

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA

**DOCUMENTO** Modificación puntual Nº 3 de las normas urbanísticas municipales de Espino de la Orbada. **Salamanca.**

**ARQUITECTO** David Hernández González

**PROMOTOR** Ayuntamiento de Espino de la Orbada

**FECHA** Octubre, 2021

# INDICE DEL DOCUMENTO

## **I. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1. ENCARGO
  - 1.1.1. Encargante.
  - 1.1.2. Antecedentes.
  - 1.1.3. Objeto del encargo.
- 1.2. ÁMBITO DE MODIFICACIÓN.
- 1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.4. MARCO LEGAL.
  - 1.4.1. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
  - 1.4.2. Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada.
- 1.5. GESTIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA.
- 1.6. TRAMITACIÓN AMBIENTAL
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 1.8. NORMATIVA VIGENTE A MODIFICAR.

## **II. MEMORIA VINCULANTE**

- 2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS MODIFICADOS.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 2.2.1. Idoneidad del instrumento.
- 2.3. JUSTIFICACIÓN DE NO MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ESPINO DE LA ORBADA.
- 2.4. INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.
- 2.5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
  - 2.5.1. Estado actual y modificado. Comparativa.
- 2.6. CONCLUSIÓN.

## **III. ANEXOS**

- 3.1. ANEXO 1. TEXTO VIGENTE.
- 3.2. ANEXO 2. TEXTO MODIFICADO.
- 3.3. ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN A SUSTITUIR

# 01\_MEMORIA INFORMATIVA

## **1.1- ENCARGO.**

### **1.1.1. Encargante.**

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada, por encargo del AYUNTAMIENTO DE ESPINO DE LA ORBADA, con CIF P-3712800-F, y dirección fiscal en Avenida de Salamanca nº 29, 37429 Espino de la Orbada (Salamanca).

Dicha administración se presenta como competente para su aprobación inicial y responsable del control de la actividad urbanística del municipio, a instancia de la Corporación Municipal, que estima conveniente canalizar, por entender que puede mejorar el desarrollo económico y el bienestar de la población.

### **1.1.2. Antecedentes.**

La Normativa Urbanística vigente actualmente en el municipio y de aplicación es la descrita en LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el día 3 de diciembre de 2009, publicada su aprobación en el BOCyL el 17 de diciembre de 2009 (suplemento al nº 241).

A posteriori, se realizó una Modificación Puntual de las Normas urbanísticas para las condiciones de suelo rústico, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el día 16 de julio de 2018, publicada su aprobación en el BOCyL el 30 de julio de 2018.

Como consecuencia de la aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes desde su aprobación, su posterior modificación en el campo del suelo rústico, y del análisis de su incidencia sobre el desarrollo de las diferentes propuestas de usos y actividades en el Suelo Rústico, la administración local considera necesario realizar pequeños ajustes en la normativa vigente, para mejorar las condiciones de uso y edificación previstas por dichas normas.

A tal efecto, por la Alcaldía se procede al encargo de la redacción de la presente Modificación Puntual a David Hernández González, Arquitecto, colegiado nº 12.349 COAL.

### **1.1.3. Objeto del encargo y motivación.**

Con la presente modificación puntual de la Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada Nº 2, en adelante Modificación NNUU de Espino de la Orbada, se pretende solucionar las deficiencias encontradas por el Ayuntamiento en la normativa respecto a la distribución de la ocupación máxima y parcela mínima en el uso de suelo rústico común, mejorando las condiciones de edificación en el municipio.

Tiene por objeto el cambio de los parámetros urbanísticos específicos para el Suelo Rústico. Modificando en concreto los artículos 12.5.2 y 12.5.6 incluidos dentro del

capítulo 12 Normas específicas en suelo rústico, y que posteriormente se modificaron en la modificación puntual de las Normas urbanísticas del 16 de julio de 2018, alterando la ocupación máxima y la parcela mínima, así como sus características. Esto es debido a la problemática acontecida a la hora de la aplicación de los apartados anteriormente mencionados a la hora de ejecución de nuevas construcciones, y la importancia del sector agrícola – ganadero en el municipio de Espino de la Orbada

Como se recoge en el propio Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 169, las modificaciones puntuales sobre el planeamiento de un municipio son como consecuencia de los cambios que se introduzcan en dichos instrumentos urbanísticos, no suponiendo una revisión del mismo.

Por el contrario, de acuerdo en lo establecido en el artículo 168 del reglamento anteriormente citado, encontramos que la herramienta de revisión se produce cuando existe una reconsideración total de la ordenación general o cuando se persigue un aumento de la superficie de suelo urbano y urbanizable, o también la previsión del número de viviendas en ese ámbito en más de un 50% respecto a la ordenación que se ha realizado con anterioridad. Como se podrá observar a continuación, no se concurre en ninguno de estos supuestos, por lo que se procede a utilizar el presente instrumento urbanístico.

El referido artículo 169 del RUCyL determina los elementos que debe contener la documentación para que la modificación tenga los efectos pretendidos, así como la documentación necesaria para que las determinaciones y los cambios que se introduzcan queden adecuadamente reflejados en las NN UU MM de Espino de la Orbada.

El fin de la presente modificación es capacitar la posibilidad de ejecución de Explotaciones Agropecuarias, o edificios de interés público, que en la actualidad, y hasta el momento debido a la mayoría de los parámetros actuales recogidos en la normativa municipal, han impedido o impedirán la construcción, perdiendo en mayor medida la posibilidad de creación de puestos de trabajo, acelerando el envejecimiento de la población existente e impidiendo el asentamiento de población joven en el municipio.

Por lo tanto, se propone el cambio de algunos de los parámetros existentes en la normativa municipal en lo referido a Suelo Rústico Común, en relación con las características geométricas y de superficie del parcelario existente. También se hará un cambio en cuanto a la ocupación máxima para dar posibilidad de implantación a naves agrícolas ganaderas o edificios incluidos dentro del título de interés público.

Como conclusión de todo lo anterior, debe considerarse que la Modificación Puntual del Planeamiento es consecuencia de la vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento, teniendo la potestad de variarlos por parte de la Administración competente con el fin de que se adapte la normativa reguladora del suelo a las necesidades y exigencias de cada momento.

## **1.2- ÁMBITO DE MODIFICACIÓN.**

La presente modificación puntual de las NNUU de Espino de la Orbada, actúa sobre los puntos o artículos 12.5.2 y 12.5.6 incluidos dentro del capítulo 12 Normas específicas en suelo rústico. Esto a su vez se ve reflejado también en el cuadro resumen de usos de suelo rústico común.

## **1.3- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada la componen los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria vinculante.
- Anexo 1. Texto vigente.
- Anexo 2. Texto modificado.
- Anexo 3. Documentación a sustituir.

## **1.4- MARCO LEGAL**

Este documento se redacta con sujeción a la siguiente Normativa:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el texto refundido de la LEY DE SUELO.
- LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones recogidas en la Ley 10/2002, de 10 de julio y la Ley 4/2008, de 15 de septiembre.
- DECRETO 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.
- LEY 10/1998 de 5 de diciembre, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, y sus modificaciones.
- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA, aprobadas definitivamente el 3 de diciembre de 2009, publicado en el BOCyL el 17 de diciembre de 2009.

### **1.4.1. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.**

La redacción del presente documento sigue lo dispuesto en el Art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León sobre las modificaciones de los instrumentos de Planeamiento general.

Se consideran como modificación del Planeamiento General, los cambios que se introduzcan en los mismos y que no impliquen su revisión, conteniendo las determinaciones y documentación necesaria para su finalidad específica, incluyendo su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

### **1.4.2. Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada.**

El Planeamiento urbanístico municipal vigente en el término de Espino de la Orbada, lo constituyen las NN UU MM DE ESPINO DE LA ORBADA, aprobada definitivamente por la

Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 3 de diciembre de 2009 y publicadas en el BOCyL el 17 de diciembre de 2009 (suplemento al nº 241).

Tras la modificación sigue siendo de aplicación la normativa vigente en todo su contenido, a excepción de la redefinición de los artículos y cuadros anteriormente mencionados.

### **1.5- GESTIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA.**

La modificación puntual que se propone una vez aprobada inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal, deberá de someterse a información pública según las determinaciones del artículo 52 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre para que en función del resultado de la misma se continúe con su tramitación hasta la aprobación definitiva por parte del organismo competente.

A tal efecto, el Ayuntamiento publicará anuncios al menos en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página web, o en su defecto en la página web de la Diputación Provincial de Salamanca. La duración del periodo de información pública será:

- De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental.
- De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

Cuando se trate de instrumentos elaborados por particulares o por otras administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación inicial antes de tres meses desde la presentación del instrumento con su documentación completa, transcurridos los cuales podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

Respecto del Documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y Art. 153 del RUCYL y Orden FOM / 208/ 2011 de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/ 2011, de la Comunidad Autónoma, así como los informes de la Diputación Provincial y del órgano urbanístico de la Comunidad Autónoma que reglamentariamente se determine. Este último será vinculante dentro del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio

El apartado cuarto del artículo 169 del RUCyL establece respecto al procedimiento de aprobación de las modificaciones que se estará al procedimiento establecido para la aprobación del instrumento que modifican. A este respecto, deberemos acudir a lo establecido en los artículos 154 y 162 del RUCyL, teniéndose en cuenta lo previsto en el artículo 153, regulador de los informes previos.

La estructura del procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual se concreta en los siguientes trámites:

- Solicitud de informes previos.
- Aprobación inicial.
- Información pública (entre uno y tres meses).
- Aprobación provisional.
- Remisión para aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva.
- Publicación.

Respecto de los Informes citados se aplicarán las siguientes reglas, salvo cuando la legislación del Estado señale otras diferentes:

a) Con la solicitud de Informe se adjuntará un ejemplar completo del instrumento en formato digital.

b) Los Informes serán vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial, pero sólo dentro del ámbito competencial que justifique su emisión. Su carácter desfavorable, en su caso, se hará constar expresa y motivadamente.

c) No serán exigibles al Ayuntamiento documentos cuya elaboración corresponda al órgano informante, ni su ausencia será causa de interrupción del plazo para la emisión de informes.

d) El plazo para la emisión de los Informes será de tres meses desde la recepción de la solicitud, salvo cuando la normativa sectorial señale otro diferente. Transcurrido el plazo sin que el Informe haya sido notificado al Ayuntamiento, se podrá continuar el procedimiento. Los Informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

e) No será exigible un segundo Informe cuando el Ayuntamiento se limite a cumplir lo prescrito en el primero. En otro caso, el segundo y ulteriores Informes no podrán disentir del primero respecto de lo que no haya sido modificado, ni podrán exigir documentación u otras condiciones que no se hayan requerido en el primero.

A la vista del resultado de la Información Pública y de los Informes citados en el apartado anterior, cuando los cambios que procedan impliquen una alteración sustancial de la Ordenación General, sin que pueda entenderse como tal la simple alteración de una o varias de sus determinaciones o de la Ordenación Detallada, el Ayuntamiento abrirá un nuevo periodo de Información Pública de un mes de duración, en el que no será necesario solicitar los Informes citados en el número anterior.

## **1.6- TRAMITACIÓN AMBIENTAL**

De conformidad con el Art 157.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la presente modificación no sería objeto de Tramite Ambiental, ya que en dicho Art 157.2 se indica que serán objeto de Evaluación Ambiental las Modificaciones de los instrumentos de Planeamiento General que puedan tener efectos significativos sobre el Medio Ambiente, conforme a la Orden MAM 1357/2008 de 21 de junio por la que se



determina qué tipo de modificaciones de Planeamiento General han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

La presente modificación no clasifica Suelo Urbano ni Urbanizable, no modifica la clasificación de Vías Pecuarias Montes de utilidad pública, ni zonas húmedas catalogadas, Terrenos calificados como Suelo Rustico con Protección Natural ni modifica la Clasificación del Suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, ni incrementa más de un 20 % la superficie conjunta de Suelo Urbano y urbanizable respecto de la Ordenación Anterior.

La Modificación Puntual tampoco sería objeto de Evaluación de Impacto Ambiental, en aplicación del Art 157.3 del RUCYL.

### 1.7- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Para la redacción de la presente Modificación, se ha tomado como referencia la Modificación de las normas subsidiarias del Planeamiento municipal con Ámbito provincial de Salamanca, publicada en el BOCYL nº 216, martes 9 de noviembre de 2010. Dicha modificación se basaba en "la necesidad de adaptar la regulación normativa a los municipios sin planeamiento urbanístico, que son los más pequeños y los más dependientes de la actividad ganadera (de especial relevancia en esta provincia), a los modernos requerimientos de la misma."

La ficha reguladora quedó de la siguiente manera:

NORMAS SUBSIDIARIAS PROVINCIALES DE SALAMANCA				FICHAS REGULADORAS DE SUELO NO URBANIZABLE				FICHA :		ACTIVIDAD :		
								3		GANADERÍA INTENSIVA (INDUST. ESTABULADA)		
TIPO DE SUELO	USO COMPARTIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MINIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEOS	ÁREA MÁXIMA AFECTADA	TIPO / ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA			
PROTEGIDO	DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	PREVENTIVA	A		10.000 M/2.	10%	20 MTS	10.000 M/2.		0,40 M3/M2.	NAVES: 6,0 m ALERO 10,00 m A CUMBRERA VIVIENDA 3,5 m AL ALERO	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN SANIDAD FEBRERO 1978 (APÉNDICE 3) EXCEPTO DISTANCIAS A NÚCLEO URBANO	
	AGRÍCOLA	<1>	A	AUTORIZABLE - Según nueva regulación	UNID. MIN. DE CULTIVO DEC. 76/84 DE 16-8-84 CONS. AGRICULT.	10%	6 MTS	10.000 M/2.	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA MÁXIMO HASTA 250 M/2.	0,40 M3/M2.	NAVES: 7,0 m ALERO 12,00 m A CUMBRERA VIVIENDA 6,5 m AL ALERO	
		<2>	A		10.000 M/2.	10%	6 MTS	7.500 M/2.		0,40 M3/M2.		
		<3>	A		7.500 M/2.	15%	6 MTS	7.500 M/2.		0,60 M3/M2.		
		<4>	A		7.500 M/2.	15%	6 MTS	10.000 M/2.		0,80 M3/M2.		
	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		
COMÚN	NÚCLEO DE POBLACIÓN SIMPLE	A	DISTANCIA MÍNIMA AL NÚCLEO 50 M.	5.000 M/2.	15%	6 MTS	10.000 M/2.	NAVES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA MÁXIMO HASTA 250 M/2.	0,80 M3/M2.	NAVES: 7,0 m ALERO 12,00 m A CUMBRERA 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 M/2.	15%	6 MTS	10.000 M/2.		0,80 M3/M2.			

Con el paso del tiempo, se han ido observando durante su aplicación diaria, una limitación a las propuestas edificatorias planteadas por los vecinos, que no encajan plenamente con la normativa urbanística vigente del municipio, ni con las edificaciones ya existentes previas a las normas.

Estas especificaciones suponen una limitación al desarrollo de nuevas edificaciones y actividades en el suelo rustico común, que podrían fomentar actuaciones al margen de la legalidad urbanística y que dadas las características socio-económicas y necesidades agrícolas del municipio hacen aconsejable promover esta modificación puntual.

Este cambio, no supone como se ha indicado anteriormente, una revisión, si no que se limita a un ajuste en la normativa vigente en el municipio, sin afectar a determinaciones de planeamiento, como la clasificación de los terrenos, la edificabilidad, u otros parámetros fundamentales en la determinación del modelo urbanístico vigente.

Otro de los argumentos, la escasa actividad inmobiliaria en la época actual, suponiendo un momento adecuado para la introducción de ajustes normativos, puesto que la afección en la suspensión de licencias es poco significativa y no afectaría a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conforme tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión, de conformidad con el art. 156 del RUCyL.

Por lo tanto, se presenta el momento adecuado para realizar la introducción de las correcciones, mejoras y ajustes necesarios en la normativa urbanística con el fin de adecuar esta y subsanar los errores y/o deficiencias detectadas desde que se realizó su aprobación definitiva.

### **1.8- NORMATIVA VIGENTE A MODIFICAR.**

Los valores que se pretenden cambiar mediante la Modificación Puntual de las NN UU MM de Espino de la Orbada, se concreta en lo establecido en los artículos 12.5.2 y 12.5.6 incluidos dentro del capítulo 12 Normas específicas en suelo rústico, y que posteriormente se modificaron con la Modificación puntual de las NN UU de Espino de la Orbada publicada su aprobación en el BOCyL el 30 de julio de 2018.

Esto a su vez se ve reflejado también en el cuadro resumen de usos de suelo rústico común.

El estado actual de dichos artículos y cuadros es el siguiente, reflejado en Modificación puntual de las NN UU de Espino de la Orbada publicada su aprobación en el BOCyL el 30 de julio de 2018:

#### **Art. 12.5.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.**

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: naves de almacenaje, maquinaria, etc. adecuadas al destino y naturaleza de la finca.  
Habrá de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones de naves de almacenaje.

Sus condiciones particulares, aparte de las generales a todos los usos, son las siguientes:

**Normativa Vigente:**

- 1.- Tipología:  
Edificación aislada
- 2.-Parcela mínima:  
10.000 m2 o la especificada en la normativa agraria si fuera mayor, con un frente mínimo de 50m.
- 3.- Retranqueos:  
6 m
- 4.- Ocupación máxima:  
10 % con un máximo de 2.000 m2 por cuerpo de edificación y un máximo total de 3.000 m2
- 5.- Altura máxima:  
1 planta y 6,50 m, a cornisa.
- 6.- Condiciones estéticas:  
Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.

**Normativa Propuesta:**

- 1.- Tipología:  
Edificación aislada
- 2.-Parcela mínima:  
10.000 m2 o la especificada en la normativa agraria si fuera mayor.
- 3.- Retranqueos: 6 m
- 4.- Ocupación máxima:  
20 %,1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto, con un máximo de 2.000 m2 por cuerpo de edificación  
Separación mínima entre edificaciones = altura mayor naves próximas.**
- 5.- Altura máxima:  
1 planta y 6,50 m, a cornisa.
- 6.- Condiciones estéticas:  
Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento **sin amianto**, aluminio lacado, etc.

**Art. 12.5.6. Edificios de interés público.**

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de Interés Público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rustico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rustico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones:

- 1ª) Que estén vinculados a cualquier forma de servicio público, como por ejemplo servicios y equipamientos públicos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas – escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

**NORMATIVA VIGENTE:**

- 2ª) Se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rustico.

Sus condiciones particulares, además de las generales, son las siguientes: Parcela mínima no se fija para los servicios y equipamientos públicos y 20.000 m2 para el resto; retranqueo a linderos 6 m y 10 m respectivamente, edificabilidad máxima 0,3 m2/m2; ocupación máxima 1.500 m2; altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa. Deberán justificar la necesidad técnica de la altura si supera 7 m.

**NORMATIVA PROPUESTA:**

Sus condiciones particulares, además de las generales, serán las siguientes: Parcela mínima no se fija para los servicios y equipamientos públicos y **10.000 m2** para el resto; **retranqueo a linderos 6 m**, **Ocupación máxima: 20 %,1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto, con un máximo de 2.000 m2 por cuerpo de edificación** **Separación mínima entre edificaciones = altura mayor naves próximas**, altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa. Deberán justificar la necesidad técnica de la altura si supera 7 m

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente

1. Suelo Rustico Común.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueo	Ocupación máxima	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (Art. 57.a RUCYL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto  2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación.	1 planta y 6,50 m	Uso no residencial
	Establos y garajes						Uno no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERES SOCIAL (*) (Art. 57. G. RUCYL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art 57. G.1. RUCYL/2004)	Aislada	No aplicable	6 m	20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno
	Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004)		10.000 m <sup>2</sup>	6 m	20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno

02\_MEMORIA VINCULANTE

## 2.1- IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS MODIFICADOS.

Los parámetros urbanísticos que se pretenden modificar son los siguientes:

### EDIFICACIONES AGROPECUARIAS. (Art. 12.5.2)

- **Parcela mínima:**  
Se modifica lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior modificación en cuanto a superficie mínima.
- **Retranqueo:**  
Se mantiene lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior modificación.
- **Ocupación:**  
Se modifica lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y en su posterior modificación respecto al porcentaje de ocupación, 20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup>.
- **Alturas:**  
Se modifica lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y en su posterior modificación, manteniendo el número de plantas en 1 y modificando la altura de cornisa de 6,5 m, pudiéndose ser superada si se justifica las condiciones técnicas necesarias ante la administración.

### EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. (Art 12.5.6)

- **Parcela mínima:**  
Se mantiene lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior modificación.
- **Retranqueo:**  
Se mantiene lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior modificación.
- **Ocupación:**  
Se modifica lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y en su posterior modificación respecto al porcentaje de ocupación, 20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup>.
- **Alturas:**  
Se mantiene lo previsto inicialmente en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior modificación.

## 2.2- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Esta modificación puntual únicamente afecta a la normativa urbanística incluida en las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior Modificación Puntual de las mismas, y que desarrollada en los puntos o artículos 12.5.2 y 12.5.6 incluidos dentro del capítulo 12 Normas específicas en suelo rústico. También se ve modificado el cuadro resumen de usos de suelo rústico común. No se modifica por tanto ni los planos, ni las fichas, ni otros documentos de las NN UU de Espino de la Orbada

Como consecuencia de la regulación establecida en los artículos 12.5.2 y 12.5.6 de las NN UU de Espino de la Orbada y su posterior Modificación Puntual, se indica una ocupación máxima por parte de las edificaciones para usos agropecuarios o utilidad pública es de 20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup> en ambos casos, independientemente del número de hectáreas. En el caso de las edificaciones agropecuarias la parcela mínima tiene que ser de 10.000 m<sup>2</sup>. Cuando se tratan de edificaciones utilidad pública o interés social enmarcadas dentro de la tipología otros autorizables se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y ocupación máxima de 20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup>.

La necesidad de redactar la presente modificación puntual, parte como se ha comentado, de la verificación de diversas restricciones a la edificación sobre suelo rústico común, que suponen la imposibilidad de nuevos actos de construcción, ajenos a las soluciones que hasta la fecha se habían llevado a cabo.

Cabe destacar la fuerte presencia del sector agrícola y ganadero en el municipio, con lo que el tipo de construcción más demandada son las naves para este uso.

Los aspectos que se han considerado necesario modificar, atañen exclusivamente a las condiciones de ocupación, parcela mínima y alturas determinadas en el régimen de edificación en suelo rústico común de la Memoria Reguladora de las NNUU de Espino de la Orbada y su posterior Modificación Puntual, con la finalidad de facilitar la construcción con fines agrícolas o ganaderos sobre suelo rústico común, evitando la ocupación por este tipo de construcciones en el suelo urbano del municipio, sin por ello perder las características tradicionales del pueblo.

Las modificaciones no alteran las condiciones de volumen, ni de edificabilidad de las diferentes ordenanzas, es decir, no se aumenta la edificabilidad de cada parcela, sino que se restituyen las condiciones de ocupación, tratando de mejorar la aplicación de las normas.

En cuanto a edificaciones agropecuarias (Art. 54.a RUCYL/2004), solo se ve afectado el grado de ocupación, aumentando el mismo a un **25 %, 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto** y aplicando la restricción de un máximo de ocupación por construcción de **2.500 m<sup>2</sup>** en el artículo 12.5.2. También se modifica la parcela mínima al valor de **5.000 m<sup>2</sup>**.

En el caso del artículo 12.5.2, la altura de cornisa pasa a ser de **7,00 m y 12,00 m a cumbre**, siendo modificada la original de 6,50 m.

En cuanto a edificaciones de utilidad pública o interés social (Art. 57. G. RUCYL/2004), solo se ve afectado el parámetro de parcela mínima dentro de epígrafe servicios públicos y equipamientos, pasando a ser la misma de **10.000 m<sup>2</sup>**.

En el caso del artículo 12.5.6, la altura de cornisa pasa a ser de **7,00 m y 12,00 m a cumbre**, pudiéndose sobrepasar los 7,00 m en el caso de la justificación de una necesidad técnica.

Por lo tanto se habilitan los mecanismos urbanísticos necesarios para que se pueda permitir la realización de construcciones de dimensiones adecuadas dedicadas a usos autorizados y agropecuarios dentro de parcelas enmarcadas dentro de la tipología de suelo rústico, sin perder los parámetros de la coherencia, ni las características propias del suelo rústico.

La modificación puntual que se redacta, cumple con las determinaciones establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y demás normativa urbanística aplicable.

### **2.2.1. Idoneidad del instrumento.**

Como ya se ha indicado anteriormente, el presente instrumento de modificación del Planeamiento Urbanístico es el adecuado, en cuanto que no conlleva una revisión del mismo, por lo que deberá adaptarse a lo establecido en el artículo 58 de la LUCyL y respecto a su contenido a los artículos 169 y siguientes del RUCyL. Respecto al procedimiento deberá acudirse a lo establecido en los artículos 154 a 162 del RUCyL.

### **2.3- JUSTIFICACIÓN DE NO MODIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ESPINO DE LA ORBADA.**

Así de acuerdo con el Art. 118 y siguientes del RUCyL, las determinaciones de ordenación general de las NN UU de Espino de la Orbada, son para todo el término municipal las siguientes:

- **Objetivos y propuestas de ordenación.** No se modifican en el presente documento.
- **Clasificación del suelo.** No se modifica la clasificación del suelo establecida en las actuales NN UU de Espino de la Orbada
- **Dotaciones urbanísticas.** No se modifican en el presente documento.
- **Catalogación de elementos que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.** No se modifican en el presente documento.
- **Ordenación general en suelo rústico.** No se modifica en el presente documento.

Como se aprecia, el presente documento no altera ni modifica las determinaciones de ordenación general de las NN UU de Espino de la Orbada y sus posteriores modificaciones.

A este respecto indicar que el cambio normativo que se propone se encuentra debajo de los parámetros que se determinan en las Normas Subsidiarias Provinciales de Salamanca.

### **2.4- INFLUENCIA SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.**

DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN (NO AFECTAN).



PLANOS DE ORDENACIÓN DE RECURSOS NATURALES (NO AFECTAN).

## **2.5- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

Comparativa y datos modificados del Art. 12.5.2. de las NN UU de Espino de la Orbada.

### 12.5.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc. adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones de naves de almacenaje.

Deberà cumplir la normativa sectorial correspondiente. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos:  
Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
2. Establos y granjas:  
Deberà presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos.
3. Viveros e invernaderos:  
La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca con una altura máxima de 6 m.  
Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.
4. Piscifactorías:  
Su instalación fuera de los cauces naturales de los ríos deberá contar con la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, cuya petición se acompañará de un estudio actual de la zona con señalamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las generales a todos los usos, son las siguientes:

**NORMATIVA VIGENTE.****NORMATIVA PROPUESTA.**

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tipología:<br/>Edificación aislada.</li> <li>2. Parcela mínima:<br/>10.000 m<sup>2</sup> o la especificada en la normativa agraria si fuera mayor.</li> <li>3. Retranqueos:<br/>6 m.</li> <li>4. Ocupación máxima:<br/>20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup></li> <li>5. Altura máxima:<br/>1 planta y 6,50 m. a cornisa.</li> <li>6. Condiciones Estéticas:<br/>Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tipología:<br/>Edificación aislada.</li> <li>2. Parcela mínima:<br/><b>5.000 m<sup>2</sup>.</b></li> <li>3. Retranqueos:<br/>6 m.</li> <li>4. Ocupación máxima:<br/><b>25 %, 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto</b> con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación.</li> <li>5. Altura máxima:<br/>1 planta y <b>7,00 m. a cornisa y 12,00 m a cumbrera,</b></li> <li>6. Condiciones Estéticas:<br/>Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.</li> </ol> |
|--|--|

12.5.6. Edificios de interés público.

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones:

1º) Que estén vinculados a cualquier forma de servicio público, como por ejemplo servicios y equipamientos públicos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

**NORMATIVA VIGENTE.****NORMATIVA PROPUESTA.**

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. Tipología:<br/>Edificación aislada.</p> <p>2. Parcela mínima:<br/>Servicios públicos y equipamientos (Art 57. G.1. RUCYL/2004): No aplicable</p> <p>Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004):10.000 m<sup>2</sup></p> <p>3. Retranqueos:<br/>6 m.</p> <p>4. Ocupación máxima:<br/>20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>5. Altura máxima:<br/>Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m.</p> <p>6. Condiciones Estéticas:<br/>Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.</p> | <p>1. Tipología:<br/>Edificación aislada.</p> <p>2. Parcela mínima:<br/>Servicios públicos y equipamientos (Art 57. G.1. RUCYL/2004): <b>10.000 m<sup>2</sup></b></p> <p>Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004):10.000 m<sup>2</sup></p> <p>3. Retranqueos:<br/>6 m.</p> <p>4. Ocupación máxima:<br/>20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto y el tamaño máximo por edificación de 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>5. Altura máxima:<br/>1 planta y <b>7,00 m. a cornisa y 12,00 m a cumbrera</b>, pudiéndose ser superada si se justifica la necesidad técnica necesaria ante la administración.</p> <p>6. Condiciones Estéticas:<br/>Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.</p> |
|---|--|

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

**NORMATIVA VIGENTE**

CUADROS DE USOS EN SUELO RÚSTICO.

1.- Suelo rústico Común.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS</b> (Art 57 a RUCyL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m2.	6m.	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	1 planta y 6,50 m	Uso no residencial
	Establos y granjas						Uso no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan. en parcela.
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (*)</b> (Art 57 g RUCyL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art. 57.g.1 RUCYL/2004)	Aislada	No aplicable	6 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m.	Deberán adaptarse al entorno.
	Otros autorizables (Art. 57.g.2 RUCYL/2004)		10.000 m²	10 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m.	Deberán adaptarse al entorno.

**NORMATIVA PROPUESTA.**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS</b> (Art 57 a RUCyL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	5.000 m2.	6m.	25 %, 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto con un máximo de 2.500 m²	1 planta y 7 m y 12 m a cumbrera	Uso no residencial
	Establos y granjas						Uso no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan. en parcela.
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (*)</b> (Art 57 g RUCyL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art. 57.g.1 RUCYL/2004)	Aislada	10.000 m²	6 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	1 planta y 7 m y 12 m a cumbrera Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno.
	Otros autorizables (Art. 57.g.2 RUCYL/2004)		10.000 m²	10 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	1 planta y 7 m y 12 m a cumbrera Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno.

## 2.6- CONCLUSIÓN.

El presente documento modifica puntualmente las condiciones de ordenación detallada previstas por las NN UU vigentes de Espino de la Orbada y su posterior modificación, sin afectar a ningún parámetro de la ordenación general.

Espino de la Orbada, Octubre 2021

Fdo. David Hernández González.

Arquitecto  
Nº 12.349 COAL



03\_ANEXOS

### 3.1. ANEXO 1. TEXTO VIGENTE.

#### **Art. 12.5.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.**

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: naves de almacenaje, maquinaria, etc. adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la función que se pretende en la nueva edificación no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones de naves de almacenaje.

Sus condiciones particulares, aparte de las generales a todos los usos, son las siguientes:

#### **Normativa Vigente:**

##### 1.- Tipología:

Edificación aislada

##### 2.-Parcela mínima:

10.000 m<sup>2</sup> o la especificada en la normativa agraria si fuera mayor, con un frente mínimo de 50m.

##### 3.- Retranqueos:

6 m

##### 4.- Ocupación máxima:

10 % con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación y un máximo total de 3.000 m<sup>2</sup>

##### 5.- Altura máxima:

1 planta y 6,50 m, a cornisa.

##### 6.- Condiciones estéticas:

Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.

#### **Normativa Propuesta:**

##### 1.- Tipología:

Edificación aislada

##### 2.-Parcela mínima:

10.000 m<sup>2</sup> o la especificada en la normativa agraria si fuera mayor.

##### 3.- Retranqueos: 6 m

#### **4.- Ocupación máxima:**

**20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto**, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación

**Separación mínima entre edificaciones = altura mayor naves próximas.**

##### 5.- Altura máxima:

1 planta y 6,50 m, a cornisa.

##### 6.- Condiciones estéticas:

Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento **sin amianto**, aluminio lacado, etc.



**Art. 12.5.6. Edificios de interés público.**

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de Interés Público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rustico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rustico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación o una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones:

1º) Que estén vinculados a cualquier forma de servicio público, como por ejemplo servicios y equipamientos públicos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas – escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

**NORMATIVA VIGENTE:****NORMATIVA PROPUESTA:**

2º) Se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rustico.

Sus condiciones particulares, además de las generales, son las siguientes: Parcela mínima no se fija para los servicios y equipamientos públicos y 20.000 m<sup>2</sup> para el resto; retranqueo a linderos 6 m y 10 m respectivamente, edificabilidad máxima 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; ocupación máxima 1.500 m<sup>2</sup>; altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa. Deberán justificar la necesidad técnica de la altura si supera 7 m.

Sus condiciones particulares, además de las generales, serán las siguientes: Parcela mínima no se fija para los servicios y equipamientos públicos y **10.000 m<sup>2</sup>** para el resto; **retranqueo a linderos 6 m, Ocupación máxima: 20 %, 1º y 2º Ha, 10%, 3º Ha y 1% Resto, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación Separación mínima entre edificaciones = altura mayor naves próximas, altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa.** Deberán justificar la necesidad técnica de la altura si supera 7 m

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente

**CUADROS DE USOS EN SUELO RÚSTICO**

**1. Suelo Rústico Común.**

**NORMATIVA VIGENTE**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (Art. 57.a RUCYL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> Frente mínimo 50 m	6 m.	10% 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación. 3.000 m <sup>2</sup> máximo	1 planta y 6,50 m	Uso no residencial
	Establos y garajes						Uno no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERES SOCIAL (*) (Art. 57. G. RUCYL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art 57. G.1. RUCYL/2004)	Aislada	No aplicable	6 m	1.500 m <sup>2</sup>	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno
	Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004)		20.000 m <sup>2</sup>	10 m	1.500 m <sup>2</sup>	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno

**NORMATIVA PROPUESTA**

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueo	Ocupación máxima	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (Art. 57.a RUCYL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup>	6 m.	20 %,1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación.	1 planta y 6,50 m	Uso no residencial
	Establos y garajes						Uno no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan en parcela
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces
EDIFICACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERES SOCIAL (*) (Art. 57. G. RUCYL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art 57. G.1. RUCYL/2004)	Aislada	No aplicable	6 m	20 %,1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno
	Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004)		10.000 m <sup>2</sup>	6 m	20 %,1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m <sup>2</sup> Máximo por edificación	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno

### 3.2. ANEXO 2. TEXTO MODIFICADO.

#### 12.5.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Son las vinculadas al uso agrícola y ganadero: Naves de almacenaje, maquinaria, etc. adecuadas al destino y naturaleza de la finca.

Habrà de justificarse que la funci3n que se pretende en la nueva edificaci3n no puede ser satisfecha en las ya existentes, si las hubiera. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones de naves de almacenaje.

Deberà cumplir la normativa sectorial correspondiente. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos:  
Edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas maquinaria y grano. Se prohíbe el uso residencial en estas edificaciones.
2. Establos y granjas:  
Deberà presentarse estudio específico de absorci3n de estiércoles y decantaci3n de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos pùblicos.
3. Viveros e invernaderos:  
La superficie cubierta por invernaderos no serà superior al 50% de la finca con una altura màmima de 6 m.  
Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales seràn resueltos dentro de la propia parcela.
4. Piscifactorías:  
Su instalaci3n fuera de los cauces naturales de los ríos deberà contar con la autorizaci3n de la Comisi3n Territorial de Urbanismo, cuya petici3n se acompañarà de un estudio actual de la zona con sealamiento de los cauces naturales, canalizaciones previstas, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

Sus condiciones particulares, aparte de las generales a todos los usos, son las siguientes:

1. Tipología:  
**Edificaci3n aislada.**
2. Parcela mìnima:  
**5.000 m<sup>2</sup>.**
3. Retranqueos:  
**6 m.**
4. Ocupaci3n màmima:  
**25 %, 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto con un màmimo de 2.500 m<sup>2</sup>**

5. Altura máxima:

1 planta y **7,00 m. a cornisa y 12 m a cumbrera**, pudiéndose superar si se justifica la necesidad técnica necesaria ante la administración.

6. Condiciones Estéticas:

Además de las generales establecidas anteriormente, la cubierta podrá ser de fibrocemento, aluminio lacado, etc.

**12.5.6. Edificios de interés público.**

Podrán construirse edificaciones vinculadas a usos que puedan considerarse de interés público, ya sea por su carácter de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rústico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión.

Será obligatoria la justificación del emplazamiento elegido en Suelo Rústico, ya sea por la propia índole de la actividad (incompatible con el medio urbano), por su dimensión o por su vinculación a una ubicación concreta.

Se incluyen en este apartado, los edificios o construcciones:

1º) Que estén vinculados a cualquier forma de servicio público, como por ejemplo servicios y equipamientos públicos que no deban instalarse en suelo urbano o que estén ligados al medio natural, cementerios, sanatorios, granjas-escuela, observatorios, instalaciones deportivas, etc. Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Territorial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

2º) Se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico.

Sus condiciones particulares, además de las generales, son las siguientes: Parcela mínima **10.000 m<sup>2</sup>** para los servicios y equipamientos públicos y de **10.000 m<sup>2</sup>** otros autorizables; Retranqueo a linderos **6,00 m y 10,00 m** respectivamente; **ocupación máxima 20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m<sup>2</sup> máximo por construcción; Altura máxima 1 planta y 7,00 m a cornisa y 12,00 m a cumbrera.** Deberán justificar la necesidad técnica de la altura si supera 7m.

Dado lo exhaustivo de los usos, edificaciones e instalaciones incluidas en este apartado y lo particular de las necesidades que puedan demandar, la Comisión Territorial de Urbanismo podrá, según los casos, modificar las condiciones antes expuestas justificadamente.

**CUADROS DE USOS EN SUELO RÚSTICO.**

1.- Suelo rústico Común.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS</b> (Art 57 a RUCyL/2004)	Edificaciones auxiliares	Aislada	5.000 m2.	6m.	25 %, 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto con un máximo de 2.500 m²	1 planta y 7 m y 12 m a cubrera	Uso no residencial
	Establos y granjas						Uso no residencial
	Viveros e invernaderos						Aparcan. en parcela.
	Piscifactorías						Autorización CTU fuera cauces.

USOS		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
		Tipología	Parcela Mínima	Retranqueos	Ocupación máxima	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL (*)</b> (Art 57 g RUCyL/2004)	Servicios públicos y equipamientos (Art. 57.g.1 RUCYL/2004)	Aislada	10.000 m²	6 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	1 planta y 7 m y 12 m a cubrera Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno.
	Otros autorizables (Art. 57.g.2 RUCYL/2004)		10.000 m²	10 m	20% 1º y 2º Ha, 10% en 3º Ha y 1% Resto 2.000 m2 máximo	1 planta y 7 m y 12 m a cubrera Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno.

### **3.3. ANEXO 3. DOCUMENTACIÓN A SUSTITUIR.**

Documentación a sustituir en las NN UU de Espino de la Orbada y en sus posteriores modificaciones una vez que se ha aprobado definitivamente la modificación.

DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO II. Condiciones Particulares.

XII. Normas específicas en suelo rústico.

Artículo 12.5.2. Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias. (pág. 76, 77 y 78)

Artículo 12.5.6. Edificios de interés público. (pág. 80)

Cuadro resumen suelo rústico común. (pág. 87)

DOCUMENTACIÓN GRAFICA.

Los planos no se modifican.