

**MODIFICACION PUNTUAL NORMAS  
URBANISTICAS MUNICIPALES  
DE ESPINO DE LA ORBADA.  
SALAMANCA.**

**PROMOTOR:** EXCMO AYUNTAMIENTO

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

---

**MODIFICACION PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
DE ESPINO DE LA ORBADA. SALAMANCA.**

**PROMOTOR:** EXCMO AYUNTAMIENTO

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

**INDICE**

**MEMORIA**

- I. MEMORIA INFORMATIVA.**
  - 1.- ANTECEDENTES**
  - 2.- OBJETO Y FINALIDAD**
  - 3.- AUTOR DEL ENCARGO**
  - 4.- ARQUITECTO REDACTOR**
  - 5.- EMPLAZAMIENTO**
  - 6.- LEGISLACIÓN**
  - 7.- TRAMITACIÓN**
  - 8.- TRAMITE AMBIENTAL**
  - 9.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA**
  - 10- RESUMEN EJECUTIVO**
  
- II. MEMORIA VINCULANTE**

## **MODIFICACION PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA. SALAMANCA.**

**PROMOTOR:** EXCMO AYUNTAMIENTO

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

### **MEMORIA**

#### **I. MEMORIA INFORMATIVA.**

##### **1.- Antecedentes**

El municipio de ESPINO DE LA ORBADA cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente con fecha 18 de Marzo de 2009 y publicada su aprobación con fecha 17 de Diciembre de 2009, habiendo sido redactadas por el Arquitecto José Ignacio Ortiz de la Tabla.

Hasta la fecha se han realizado dos Modificaciones Puntuales

Se redacta el presente Documento para definir todos los elementos necesarios para la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA), en el Término Municipal, en las Ordenanzas del Suelo Rústico Común.

##### **2.- Objeto y Finalidad.**

El objeto de la presente Modificación Puntual es el cambio de algunos parámetros de las Ordenanzas del Suelo Rústico Común, en concreto del Artículo 12.5.2. Construcciones vinculadas a Explotaciones Agropecuarias, Artículo 12.5.6. Edificios de Interés Público y Cuadro 1 Suelo Rústico Común, de los Cuadros de Usos en Suelo Rústico Común, teniendo en cuenta la problemática surgida en la aplicación de dichos artículos para nuevas edificaciones y considerando el carácter eminentemente agrícola- ganadero del núcleo de Espino de la Orbada.

La finalidad de la Modificación es posibilitar la implantación de las Explotaciones Agropecuarias y cualquier otro edificio de Interés Público en las condiciones y recomendaciones actuales de maniobrabilidad y viabilidad, así como cualquier otro tipo de Instalación autorizable por las Normas Urbanísticas Municipales, en parcelas que cumpliendo la mayoría de los parámetros actuales, sin embargo la aplicación de alguno de dichos parámetros han imposibilitado su construcción y la imposibilitarían en el futuro y con ello se perdería la posibilidad de creación de puestos de trabajo durante su construcción y su utilización y se estaría impidiendo también el asentamiento de población joven en el núcleo.

Por ello la presente Modificación propone cambiar alguno de los parámetros actuales de las Normas Urbanísticas Municipales en Suelo Rustico Común referidos a las características geométricas y de superficie de las parcelas existentes, así como la ocupación máxima para posibilitar la implantación de naves agrícolas ganaderas o edificios incluidos en el epígrafe de Interés Público y del mismo modo facilitar y posibilitar la salida al Suelo Rustico Común de las instalaciones ganaderas y naves existentes en el Núcleo Urbano.

### 3.- Autor del encargo.

El autor del encargo de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de ESPINO DE LA ORBADA es D José Ramón Martín Martín, con D N I70 857 425 Z, como Alcalde Presidente del, Excmo. Ayuntamiento de ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA) con C I F: P 37122800 F.

### 4.- Arquitecto Redactor.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales ha sido redactada por el Arquitecto. José Alonso García Moralejo, Colegiado N° 2180 del COAL.

### 5.- Emplazamiento.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se refiere a dos Artículos y el Cuadro de Superficies de las Ordenanzas del Suelo Rustico Común del Término Municipal de Espino de la Orbada. Salamanca.

### 6.- Legislación.

Según la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como la Ley 10/2002 de 10 de Julio, como modificación de la anterior, es posible introducir Modificaciones Puntuales en las Normas Urbanísticas.

Es por lo tanto posible la Modificación Puntual propuesta, la cual se habrá de ajustar a lo determinado por el Capítulo V. Elaboración y Aprobación del Planeamiento Urbanístico. Sección 5ª.- Vigencia, revisión y modificación del Planeamiento Urbanístico, Art.169, Modificaciones.

Según el Art. 169.1, **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.**

La Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual es competencia de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, según el Art.161 del RUCYL.

Se redacta la presente Modificación al amparo del siguiente marco normativo:

- Texto refundido de la LEY 8/2007 de 28 de mayo, de SUELO, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- LEY 4/2008 de 15 de septiembre, de MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO, que modifica la LEY 5/1999 de abril de URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.
- 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 12/2002 de 11 de julio, de PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEÓN, así como su Reglamento de desarrollo, aprobado por el Decreto 37/2007 de 19 de abril.
- LEY 11/2003 de 8 de abril, de PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN.
- LEY 9/2006 de 28 de abril, sobre EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIO AMBIENTE.
- LEY 10/1998 de 5 de diciembre, de ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN, y sus modificaciones.

- LEY 3/2008 de 17 de junio, de aprobación de las DIRECTRICES ESENCIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN.

REAL DECRETO 903/ 2010, de 9 de Julio, de Evaluación y Gestión de Riesgos de Inundación.

- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 169. 3, a y b, del RUCYL, la presente Modificación Puntual se ha limitado a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad de modificar alguno de los parámetros de los Artículos 12.5.2. Construcciones vinculadas a Explotaciones Agropecuarias, Artículo 12.5.6. Edificios de Interés Público y Cuadro 1 Suelo Rústico Común, de los Cuadros de Usos en Suelo Rústico Común, contiene los Documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las Determinaciones Vigentes, mediante los distintos apartados de la presente Memoria y será objeto de una Memoria Vinculante al final de este Documento y que tratará los puntos requeridos de: 1.- Justificación de la conveniencia de la modificación requerida, acreditando su interés público, 2.- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto y 3.- Análisis de la influencia sobre el modelo territorial definido.

Al tratarse de una Modificación de parámetros, de aplicación en todo el Suelo Rústico Común definido en la Documentación gráfica de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales y no alterar ninguno de sus Planos, no se considera necesario incluir Planos, en base al Art. 169,3.b.

## 7.-.Tramitación.

La presente Modificación se justifica, según el apartado 1 del artículo 58, **Modificaciones**, de la Ley 5/1999, modificada por la Ley 4/2008, como un cambio en las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada que no implica su Revisión, y se ajustará al procedimiento establecido para su primera aprobación en el artículo 52, **Aprobación inicial e información pública**, de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo:

1. Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debiendo abrir inmediatamente un periodo de información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142. Este periodo podrá usarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

2. 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. La duración del periodo de información pública será:

a) 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.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

3. 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.

4. 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.

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.

5. 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..

## **8.- Tramite Ambiental.**

El Tramite Ambiental sobre la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada (Salamanca), ha sido solicitado en el Informe en materia de Urbanismo del Servicio Territorial de Fomento, Delegación Territorial de Salamanca, referido a los Articulos 52.4 de la LUCYL y 153.1 del RUCYL.

La presente modificación Puntual se somete a la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por indicación de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, de conformidad con la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de Evaluación Ambiental.

En cumplimiento del Art 6.2 de dicha Ley Ambiental estaría sujeta a Evaluación Ambiental Estrategia Simplificada, por constituir una Modificación Menor de un Plan que estaría sujeto a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El Art 5.2.f de la Ley 21/2013 de 9 de Diciembre define como Modificación Menor los cambios en las Características de los Planes o Programas ya adoptados o Aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

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.

### 9.- Descripción de la Modificación Propuesta

:

Para la Redacción de la presente Modificación, se ha tomado como referencia la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito provincial de Zamora, aprobadas mediante Decreto 16/ 2003, Publicada en el B.O.C.Y.L N° 24, miércoles 5 de febrero de 2003. Dicha Modificación se justificó en que "Durante los casi tres años de vigencia de las Normas Provinciales de Zamora, la Comisión Territorial de Urbanismo de dicha provincia ha detectado una serie de problemas, lo que movió a este órgano colegiado a proponer su modificación, ...."

Su Artlo 36.- Condiciones Morfotipológicas de la Edificación quedó redactado:

"Para el resto de construcciones permitidas (construcciones e instalaciones agropecuarias, construcciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social y construcciones vinculadas a las obras públicas), se establecen las siguientes condiciones:

En el Suelo No Urbanizable Común el coeficiente de edificabilidad será de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las primeras 2 Ha; 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la tercera Ha., (20% s/2 Ha. + 10% s/l Ha. +1% s/ resto). En el caso de explotaciones agrícolas que utilicen varias parcelas de acuerdo con el párrafo 7°. Del Art 34, la edificabilidad se aplicará sobre la superficie total de aquellas, pero en la parcela donde se ubique la construcción deben respetarse los retranqueos del Art. 35, así como el resto de condiciones de los Arts. 36 y 37 y normativa sectorial.

Para atenuar el impacto visual de los volúmenes se limita la superficie máxima de cada cuerpo edificado a 2.000 m<sup>2</sup>, debiendo fragmentarse la edificabilidad total en construcciones que no superen esta magnitud; para mantener su carácter aislado, las construcciones en una misma parcela deberán mantener una separación igual a la altura mayor de las edificaciones enfrentadas.

Excepcionalmente, la Comisión Provincial de Urbanismo podrá autorizar construcciones o instalaciones que superen dichas limitaciones, siempre que se justifique convenientemente la imposibilidad de su cumplimiento debido a la naturaleza de la actividad o del proceso productivo".

### 10.- Resumen ejecutivo

#### Cumplimiento de la Orden Fom/1083/2007, Instrucción Técnica Urbanística 1 / 2007

a) Delimitación de los ámbitos en los que la Ordenación proyectada altera la vigente.

El ámbito en el que los cambios de los Artículos modificados alteran la Ordenación vigente queda limitado al Suelo Rustico Común del Término Municipal de Espino de la Orbada.

En Zamora, a 8 de Enero de 2018

El Arquitecto.



José Alonso García Moralejo.

## MODIFICACION PUNTUAL NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA. SALAMANCA.

**PROMOTOR:** EXCMO AYUNTAMIENTO

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

### II. MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del artículo 169 apartado b, del Decreto 22/2004 de 29 de Enero (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), se justifica la presente modificación de las Normas Subsidiarias de ESPINO DE LA ORBADA en los siguientes aspectos:

#### 1. *Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público:*

En los apartados 2.- Objetivos y Finalidad, y 9.- Descripción de la Modificación, se ha descrito la Modificación de las Normas Subsidiarias de ESPINO DE LA ORBADA, procediéndose a continuación a justificar la conveniencia de la Modificación así como la acreditación de su Interés Público:

En cuanto al Art. 12.5.2, dadas las características dimensionales de muchas parcelas según el Catastro de Rustica, se propone la supresión del parámetro frente mínimo de 50 m, ya que este parámetro ha impedido hasta la fecha e imposibilitaría en el futuro construir en muchas de ellas. Importante señalar al respecto que no es habitual el uso de este parámetro en las Ordenanzas en Suelo Rustico.

Teniendo en cuenta las exigencias y recomendaciones para el manejo y la viabilidad en cuanto al tamaño de las instalaciones agro ganaderas y de cualquier otro uso autorizable, se propone la MODIFICACIÓN del parámetro ocupación que en los términos actualmente redactado, a efectos prácticos, ha impedido e imposibilitaría en el futuro su implantación. Tomando como referencia el parámetro de edificabilidad aprobado por la Comisión Territorial de Zamora en la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Zamora, ya descrito, se propone una ocupación del 20% para la 1ª y 2ª Hectáreas, del 10% para la 3ª Hectárea y del 1% para el resto de la parcela.

Al objeto de mantener el carácter aislado de las edificaciones y atenuar el impacto visual de los volúmenes se mantiene la limitación de la superficie máxima de cada cuerpo edificado a 2.000 m<sup>2</sup>.

Por las razones anteriormente expuestas de las exigencias y recomendaciones para la maniobrabilidad y la viabilidad de las nuevas instalaciones se propone eliminar la condición de "y un máximo total de 3.000 m<sup>2</sup>", incorporando la condición de mantener entre las edificaciones una separación mínima igual a la altura mayor de las edificaciones próximas.

En cuanto a la Modificación del Artículo 12.5.6, se propone unificar el parámetro de la superficie mínima de parcela a 10.000 m<sup>2</sup>, vigente en el Art. 12.5.2 para Construcciones vinculadas a explotaciones agropecuarias para todo el Suelo Rústico Común y para edificaciones tipificadas de Interés Público, porque se aprecie la necesidad de su ubicación en Suelo Rustico por lo excepcional de sus instalaciones o su dimensión, según dicho Art. 12.5.6, o como "Otros Usos Autorizables" según "Cuadro de Uso en Suelo Rústico", dadas las características dimensionales de muchas parcelas del Término Municipal y la problemática surgida con anterioridad y recientemente, que ha impedido su construcción, dada la exigencia actual de 20.000,00 m<sup>2</sup>, para este tipo de edificaciones, manteniendo la no aplicación de parcela mínima para parcelas destinadas a Servicios Públicos y Equipamientos.

Cabe resaltar que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Salamanca, Ficha 8, Actividad: Otras Industrias, en Suelo Rústico Común, en núcleos de población simple no fija parcela mínima y en núcleos sin especificar establece como parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.

En cuanto al parámetro de Ocupación se propone la modificación del parámetro en las mismas condiciones fijadas para el art. 12.5.2, en los párrafos anteriores, es decir, del 20% para la 1ª y 2ª Hectáreas, del 10% para la 3ª Hectárea y del 1% para el resto de la parcela.

La modificación del cuadro 1, Usos en Suelo Rustico Común es consecuencia directa de los cambios en los parámetros indicados para la presente Modificación de los Artículos 12.5.2. y Art 12.5.6.

Con la Modificación planteada, también se posibilitaría la reubicación de las naves existentes en el Núcleo Urbano en el Suelo Rustico Común, corrigiendo con ello el deterioro de la imagen urbana producido especialmente por los materiales de las cubiertas, consiguiendo al mismo tiempo evitar conflictos ambientales y mejorar la calidad de vida de los vecinos, hecho que también acreditaría el Interés Público de la Modificación

La construcción de las nuevas edificaciones, así como la actividad que en ellas se desarrollaría, generaría la creación de puestos de trabajo y estabilización de población en el núcleo.

## **2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto:**

Quedan identificadas y justificadas pormenorizadamente en el apartado anterior las determinaciones de las N U Municipales cuya alteración se propone y que son las siguientes:

**Se propone la Modificación de los siguientes Artículos de las N U M de Espino de la Orbada:**

### **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 %, 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**, 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 Rustico 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

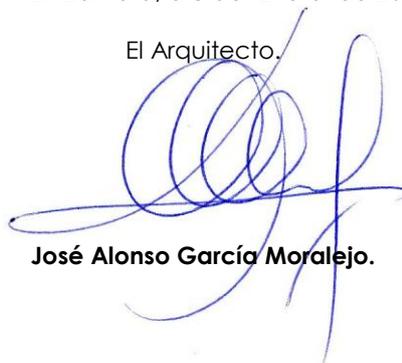
**3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación del territorio vigente y sobre la ordenación general vigente:**

No se aprecia ningún elemento negativo que se pueda reseñar en la presente Modificación Puntual, ni que suponga alteración del Modelo Territorial definido en los Instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes, ni sobre la Ordenación del Territorio Vigente, ni sobre la Ordenación General Vigente..

La Modificación Propuesta solo aporta elementos positivos, como puede ser la dinamización de la vida local a causa de la creación de nuevas edificaciones agro- ganaderas o industriales que generen nuevos puestos de trabajo que fijen la población joven en la localidad y la mejora de las instalaciones agro – ganaderas e industriales existentes.

En Zamora, a 8 de Enero de 2018

El Arquitecto.



**José Alonso García Moralejo.**