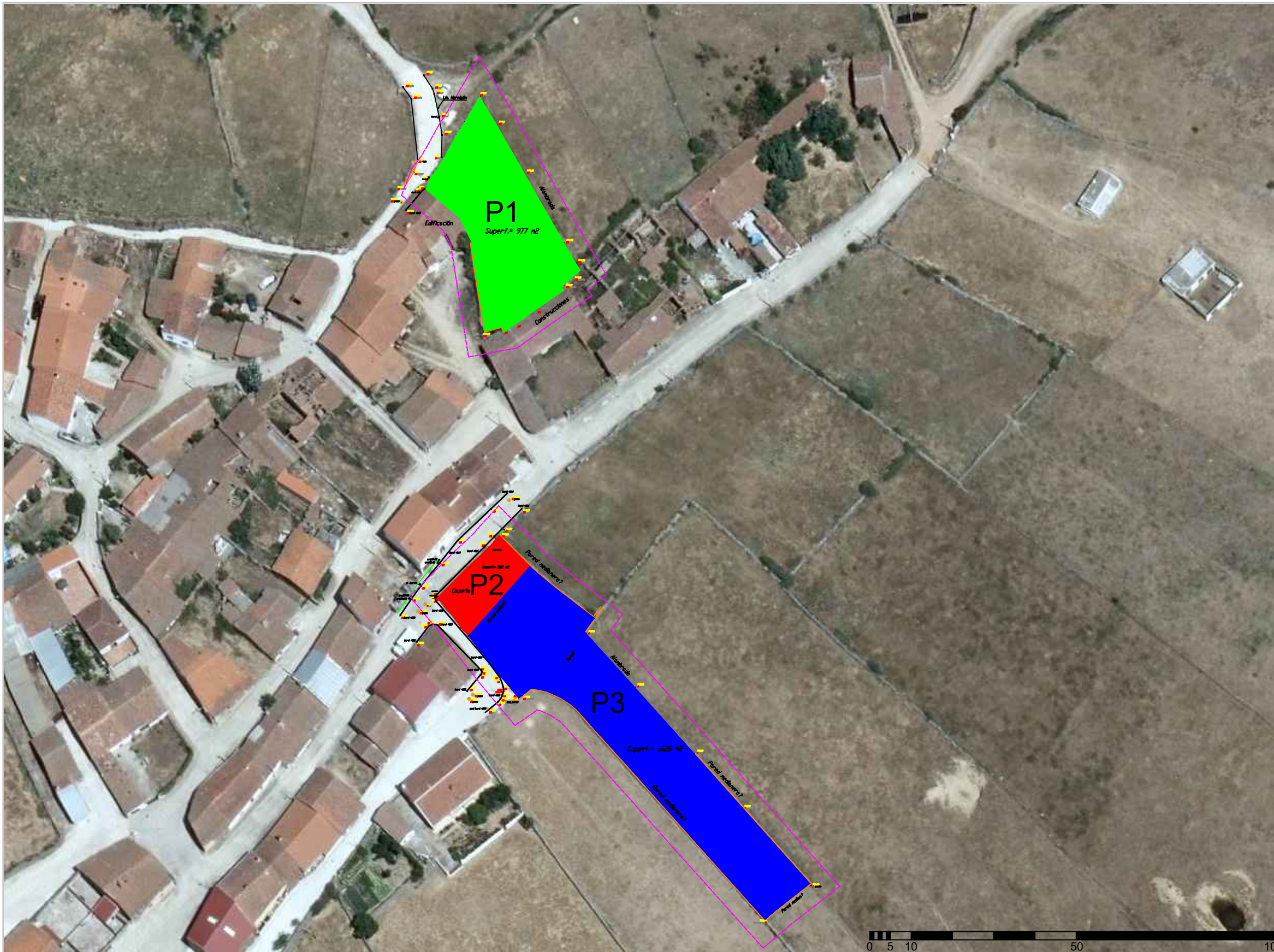
	Referencia catastral	Clase de suelo
P1	2118611TL7021N0001YX	Suelo Urbano
P2	2117601TL7021N0001UX	Suelo Rústico
P3	37051A502050190000TG	Suelo Rústico

**JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: eltallerdelarquitecto.es  
 Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

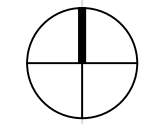
DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANO DE INFORMACIÓN	DIC 2018	1/2000
SITUACIÓN	PLANO	<b>PI.1</b>



07973472Q  
**JUAN CARLOS  
 GARCIA (R:  
 B37470747)**

Firmado digitalmente por 07973472Q  
 JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /  
 Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /  
 Inscripción:1,  
 serialNumber=IDCES-07973472Q,  
 givenName=JUAN CARLOS,  
 sn=GARCIA FRAILE, cn=07973472Q  
 JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747),  
 2.5.4.97=VATES-B37470747, o=FRAILE  
 ARQUITECTO SLP, c=ES  
 Fecha: 2018.12.17 18:32:05 +01'00'

— Ámbitos de afección



Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
**BERROCAL DE SALVATIERRA**  
 (Salamanca)

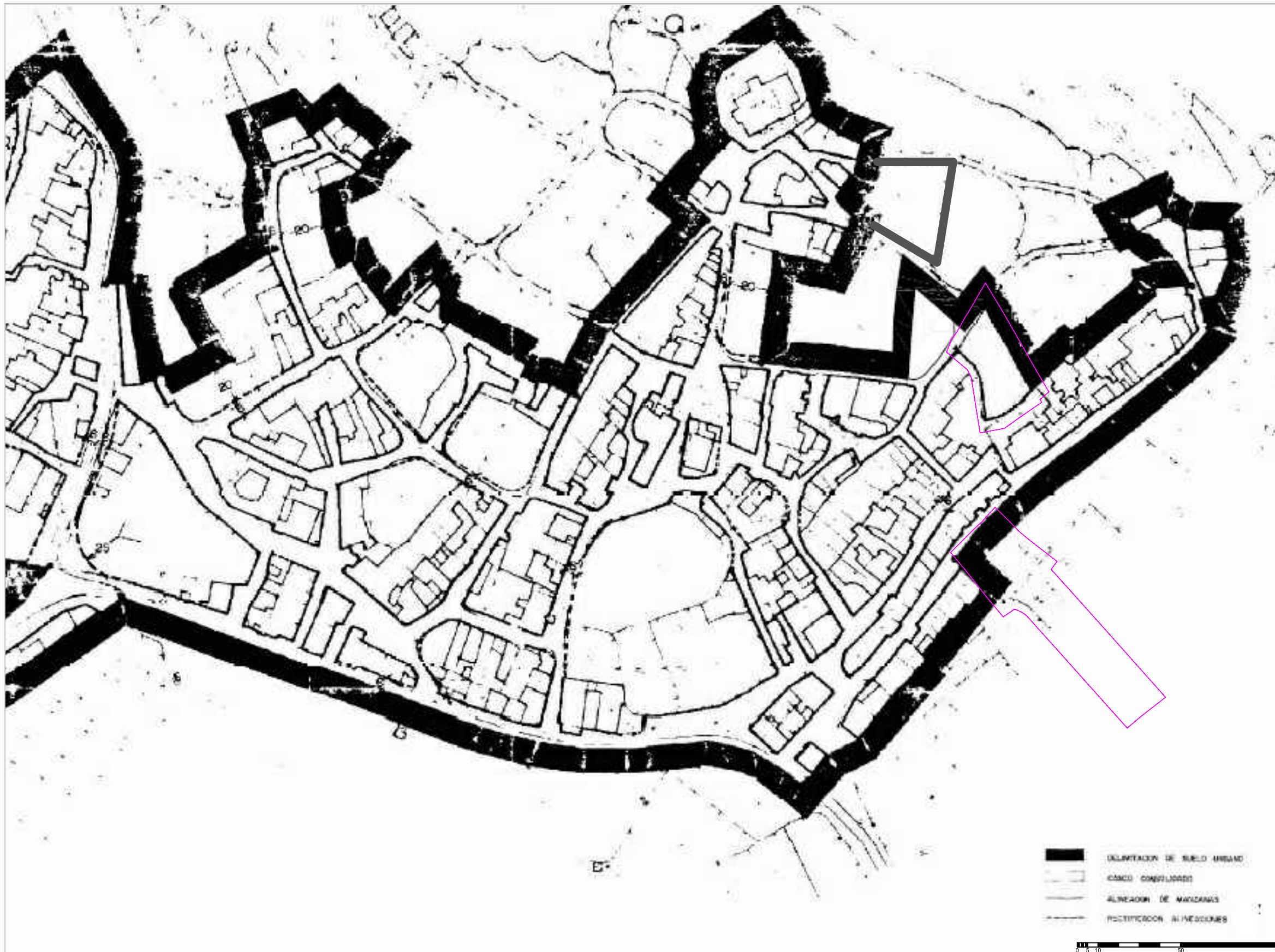
PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

**JUAN CARLOS/ GARCÍA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: eltallerdelarquitecto.es  
 Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

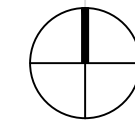
DENOMINACIÓN PLANO DE INFORMACIÓN	FECHA DIC 2018	ESCALA 1/1000
EMPLAZAMIENTO, TAQUIMÉTRICO Y PARCELAS	PLANO <b>PI.2</b>	



07973472Q  
 JUAN CARLOS  
 GARCIA (R:  
 B37470747)

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 2.5.4.13=Reg:37010/Hoja:SA-12286 /  
 Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /  
 Inscripción:1,  
 serialNumber=IDCES-07973472Q,  
 givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA  
 FRAILE, cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA  
 (R: B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747,  
 o=FRAILE ARQUITECTO SLP, c=ES  
 Fecha: 2018.12.17 18:33:28 +01'00'

— Ámbitos de afección



Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
 BERROCAL DE SALVATIERRA  
 (Salamanca)

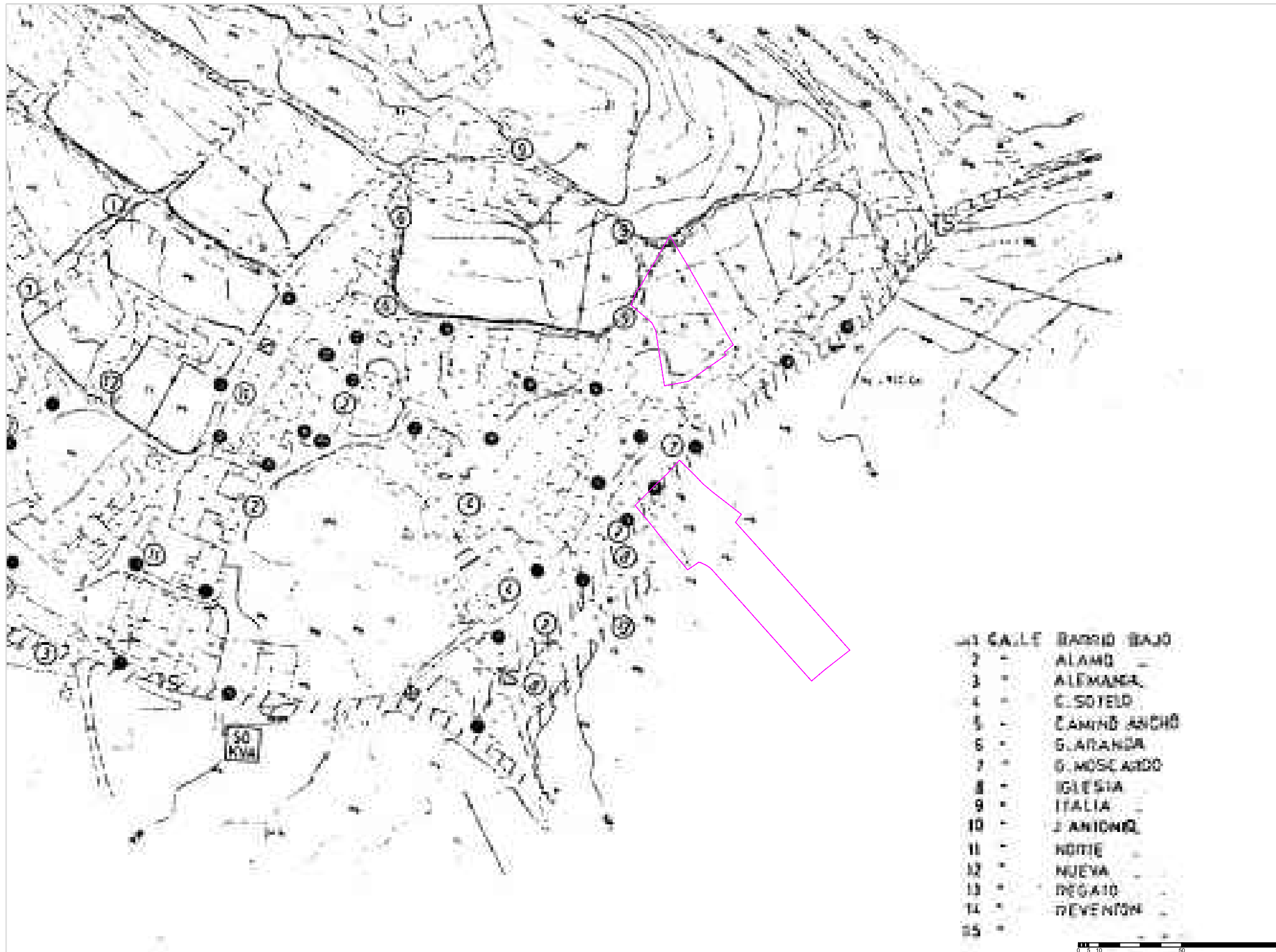
PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

JUAN CARLOS GARCIA FRAILE  
 ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: eltallerdelarquitecto.es

Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es  
 El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANO DE INFORMACIÓN	DIC 2018	1/2000
DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y MODIF. VIGENTES	PLANO	PI.3

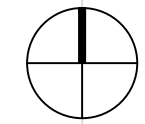


**SIMBOLOGIA**

INFORMACION VIARIA URBANA		
VIAS PUBLICAS	PAVIMENTADAS	TIPO DE PAVI
	(B) BUENO	AA AGUJEREO
	(R) REGULAR	TS TRATAMIENTO SUPERFICIAL
	(M) MALO	HR HORMIGON
	(C) PROYECTO AFROSO	AD ASFOBITUM
	(E) EN EJECUCION	MC MACEDAM
		ZE ZANORIA ESTABILIZADA
		OT OTROS
VIAS PUBLICAS NO PAVIMENTADAS		
ALUMBRADO PUBLICO		
TIPO DE LAMPARAS		
	DE INGENIERIA	
	DE MEZCLA	
	DE DESCARGA	
	DE SODIO DE NAVID	
TELEFONIA		
	CENTRALITA (MANUAL)	
	CABINA DE TELEFONOS (AUTOMATICO)	
	CABINAS O LOCUTORIOS PUBLICOS	
	CENTRO REPELIDOR DE TV Y RADIO	
RED DE BAJA TENSION		
	CENTRO DE TRANSFORMACION Y POTENCIA EN VIA	
	AREA DE VIVIENDAS SIN ENERGIA ELECTRICA	
	RED DE BAJA TENSION ENTERRADA	

- 1 CALLE BARRIO BAJO
- 2 - ALAMO
- 3 - ALEMANIA
- 4 - C. SOTEL
- 5 - CAMINO ANCHO
- 6 - GARANDA
- 7 - G. MOSCADO
- 8 - IGLESIA
- 9 - ITALIA
- 10 - J. ANICHO
- 11 - NOTIE
- 12 - NUEVA
- 13 - REGAIO
- 14 - REVENION
- 15 -

--- Ámbitos de afección



07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)

Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
 BERROCAL DE SALVATIERRA  
 (Salamanca)

PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

**JUAN CARLOS GARCIA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: eltallerdelarquitecto.es  
 Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es  
 El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN PLANO DE INFORMACIÓN VIARIA URBANA, ALUMBRADO PÚBLICO, TELEFONÍA Y REBT	FECHA DIC 2018	ESCALA 1/2000
	PLANO	<b>PI.4</b>

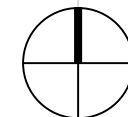


### SIMBOLOGIA

- DISTRIBUCION DE AGUA**
- RES DE DISTRIBUCION
  - RES DE ABASTECIMIENTO AL DEPOSITO (TRAZA DE AGUA)
  - RES DE DISTRIBUCION EN PROYECTO (A)
  - RES DE DISTRIBUCION EN EJECUCION (E)
- CLASE DE CAPTACION**
- MT MANANTIAL
  - PO POZO
  - ES EMBALE
  - SO SONDEO
  - RI TOMA DIRECTA DE RIO
  - EM TOMA DIRECTA EN EMBALE
  - CA TOMA DIRECTA DE CANAL
  - OT OTROS
- ESTADO DE CONSERVACION DE LA RED**
- (B) BUENO
  - (R) REGULAR
  - (M) MALO
- CLASE DE DEPOSITO**
- EN ENTERRADO
  - ES EN SUPERFICIE
  - EL ELEVADO
- ELEMENTOS ESPECIFICOS**
- HERALTES
  - VALVULAS
  - ▲ BOGA DE RED
  - VENTOSA
  - BOTA OSEA
- DEFICIT DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- AREA DE VIVIENDAS AFECTADAS
- OTROS ABASTECIMIENTOS**
- FUENTE PUBLICA AUTONOMA POTABLE
  - FUENTE PUBLICA AUTONOMA NO POTABLE

JUNTA DE CASTILLA Y LEON  
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

— Ámbitos de afección



07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)

Modificación n.º 4 de la DSU  
Delimitación y Ordenación de  
Zona de Naves Industriales, con  
Ampliación del Suelo Urbano  
BERROCAL DE SALVATIERRA  
(Salamanca)

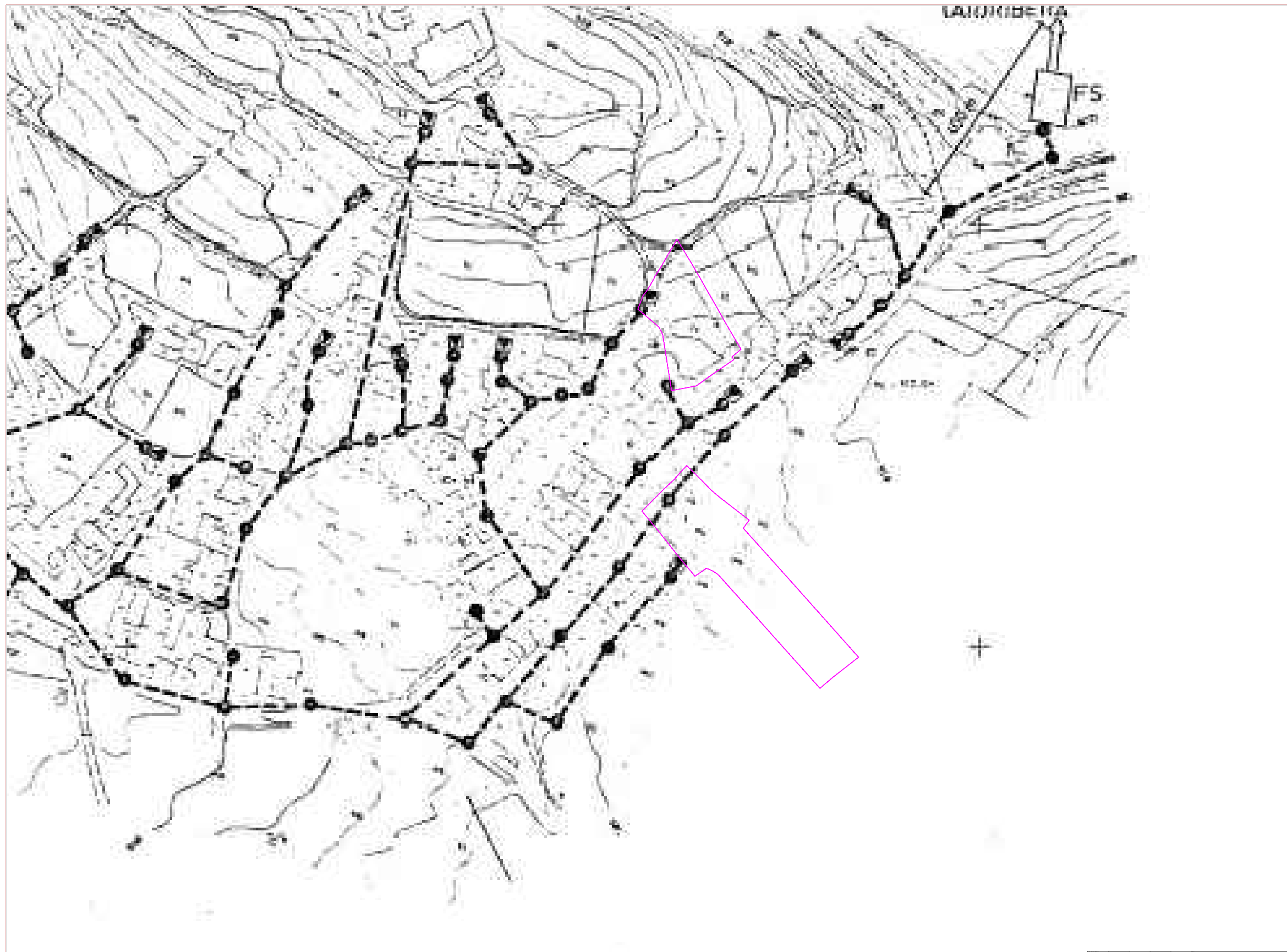
PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE  
ARQUITECTO

José Alejandro Prieto Sánchez  
Arquitecto colaborador  
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
C.P.-37.005 (Salamanca)  
Tfno/fax: 923-23-17-63  
Móvil: 630-74-88-66  
Página Web: eltallerdelarquitecto.es

Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es  
El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN PLANO DE INFORMACIÓN	FECHA DIC 2018	ESCALA 1/2000
RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	PLANO <b>PI.5</b>	



**SIMBOLOGIA**

**RED DE SANEAMIENTO**

- RED  $\geq 30$
- RED  $< 30$
- EMBARSO
- RED EN PROYECTO (A)
- RED EN EJECUCIÓN (E)

**ESTADO DE CONSERVACION**

- (B) BUENO
- (R) REGULAR
- (M) MALO

**ELEMENTOS ESPECIFICOS**

- POZO DE REGISTRO
- SANCERO
- ⊗ CAMARA DE DECAJADA
- ⊕ ALIVADERO
- ⊙ POZO DE REGISTRO INACCESIBLE

**PUNTO DE VERTIDO**

- CA AL CAMPO
- VA A UNA VAGUADA
- AR A UN ARROYO
- RI A UN RIO
- AC A UNA ACQUIA
- EM A UN EMVALE
- OT OTROS

**DEFICIT DE LA RED DE SANEAMIENTO**

- AREA DE VIVIENDAS AFECTADAS

Diligente a las efectos señalados en el Art. 3.º del Real Decreto 1613/2007, de 13 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 1/2001, de 6 de Marzo de 1994.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS DE ARQUITECTURA  
SALAMANCA  
Fecha: 6 MARZO 1994

— Ámbitos de afección



07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747) Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:37010/MexSA:12286/ serialNumber=DNES-07973472Q.garciamen@JUAN CARLOS, on=GARCIA FRAILE, cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747, ou=FAILE ARQUITECTO SLP, c=ES Fecha: 2018.12.17 18:47:02 +01'00'

Modificación n.º 4 de la DSU  
Delimitación y Ordenación de  
Zona de Naves Industriales, con  
Ampliación del Suelo Urbano  
BERROCAL DE SALVATIERRA  
(Salamanca)

PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

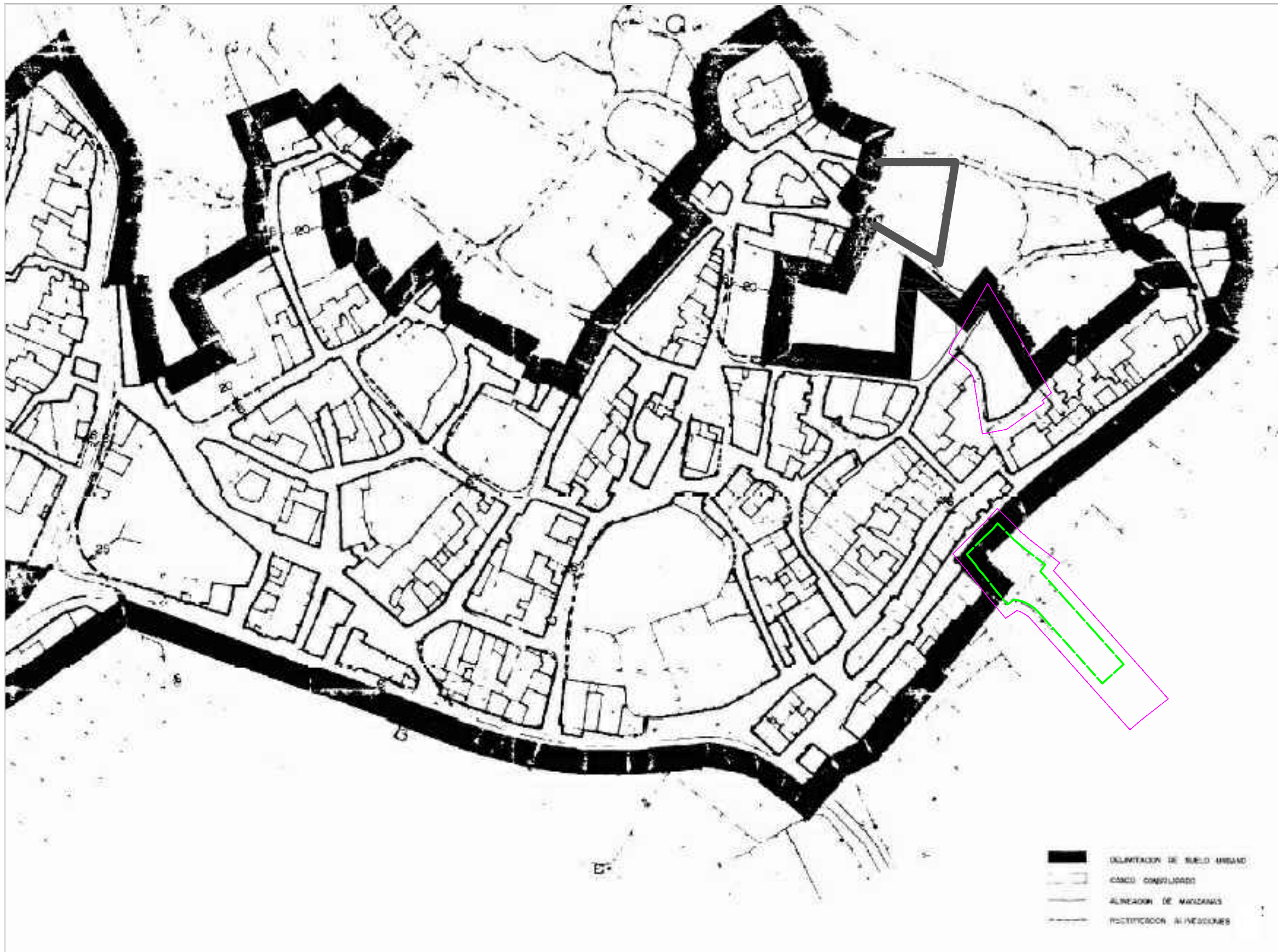


**JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
Arquitecto colaborador  
Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
C.P.-37.005 (Salamanca)  
Tfno/fax: 923-23-17-63  
Móvil: 630-74-88-66  
Página Web: eltallerdelarquitecto.es  
Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

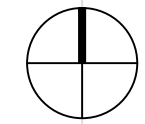
DENOMINACIÓN PLANO DE INFORMACIÓN	FECHA DIC 2018	ESCALA 1/2000
RED DE SANEAMIENTO	PLANO <b>PI.6</b>	



07973472Q  
**JUAN CARLOS  
 GARCIA (R:  
 B37470747)**

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /  
 Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /  
 Inscripción:1, serialNumber=IDCES-07973472Q,  
 givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA FRAILE,  
 cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R:  
 B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747,  
 o=FRAILE ARQUITECTO SLP, c=ES  
 Fecha: 2018.12.17 18:47:41 +01'00'

- Ámbitos de afección
- Ampliación S. Urbano



Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
**BERROCAL DE SALVATIERRA**  
 (Salamanca)

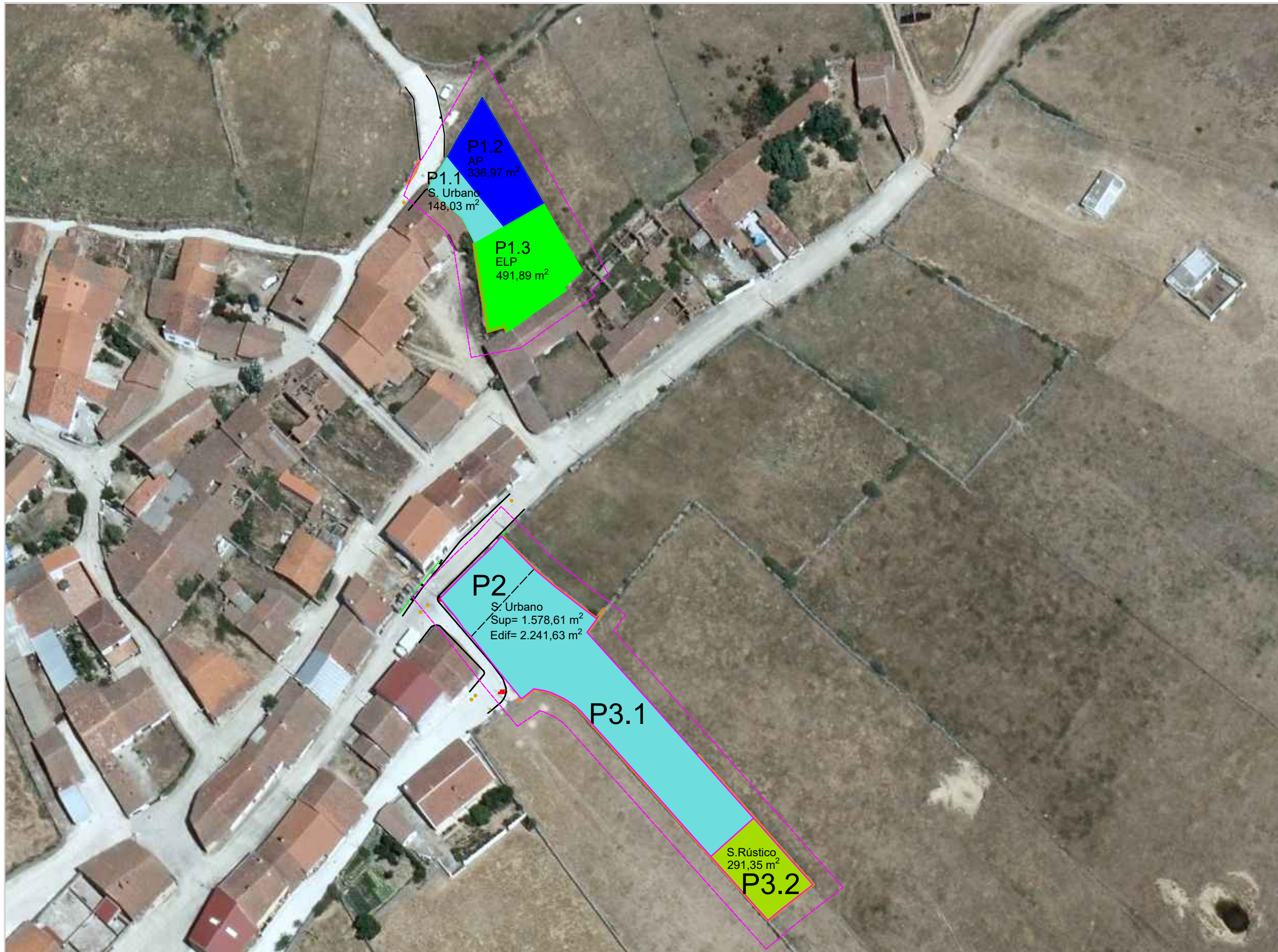
**PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.**

**JUAN CARLOS GARCÍA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, nº 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: [eltallerdelarquitecto.es](http://eltallerdelarquitecto.es)  
 Correo electrónico: [info@eltallerdelarquitecto.es](mailto:info@eltallerdelarquitecto.es)

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

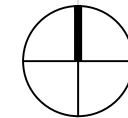
DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANO DE ORDENACIÓN	DIC 2018	1/2000
<b>AMPLIACIÓN DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO</b>	PLANO	<b>PO.1</b>



07973472Q  
**JUAN CARLOS  
 GARCIA (R:  
 B37470747)**

Firmado digitalmente por 07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R: B37470747)  
 Nombre de reconocimiento (DN):  
 2.5.4.13=Reg:37010 /Hoja:SA-12286 /  
 Tomo:380 /Folio:1 /Fecha:30/01/2008 /  
 Inscripción:1, serialNumber=IDCES-07973472Q,  
 givenName=JUAN CARLOS, sn=GARCIA FRAILE,  
 cn=07973472Q JUAN CARLOS GARCIA (R:  
 B37470747), 2.5.4.97=VATES-B37470747,  
 o=FRAILE ARQUITECTO SLP, c=ES  
 Fecha: 2018.12.17 18:48:18 +01'00'

— Ámbitos de afección



Modificación n.º 4 de la DSU  
 Delimitación y Ordenación de  
 Zona de Naves Industriales, con  
 Ampliación del Suelo Urbano  
**BERROCAL DE SALVATIERRA**  
 (Salamanca)

PROMOTOR: CAMPOCHARRO BERROCAL, S.L.

Modificación n.º 4 de la DSU		
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo
P1.1	148,03 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado (Casco Urbano) (parte en la que no se modifican las determinaciones urbanísticas)
P1.2	336,97 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Zona de Aparcamiento
P1.3	491,89 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado. Espacios Libres Públicos

Tabla 5: Determinaciones urbanísticas de la parcela n.º 1 según Modificación n.º 4 de la DSU

Modificación n.º 4 de la DSU					
Parcela	Superficie bruta real	Calificación de suelo	n.º viviendas	Coef. Edif. máx. bruta	Superficie edificable
P2	242,27 m <sup>2</sup>	Suelo Urbano Consolidado	242,27/350 = 0	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	344,02 m <sup>2</sup>
P3.1	1.336,34 m <sup>2</sup>	Zona de Naves Industriales Suelo Urbano Consolidado	1.336,34 /350 = 4	1,42 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.897,60 m <sup>2</sup>
P3.2	291,35 m <sup>2</sup>	Zona de Naves Industriales Suelo Rústico con Protección Ecológica 2 (Preventiva)	0	0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	116,54 m <sup>3</sup> industrial Para 4,5 m altura son: 25,90 m <sup>2</sup>

Tabla 3: Determinaciones urbanísticas según Modificación n.º 4 de la DSU

**JUAN CARLOS GARCIA FRAILE**  
**ARQUITECTO**

José Alejandro Prieto Sánchez  
 Arquitecto colaborador  
 Calle Valencia, n.º 48, local planta baja.  
 C.P.-37.005 (Salamanca)  
 Tfno/fax: 923-23-17-63  
 Móvil: 630-74-88-66  
 Página Web: eltallerdelarquitecto.es

Correo electrónico: info@eltallerdelarquitecto.es

El presente documento es copia del original, del que es autor el arquitecto firmante. Su utilización, total ó parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa del autor, quedando en todo caso prohibida modificación unilateral del mismo.

DENOMINACIÓN	FECHA	ESCALA
PLANO DE ORDENACIÓN	DIC 2018	1/1000
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>	PLANO <b>PO.2</b>	