

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE  
ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)**

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)**

**PROMOTORES:** ANDRES Y MARCOS PRIETO S. L.

**ARQUITECTO:** JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

## **INTRODUCCIÓN**

Se redacta el presente documento por encargo de D. Andrés Prieto García, con NIF 07843770B en representación de la empresa Andrés y Marcos Prieto S. L. con CIF B 37307352 y con domicilio en Espino de la Orbada, como propietaria de las parcelas 95 y 5108 del Polígono 501, incluidas en Suelo Urbanizable, Sector UZ-1, que constituyen el 58,38% de dicho Suelo UZ – 1.

El objeto de la presente Modificación Puntual es solicitar la calificación de los terrenos que constituyen el Sector UZ-1 como Suelo Rustico Común.

Las razones de la conveniencia y oportunidad de la Modificación se fundamentan en la adquisición en Pública subasta de la parcela 95, del Polígono 501, por la empresa Andrés y Marcos Prieto. S.L, para la construcción de Nave que permita la ampliación y mejora del Taller, actualmente construido en la parcela 5108.

## **I. MEMORIA INFORMATIVA**

### **1. ANTECEDENTES.**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el día 3 de Diciembre de 2009, habiéndose publicado su aprobación en el BOCYL el día 17 de Diciembre de 2009 (suplemento al n.º 241).

En dichas Normas se incluyó la calificación como Suelo Urbanizable – Sector UZ1- Uso Predominante Residencial terrenos exteriores al Suelo Urbano existente, con una superficie total de 33.879,00 m2.

La Corporación Municipal, acordó en el Pleno celebrado el día 29 de Noviembre de 2010 la enajenación y venta en pública subasta -en cumplimiento del Artículo 382-bis del RUCYL-, de la parcela 95 del polígono 501, de 19277,00 m2 -según ficha -catastral –calificada como Bien Inmueble Patrimonial, que forma parte del Suelo Urbanizable Sector UZ – 1, basándose en la no adscripción de dicha parcela a una función específica, ni estar prevista su utilización en un futuro inmediato.

Del mismo modo la Corporación Municipal justificó el destino de los ingresos obtenidos a los fines previstos en el Artículo 374 d del RUCYL y realizó el traslado del Expediente a la Junta de Gobierno de la Excelentísima Diputación de Salamanca, que en su Sesión del día 16 de febrero de 2011 acordó darse por enterada de la enajenación mediante venta en subasta pública del inmueble-parcela 95 del polígono. 501 por el Ayuntamiento de Espino de la Orbada, a todos sus efectos subsiguientes.

Con anterioridad a la calificación de dichos terrenos como Suelo Urbanizable Sector UZ-1, en varias de las fincas incluidas existían naves de uso ganadero e industrial autorizado.

## **2. SITUACIÓN**

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual se sitúan en la margen izquierda de la Carretera de Espino de la Orbada a Parada de Rubiales según se indica en los planos adjuntos.

Actualmente el uso predominante de los terrenos es agrícola y existen varias naves según se ha descrito y se refleja en cuadro de usos.

## **3. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento vigente son las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada.

Características actuales: los terrenos incluidos en el Sector UZ 1 disponen de algunos servicios urbanísticos por encontrarse en la proximidad del Suelo Urbano y cuentan con acceso directo desde la carretera de Espino de la Orbada a Parada de Rubiales, margen izquierda.

## **4. NORMAS URBANISTICAS APLICABLES**

Será de aplicación el Decreto 45/2009 de 9 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León – RUCYL.

Todos los artículos que se citaran en el documento se refieren a dicho Reglamento, salvo que se indique expresamente otra Normativa.

Analizado el contenido del artículo 168, se deduce que no se trata de una Revisión, por lo que queda justificado que se trata de una Modificación según el Art. 169 del RUCyL, el cual se tendrá en cuenta en la elaboración de la documentación de la presente Modificación.

**Características de los terrenos que conforman el Suelo Urbanizable  
Sector UZ-1 – Espino de la Orbada.**

Estructura de la propiedad y usos.

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	USO Según Ficha Catastral
5105	4233,00	Pastos improductivo
5106	2043,00	Pastos
5107	3370,00	Nave, pastos, improductivo
5108	501,00	Nave, industrial
5109	2858,00	Nave, pastos, improductivo
5045	1557,00	Prado
95	19277,00	Labor. Labradio, secano
5168	50,00	Nave

Zamora, Octubre de 2013

Fdo: José Alonso García Moralejo  
Arquitecto

## **II. MEMORIA VINCULANTE**

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

La Modificación Puntual tiene su origen en la adquisición en Pública Subasta de la Parcela 95 Polígono 501 incluida en el Suelo UZ-1, Residencial, a partir de su enajenación por el Ayuntamiento, por la Empresa Andrés y Marcos Prieto S. L. para la ampliación y mejora de su Taller ubicado actualmente en la Parcela 5108 incluida también en el Suelo UZ-1. y por lo tanto la pérdida del Uso característico Residencial para el Suelo UZ-1, que consideraban las Normas Urbanísticas Municipales, ya que dicha parcela cuenta con 19277, 00 m2 de los 33879, 00m2 totales del Sector UZ-1.

El interés Público de la Modificación Puntual estaría acreditado por ajustarse la calificación de Suelo Rustico Común a las características del entorno y de los usos existentes y por otro lado posibilitando la ampliación de su actividad a la Empresa Andrés y Marcos Prieto S. L. a través de una solicitud de Autorización de uso Excepcional en Suelo Rustico.

Dicha Ampliación viene a resolver la problemática y necesidad en un núcleo eminentemente Agrícola – Ganadero de disponer de unas dotaciones para reparación y reposición de maquinaria y herramienta para la agricultura y la ganadería.

Además la ampliación favorecerá la permanencia y fijación de población en el ámbito Rural con el mantenimiento y ampliación del número de trabajadores contratados.

Cabe destacar que el Municipio de Espino de la Orbada no cuenta con Polígono Industrial desarrollado ni en desarrollo y las vigentes Normas Urbanísticas Municipales prohíben el Uso Industrial en los distintos tipos de Suelo Urbano calificados, permitiéndolo únicamente en el Suelo Rústico Común.

Así mismo se ha tenido en cuenta que desde la Aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales en Diciembre de 2009 no se ha presentado ni aprobado Plan Parcial: alguno en relación con el Sector UZ-1.

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

Como se ha expuesto en el apartado anterior la alteración consiste en calificar el denominado Sector Urbanizable UZ-1.Residencial en las Normas vigentes actualmente, como Suelo Rustico Común.

La justificación cabe encontrarla en que desde la Aprobación Definitiva de las Normas-3 de Diciembre de 2009- no se ha presentado ningún documento para desarrollar dicho Sector UZ-1 .toda vez que no se han dado las circunstancias que hubieran posibilitado un desarrollo residencial de dicho suelo, como la solicitud de viviendas por los vecinos y la promoción pública o privada de las mismas a través de la elaboración del correspondiente plan parcial para el Sector y los correspondientes Proyectos.

La propuesta de calificación como Suelo Rústico Común, posibilita la construcción de la Nave industrial a partir de la Autorización de Uso Excepcional y cuyo Interés Público se ha justificado en el apartado anterior.

### **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 general vigente.**

La presente Modificación no representa influencia significativa sobre el modelo territorial vigente ni sobre la ordenación general vigente.

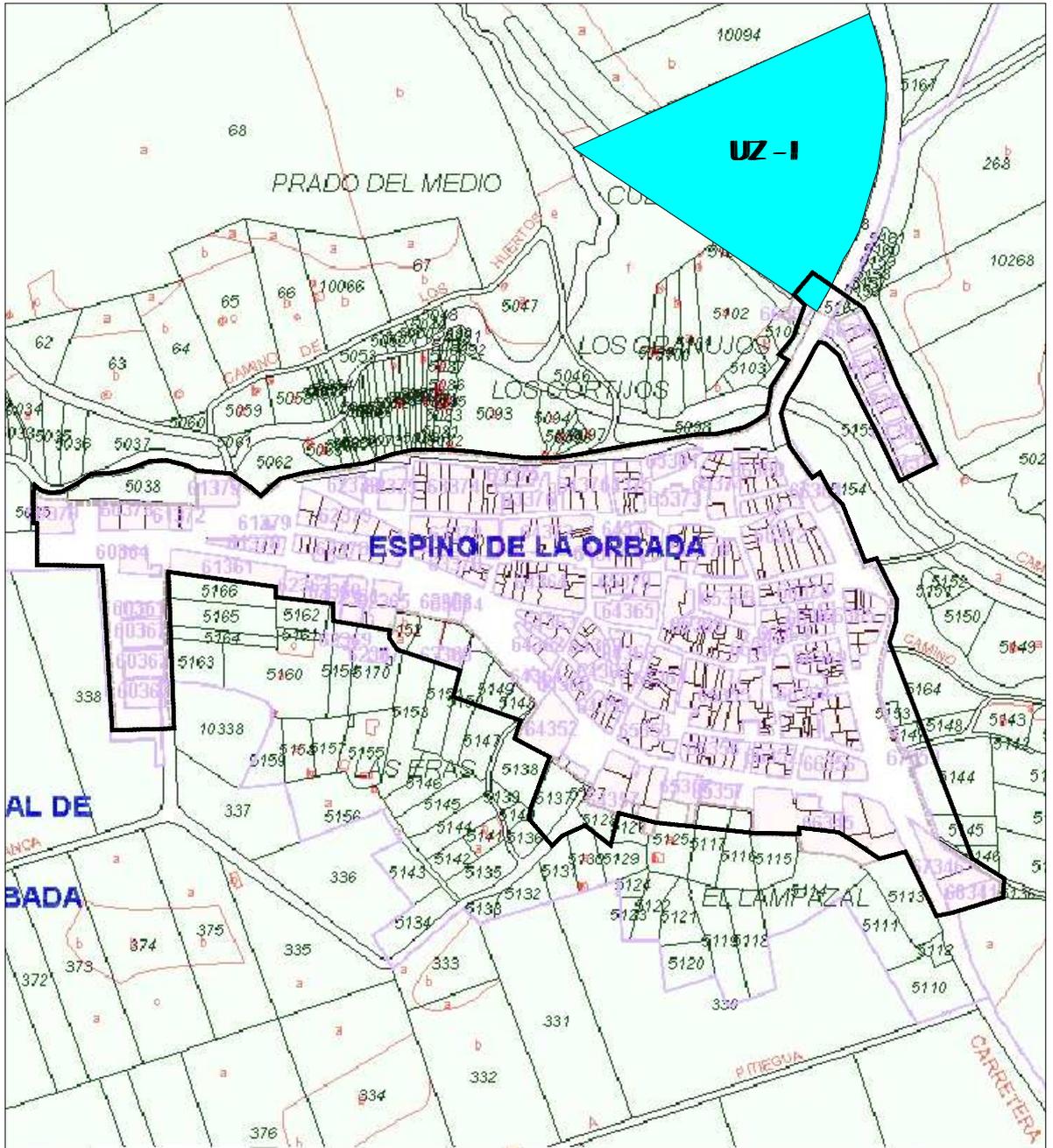
En cuanto al significado en la trama Urbana, el actual Sector UZ-1 se encuentra exterior a la trama consolidada, no encontrándose integrado en ella sino que constituye un elemento claramente diferenciado por lo que su calificación como Suelo Rústico Común permitiría una continuidad con el entorno.

En relación con la Ley 4/2007 de 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León y en cumplimiento del Art. 12, referido a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos, se declara expresamente la ausencia de afecciones en materia de riesgos naturales y tecnológicos para la zona objeto de la Modificación Puntual.

Zamora, Octubre de 2013



Fdo: José Alonso García Moralejo  
Arquitecto



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
 DE ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)

SOLICITANTE: ANDRÉS Y MARCOS PRIETO S.L.

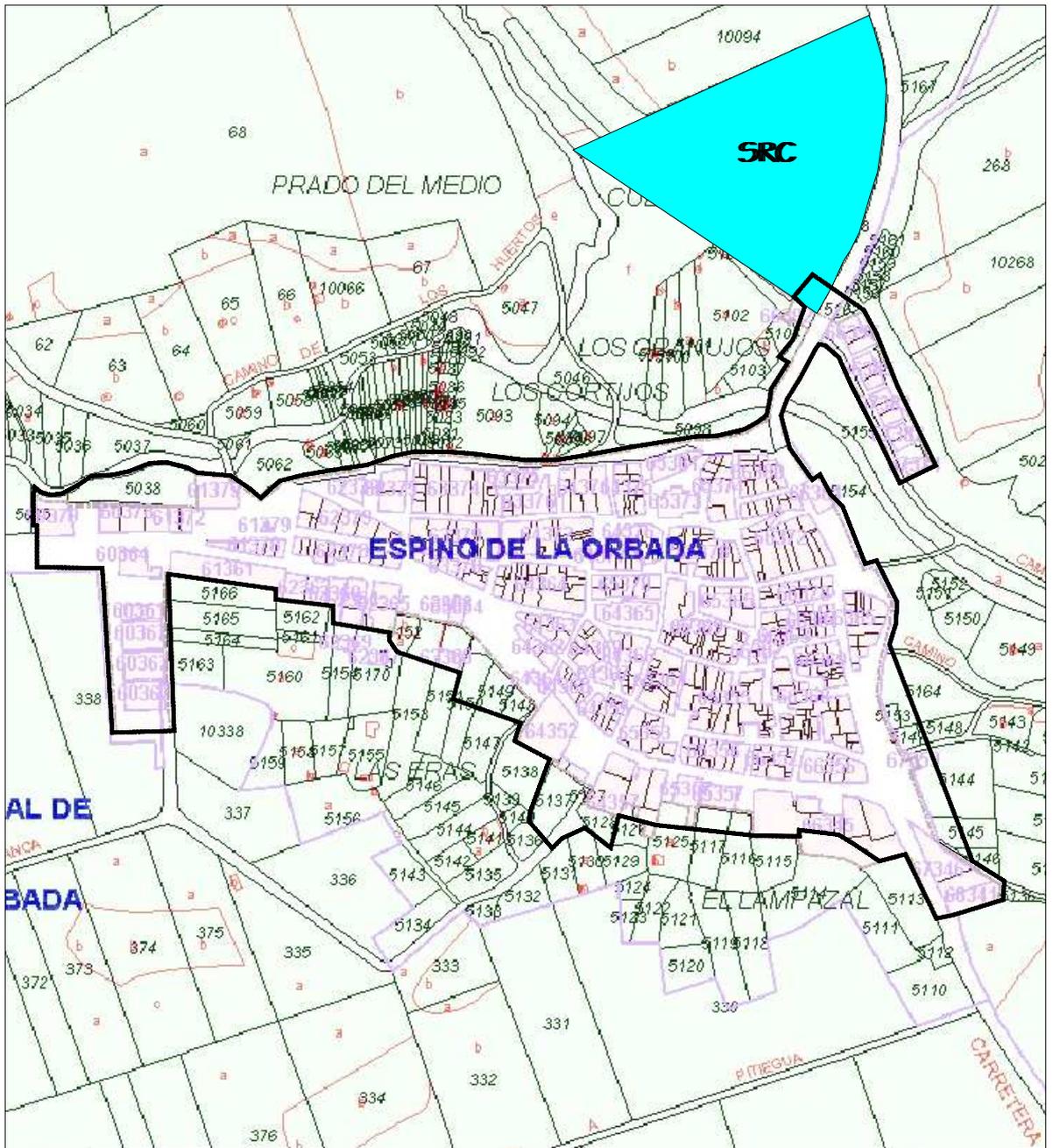
ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

PLANO  
 ESTADO ACTUAL

ESCALA  
 1:2000

FECHA  
 09-2013

NUMERO  
 1



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
 DE ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)

SOLICITANTE: ANDRÉS Y MARCOS PRIETO S.L.

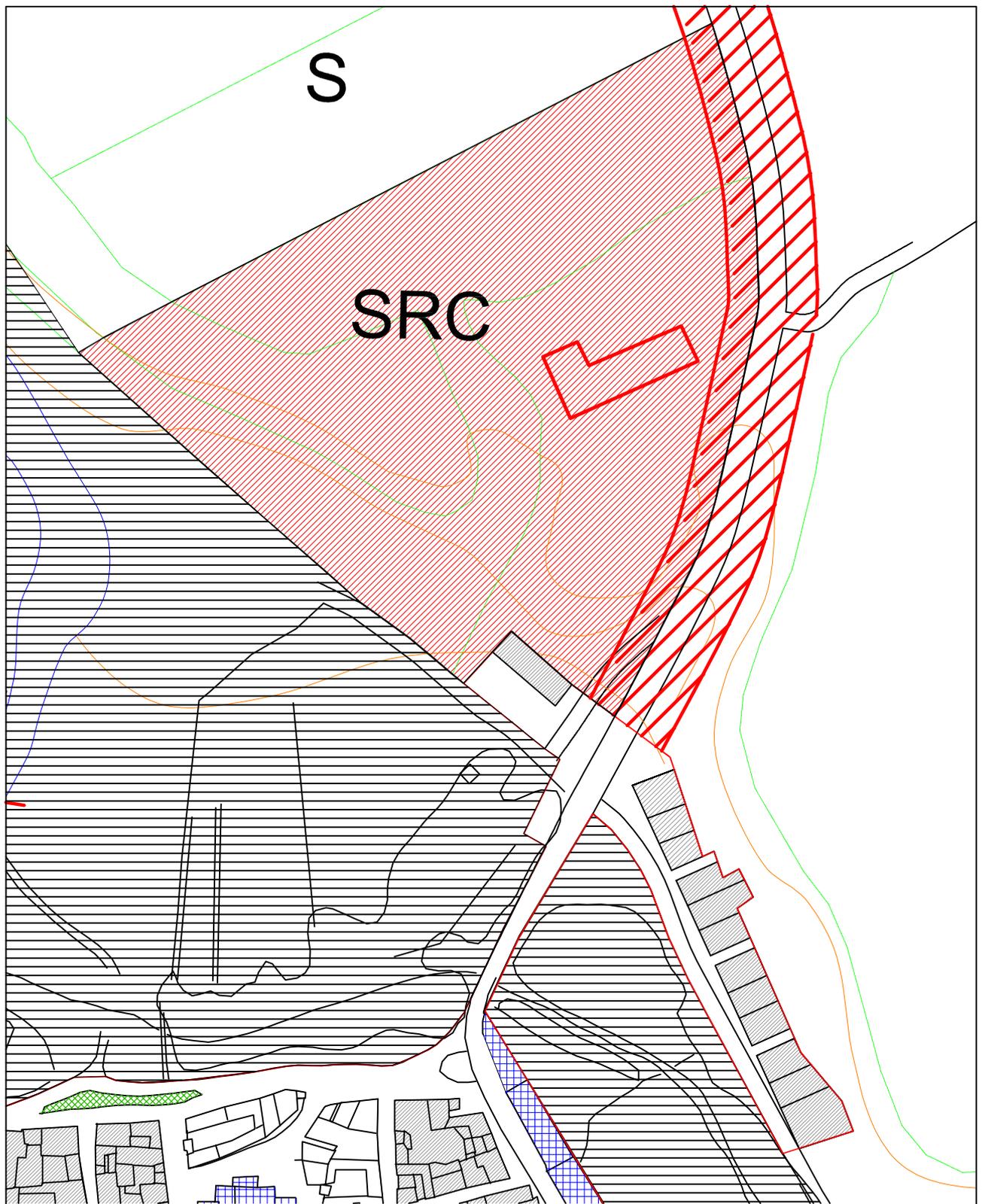
ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

PLANO  
 MODIFICACIÓN PUNTUAL

ESCALA  
 1:2000

FECHA  
 09-2013

NUMERO  
 2



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
DE ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)

SOLICITANTE: ANDRÉS Y MARCOS PRIETO S.L.

ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

PLANO  
SUELO RÚSTICO COMÚN

ESCALA  
1:500

FECHA  
09-2013

NUMERO  
3