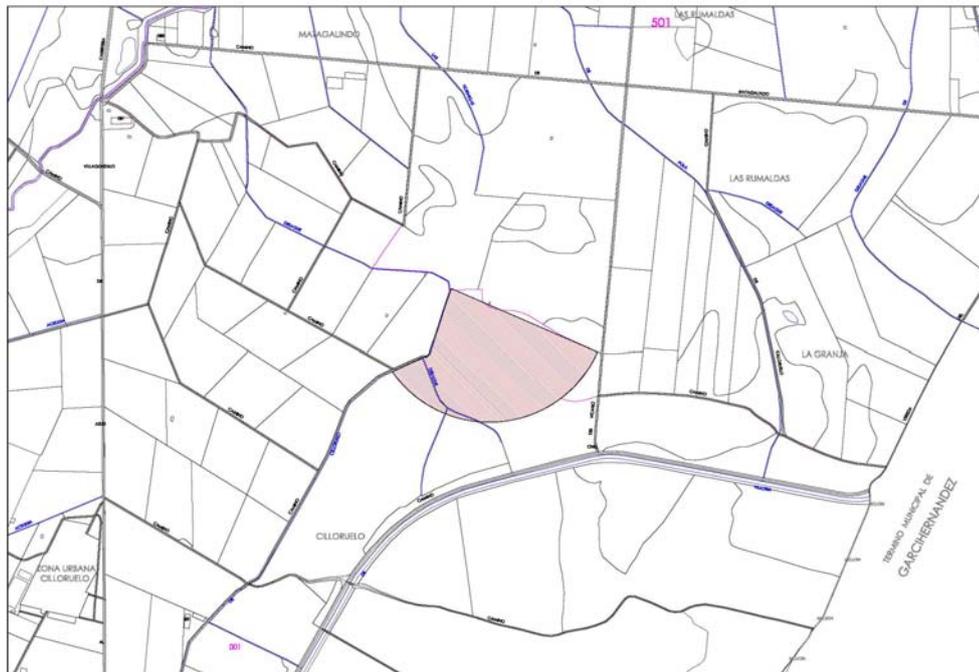


PLAN ESPECIAL DE AUTORIZACION DE USO EN SUELO RUSTICO PARA EXPLOTACIÓN PORCINA



MUNICIPIO: ENCINAS DE ABAJO
PROVINCIA: SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENCINAS

EQUIPO REDACTOR: AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ Arquitecto colegiado N° 3.301

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Fecha de entrega:

DICIEMBRE 2017

INDICE

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T.I. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO

Capítulo 1. CARACTERISTICAS FISICAS Y TERRITORIALES

- 1.1. Generalidades
- 1.2. Situación
- 1.3. Descripción
- 1.4. Topografía
- 1.5. Vegetación y paisaje
- 1.6. Estructura de la propiedad
- 1.7. Geología y geotecnia

Capítulo 2. USOS DEL SUELO

- 2.1. Usos actuales del suelo
- 2.2. Accesibilidad
- 2.3. Servicios urbanos existentes

T.II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y TERRITORIAL

- 1.1. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- 1.2. Normas Urbanísticas Municipales
- 1.3. Evaluación de impacto ambiental
- 1.4. Normas reguladoras del Plan Especial

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

- 2.1. Normas Urbanísticas Municipales
- 2.1.1 Usos autorizables en suelo rústico

Capítulo 3. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

- 3.1. Condiciones particulares para usos excepcionales en suelo rústico con protección agropecuaria

Capítulo 4. OTRAS DETERMINACIONES

Anexo 1. FICHA CATASTRAL y SITUACIÓN SIGPAC

DI-PI. PLANOS DE INFORMACION

PI.1 – PLANO DE SITUACION

PI.2 - PLANEAMIENTO VIGENTE

PI.3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T.II. OBJETIVO Y PROPUESTAS DE ORDENACION

- 2.1. OBJETIVO
- 2.2. PROPUESTAS DE ORDENACION
- 2.2.1. Antecedentes
- 2.2.2. Criterios de la ordenación

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

- 3.1. DELIMITACION
- 3.2. SUPERFICIE NECESARIA

T.IV. ORDENACION DETALLADA

- 4.1. DERECHOS EXCEPCIONALES
- 4.2. CONDICIONES DE OCUPACION Y VOLUMEN
- 4.3. SERVICIOS URBANOS

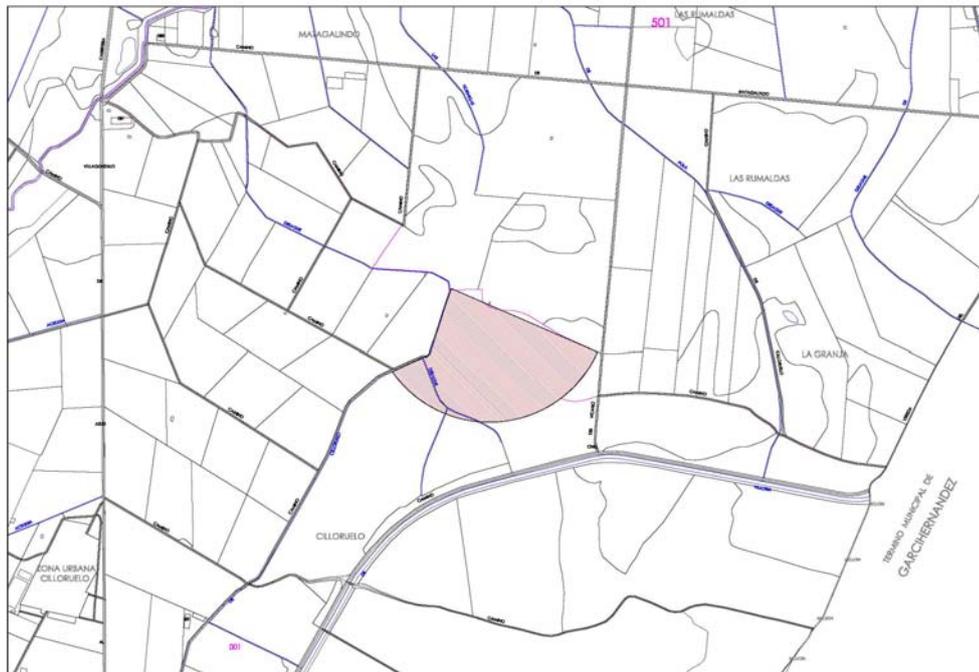
ANEXO 1. FICHA SINTESIS

DN-PO. PLANOS DE ORDENACION

PO.1 - PLANO DE ORDENACION

**PLAN ESPECIAL DE AUTORIZACION DE USO EN SUELO RUSTICO
PARA EXPLOTACIÓN PORCINA**

DOCUMENTO DE INFORMACION



MUNICIPIO: ENCINAS DE ABAJO
PROVINCIA: SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENCINAS

EQUIPO REDACTOR: AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ Arquitecto colegiado N° 3.301

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Fecha de entrega:

DICIEMBRE 2017

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA	3
T.I. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.....	3
Capítulo 1. CARACTERISTICAS FISICAS Y TERRITORIALES	3
1.1. Generalidades	3
1.2. Situación.....	3
1.3. Descripción.....	3
1.4. Topografía	3
1.5. Vegetación y paisaje	3
1.6. Estructura de la propiedad	4
1.7. Geología y geotecnia	4
Capítulo 2. USOS DEL SUELO	4
2.1. Usos actuales del suelo	4
2.2. Accesibilidad.....	4
2.3. Servicios urbanos existentes.....	4
T.II. DETERMINACIONES VIGENTES.....	5
Capítulo 1. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y TERRITORIAL	5
1.1. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	5
1.2. Normas Urbanísticas Municipales	5
1.3. Evaluación de impacto ambiental.....	5
1.4. Normas reguladoras del Plan Especial	5
Capítulo 2. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.....	5
2.1. Normas Urbanísticas Municipales	5
2.1.1 Usos autorizables en suelo rústico	5
Capítulo 3. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA	6
3.1. Condiciones particulares para usos excepcionales en suelo rústico con protección agropecuaria.....	6
Capítulo 4. OTRAS DETERMINACIONES	6
Anexo 1. FICHA CATASTRAL y SITUACIÓN SIGPAC	7
DI-PI. PLANOS DE INFORMACION	8
PI.1 – PLANO DE SITUACION	9
PI.2 - PLANEAMIENTO VIGENTE	9
PI.3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	9

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

T.I. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO

Capítulo 1. CARACTERISTICAS FISICAS Y TERRITORIALES

1.1. Generalidades

Se redacta este documento por iniciativa de la empresa IBERICOS ENCINAS, S.L. de NIF: B37564994, propietaria de la parcela vinculada a la explotación porcina de unos 12.000 m² construidos que se pretende realizar, que después de ser informados por el Ayuntamiento la necesidad de realizar un Plan Especial en Suelo Rustico según el Art. 144 de las NUM que dice:

"Art. 144º Planes Especiales

Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico, cuya superficie construida supere los 3000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretendan instalarse.

Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretendan realizar."

Y después de solicitar al Ayuntamiento ayuda técnica para su desarrollo, teniendo en cuenta la conveniencia y el interés público que el desarrollo tiene para el municipio. El Ayuntamiento decide actuar como promotor al no suponer ningún gasto adicional para el municipio, ya que la actuación será financiada por la empresa IBERICOS ENCINAS, S.L.

La ubicación de la zona afectada se encuentra dentro del Término municipal de Encinas de Abajo, está situado en el centro del término municipal y al este del núcleo urbano de Cilloruelo.

1.2. Situación

La parcela objeto de este documento (30178 del polígono 1) se encuentra en el centro del término municipal de Encinas de Abajo, al este del núcleo urbano de Cilloruelo por la carretera de Cilloruelo y sur de la Autovía A-50. A unos 2000 m., junto al enlace con la autovía A-50.

Limitan al norte con la parcela 91 del polígono 501 de propiedad privada y camino de acceso a las dos parcelas, al este por parcela 92 y camino agrícola que le da acceso, al sur con la parcela 178 y al oeste la parcela 1 del polígono 1, también de propiedad privada.

1.3. Descripción

Las parcelas tienen forma irregular conformado en su lado sur por el radio de riego de unos 400 m y al norte por el acceso al control de riego de la finca 91 y la 30178.

El contorno total de la parcela tiene una longitud de unos 1.760 m. al norte totalmente recto; 540 m. al este y sur siguiendo el trazado del radio de riego de unos 400 m; y dos tramos rectos de 240 m. y 130 m. al oeste.

1.4. Topografía

La parcela 30178 tiene una superficie catastral de 176.639 m², que corresponden a 17,6639 Ha. más de 8 UMC de esta zona de regadío.

La orografía de la parcela es sensiblemente plana, con unas pendientes máximas de un 4%. El punto más bajo se encuentra al norte de la parcela y el más alto se produce desde el acceso al este de la parcela y al sur de esta.

1.5. Vegetación y paisaje

La parcela, está completamente cultivada, por lo que según la época del año en que estemos se encuentra con semilla, en crecimiento o en recogida.

El paisaje circundante es el típico de la comarca de las Villas, cerca del núcleo de colonización de Cilloruelo y como zona cultivada de regadío.

1.6. Estructura de la propiedad

La parcela objeto de la actuación es la siguiente:

PARCELA	POLÍGONO	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	SUPERFICI
30178	001	IBERICOS ENCINAS, S.L.	37121A001301780000EHB	176.639 m ²
TOTAL				176.639 m²

Se adjunta la referencia y cartografía catastral, obtenidas de la Oficina Virtual del Catastro para mejor identificación de las parcelas. (Anexo 1)

1.7. Geología y geotecnia

El subsuelo, así como el relieve, es el característico de la comarca de las Villas y corresponde al periodo Neógeno, adecuado para los grandes latifundios de esta zona.

La orografía del lugar, en el municipio, muestra un territorio casi totalmente plano, localizándose algunos cerros en el paisaje lejano, dominado por materiales arcillosos.

En resumen, el relieve de Encinas de Abajo se caracteriza por ser una penillanura sedimentaria, predominando el carácter horizontal en todo el paisaje de la campiña.

Desde el punto de vista geotécnico, el suelo tiene una capacidad de carga media- alta, sin que sea previsible la presencia de asientos importantes.

Capítulo 2. USOS DEL SUELO

2.1. Usos actuales del suelo

El total de los 176.639 m² de terreno está cultivado, lo que se pretende es realizar una explotación porcina en unos 32.800 m² y el resto de la parcela mantenerla cultivada.

2.2. Accesibilidad

La parcela se encuentra conectada a la carretera de Cilloruelo y a la N-501 mediante caminos agrícolas, evitando el tráfico de camiones y tractores con remolque por el interior del casco urbano.

2.3. Servicios urbanos existentes

Acceso

Se accede por camino agrícola situado al este de la parcela

Saneamiento y drenaje

No tiene servicio de saneamiento.

Abastecimiento de agua

No tiene servicio de abastecimiento.

Electricidad

No tiene servicio de electricidad.

T.II. DETERMINACIONES VIGENTES

Capítulo 1. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y TERRITORIAL

1.1. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León fue modificado por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo. Uno de los artículos reformados ha sido el 57 que define los derechos excepcionales en suelo rústico. En su epígrafe g) que determina otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, introduce un nuevo apartado 3º que incluye la vinculación de dichos usos a la producción agropecuaria.

1.2. Normas Urbanísticas Municipales

El municipio de Encinas de Abajo cuenta con unas Normas Urbanísticas Municipales, adaptadas a la ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, aprobadas definitivamente el 22 de marzo de 2012 y publicadas en el BOCyL de 30 de abril de 2012 y una Modificación con aprobación definitiva del 3 de diciembre de 2013 y publicada en el BOCyL el 2 abril de 2014, que no incluyen las modificaciones del RUCyL antes mencionadas.

Estas Normas clasifican los terrenos objeto del presente Plan Especial dentro de una zona de **Suelo Rústico de Protección Agrícola**. Se adjunta el plano de planeamiento vigente de las NUM con el número PI.02.

Se aplicará el Art. 159 del Cuadro de usos en SR-PA y el Art. 155 sobre la necesidad de tramitar autorización de uso para la industria agropecuaria en SR-PA.

1.3. Evaluación de impacto ambiental

El presente documento no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, según el art. 157 del RUCyL, porque no modifica la ordenación detallada.

En todo caso, previa elaboración de un documento justificativo, se procederá a solicitar el pronunciamiento sobre la necesidad o no de que este proyecto se someta a evaluación de impacto ambiental al Servicio Territorial de Medio Ambiente.

1.4. Normas reguladoras del Plan Especial

Las normas por las que se rige este Plan Especial son las recogidas en el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento Urbanístico de Castilla y León, modificado por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, y en particular los artículos 136, 147 y 148 del mismo.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

2.1. Normas Urbanísticas Municipales

Las NUM y Modificaciones de Encinas de Abajo contemplan en el Capítulo 3 la autorización de determinados usos excepcionales en suelo rústico según en el Art.155 y en las condiciones establecidas en el artículo 159 del título VII "Normas de Protección del Suelo Rustico", atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Éstos quedan definidos de la siguiente manera:

2.1.1 Usos autorizables en suelo rústico

El uso para explotación porcina puede considerarse de interés público por estar vinculados a la ganadería porcina de gran importancia en la región. Son construcciones en las que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

La ganadería intensiva se incluye dentro del uso de Industria agropecuaria que no pueden asociarse al resto de los usos de edificaciones agropecuarias, Art. 154 de las NUM.

Capítulo 3. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

3.1. Condiciones particulares para usos excepcionales en suelo rústico con protección agropecuaria.

Las NUM de Encinas de Abajo con la Modificación aprobada establece unas condiciones urbanísticas relativas al suelo rústico en todas sus categorías.

Concretamente las condiciones particulares para usos excepcionales en suelo rústico con protección agrícola para una explotación porcina, queda definido de la siguiente manera:

Cuadro de usos en SR-PA - (ficha SR-PA de la Modificación de las NUM)	
Usos excepcionales	Explotación porcina
Tipología	Aislada
Parcela mínima	Unidad Mínima de Cultivo
Retranqueos	6 m
Ocupación	20% 6.000 m ² máxima total. A partir de 3.000 m ² necesidad de Plan Especial
Edificabilidad	0,25 m ² /m ² .
Alturas	2 plantas y 8,5 m.
Otras	Vivienda vinculada hasta 200 m ² .

Capítulo 4. OTRAS DETERMINACIONES

No existen otras determinaciones.

SALAMANCA, DICIEMBRE 2017
El arquitecto redactor

Avelino Alvarez Rodríguez

Anexo 1. FICHA CATASTRAL Y SITUACIÓN SIGPAC

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/8000

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37121A001301780000EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 1 Parcela 30178
CILLORUELO. ENCINAS DE ABAJO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL
Agrario [Labor o labradío regadío 02]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
--

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 1 Parcela 30178
CILLORUELO. ENCINAS DE ABAJO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
176.639

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

284.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Miércoles, 8 de Noviembre de 2017

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y sacras
- Límite zona verde
- Hidrografía



MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

FONDO ESPAÑOL DE GARANTÍA AGRARIA

SISTEMA DE IDENTIFICACION DE PARCELAS AGRICOLAS

ORTOFOTO Y PARCELARIO SUPERPUESTO

DATUM

WGS84

HUSO

30

ESCALA

1 : 5000

FECHA DE IMPRESION

06/12/2017

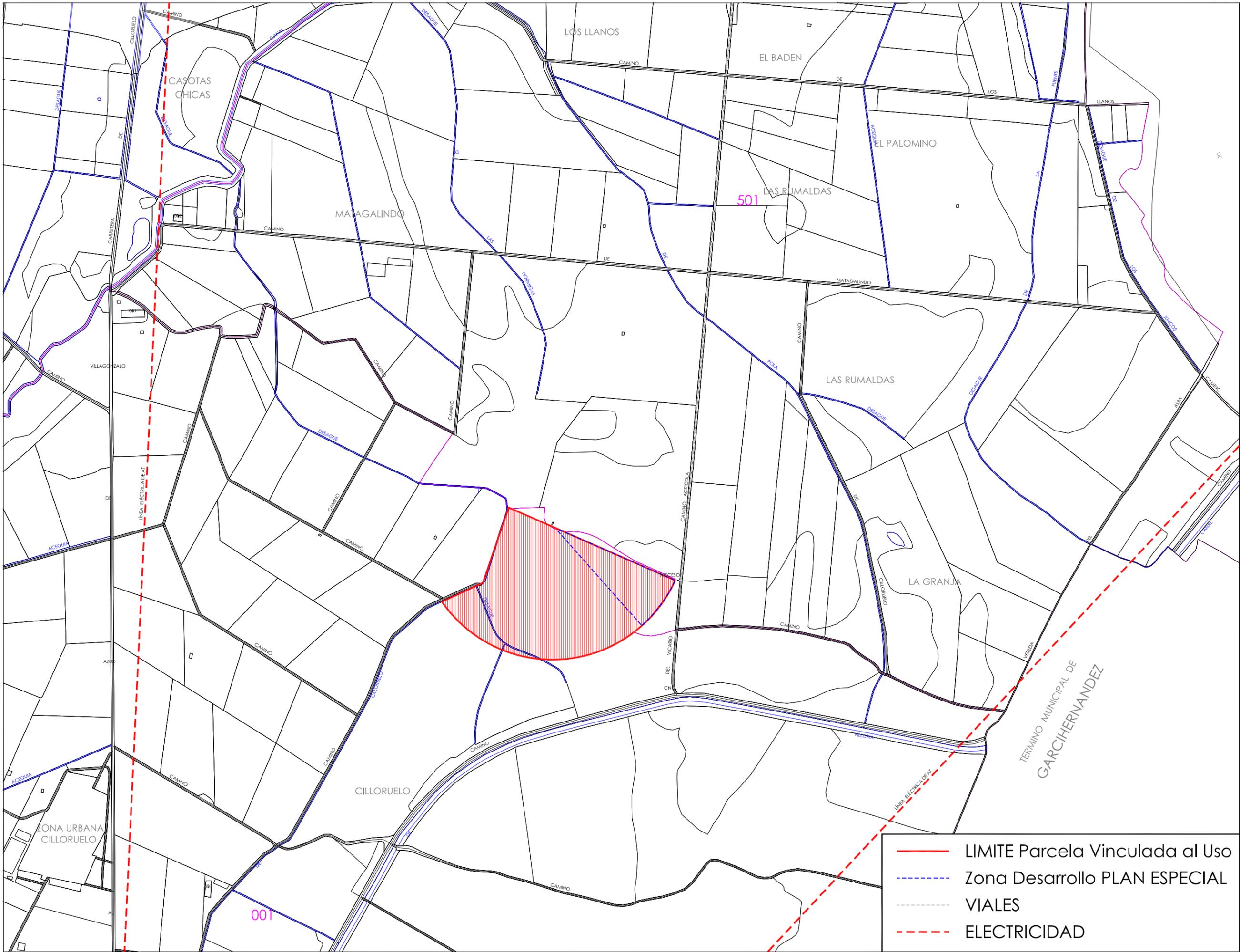


DI-PI. PLANOS DE INFORMACION

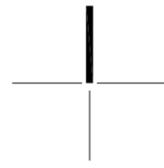
PI.1 - PLANOS DE SITUACION Y CARACTERISTICAS

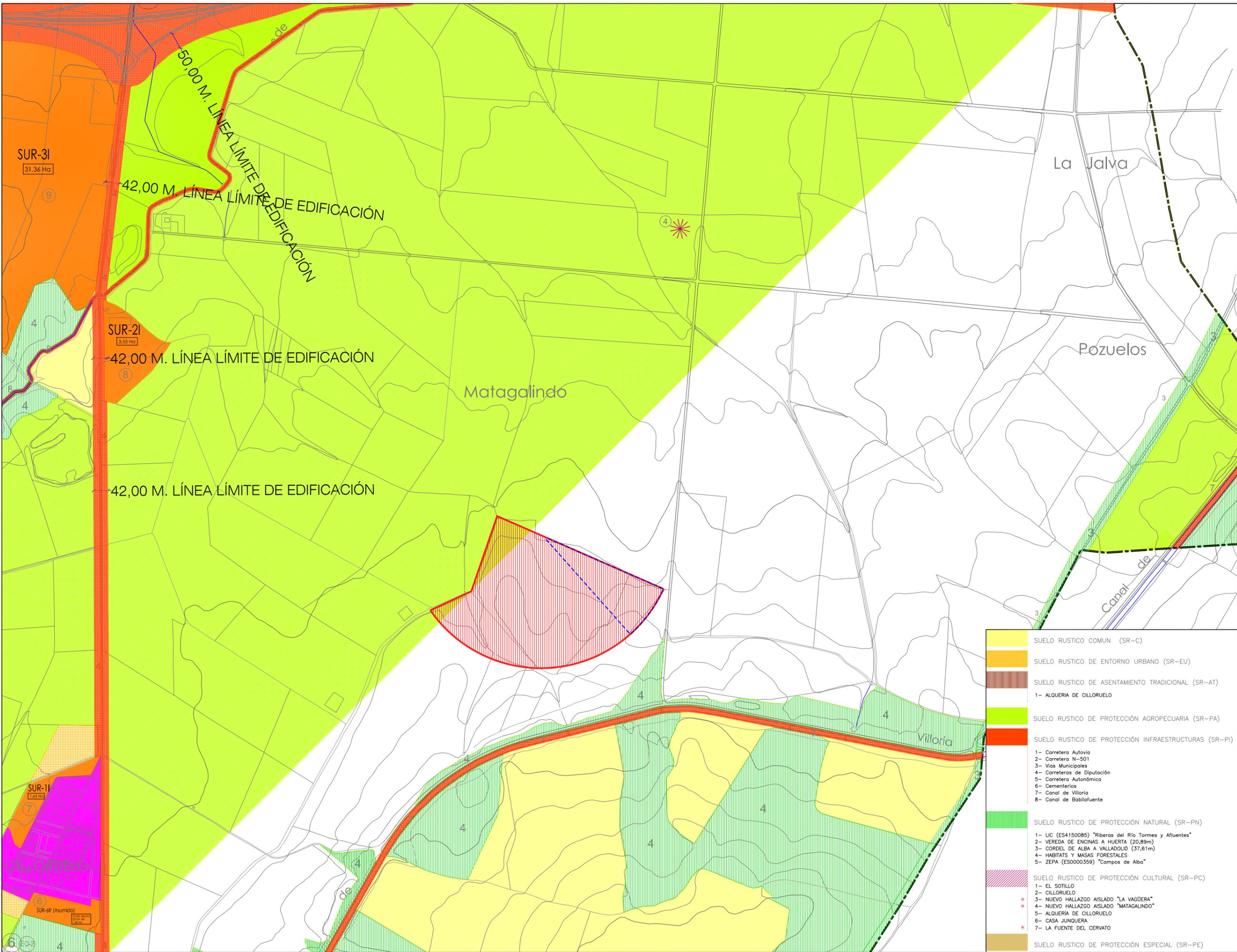
PI.2 - PLANEAMIENTO VIGENTE

PI.3 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



PLANO Nº: <h1>PI-01</h1> ESCALA: 1/10.000	PLANOS CATASTRALES PLANO DE SITUACIÓN AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ arquitecto <small>CALLE LAGAR Nº48, SALAMANCA, 37008</small>	LOCALIDAD: ENCINAS DE ABAJO AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO
	DICIEMBRE 2017	PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO





	SUELO RUSTICO COMUN (SR-C)
	SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO (SR-EU)
	SUELO RUSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL (SR-AT)
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA)
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN)
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)
	SUELO RUSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE)

1-	ALQUERIA DE CILLORUELO
1-	Carretera Autovía
2-	Carretera N-501
3-	Vías Municipales
4-	Carreteras de Diputación
5-	Carretera Autonómica
6-	Cementerios
7-	Canal de Villoria
8-	Canal de Babilafuente

1-	LIC (ES4150085) "Riberas del Río Tormes y Afluentes"
2-	VEREDA DE ENCINAS A HUERTA (20,89m)
3-	CORDEL DE ALBA A VALLADOLID (37,61m)
4-	HABITATS Y MASAS FORESTALES
5-	ZEPa (ES0000359) "Campos de Alba"

1-	EL SOTILLO
2-	CILLORUELO
3-	NUEVO HALLAZGO AISLADO "LA VAGÜERA"
4-	NUEVO HALLAZGO AISLADO "MATAGALINDO"
5-	ALQUERIA DE CILLORUELO
6-	CASA JUNQUERA
7-	LA FUENTE DEL CERVATO

PLAN ESPECIAL EN SUELO RUSTICO

ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL ACTUAL
CLASIFICACIÓN ACTUAL DE SUELO

PLAN Nº: PI-02

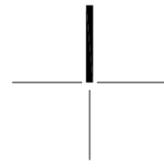
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ arquitecto
CALLE LAGAR Nº8, SALAMANCA, 37008
SALAMANCA

ENCINAS DE ABAJO
AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO

LOCALIDAD:
DICIEMBRE 2017

PROMOTOR:
SALAMANCA

ESCALA: 1/10.000





PARCELA	POLÍGONO	REFERENCIA CATASTRAL
30178	001	37121A001301780000EH

PLANO Nº:

PI-03

PLANO: SITUACIÓN PARCELA DENTRO TÉRMINO MUNICIPAL
ESTRUCTURA PROPIEDAD Y SITUACIÓN TM

AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
 arquitecto

CALLE LAGAR Nº8 SALAMANCA.37008

SALAMANCA

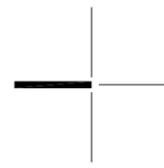
PLAN ESPECIAL EN SUELO RUSTICO

LOCALIDAD:
 PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO

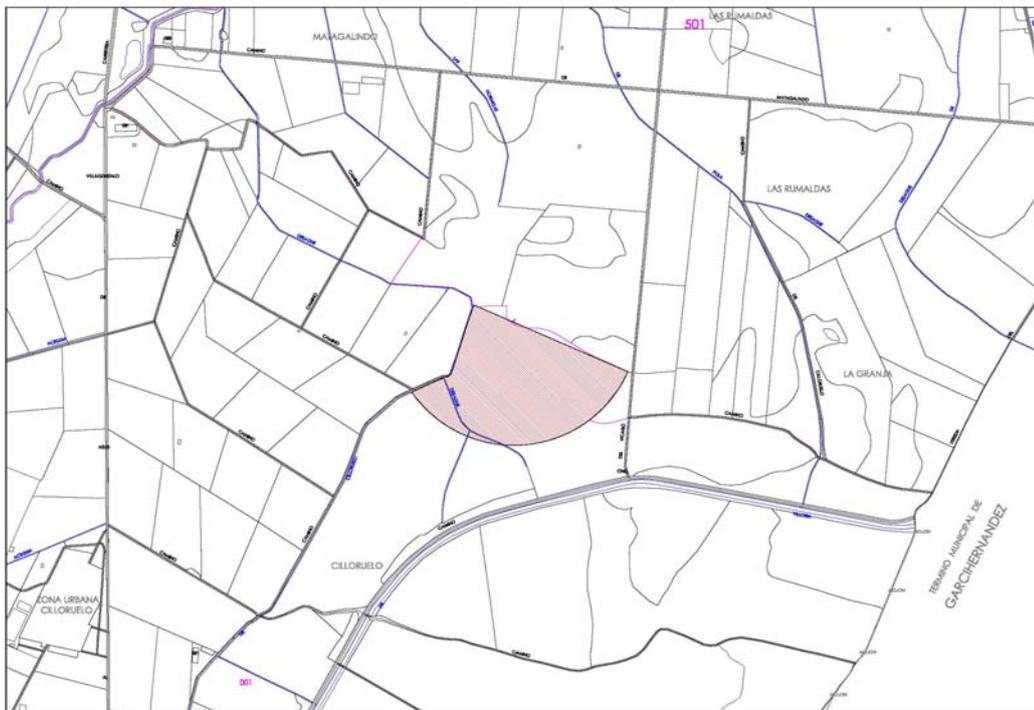
ENCINAS DE ABAJO

ESCALA: 1/10.000



PLAN ESPECIAL DE AUTORIZACION DE USO EN SUELO RUSTICO PARA EXPLOTACIÓN PORCINA

DOCUMENTO NORMATIVO



MUNICIPIO: ENCINAS DE ABAJO
PROVINCIA: SALAMANCA
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE ENCINAS

REDACTOR: AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ Arquitecto colegiado Nº 3.301

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Fecha de entrega: DICIEMBRE 2017

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE	3
T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	3
T.II. OBJETIVO Y PROPUESTAS DE ORDENACION	5
2.1. OBJETIVO.....	5
2.2. PROPUESTAS DE ORDENACION	5
2.2.1. Antecedentes	5
2.2.2. Criterios de la ordenación	5
T.III. ORDENACIÓN GENERAL	7
3.1. DELIMITACION.....	7
3.2. SUPERFICIE NECESARIA	7
T.IV. ORDENACION DETALLADA	8
4.1. DERECHOS EXCEPCIONALES.....	8
4.2. CONDICIONES DE OCUPACION Y VOLUMEN	8
4.3. SERVICIOS URBANOS	9
ANEXO 1. FICHA SINTESIS	10
DN-PO. PLANOS DE ORDENACION	10
PO.1 - PLANO DE ORDENACION	11

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

T.I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La empresa IBERICOS ENCINAS, S.L. con NIF: B37564994, quiere desarrollar una explotación ganadera de porcino en el termino municipal de encinas.

La explotación se sitúa en la parcela 30178 del polígono 1 y tiene una superficie de 17,6639 Ha. en terreno de regadío que establece la UMC en 2 Ha.

La explotación necesita una serie de construcciones, que son:

1. Una nave de gestación de 4.530,00 m2.
2. Una nave de parideras de unos 3.210,00 m2.
3. Una nave de lechoneras de 1.584,00 m2.
4. Una nave de recría de 1.100,00 m2.
5. Una oficina de control de unos 100,00 m2.
6. Y una zona para fosa de purines (lixiviados) , estercolero y vado sanitario de 1.100,00 m2.

Con lo cual se necesitara unos 11.000,00 m2. Existen explotaciones similares a las situadas en Villoruela a 11.000 m de la que proponemos en este Plan Especial.

Se realizará una gran inversión en el TM de Encinas de Abajo de la comarca de las Villas, actualmente existen varias explotaciones similares situadas en Villoruela a 11.000 m de la que proponemos en este Plan Especial, por lo que entendemos que no existirá inconveniente en realizarse.

La normativa urbanística de dicho instrumento de planeamiento contempla la posibilidad de ubicar en suelo rústico con protección agropecuaria determinados usos excepcionales atendiendo a su **interés público** y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

El Reglamento Urbanismo de Castilla y León se modificó por el Decreto 6/2016 que entró en vigor el 4 de abril de 2016 y en su artículo 57.g posibilita la ubicación en suelo rústico de "*usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

(...)

2º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos."

Las NUM de Encinas de Abajo contemplan en el Capítulo 3 la autorización de determinados usos excepcionales en suelo rústico según en el Art.155 y en las condiciones establecidas en el artículo 159 del título VII "Normas de Protección del Suelo Rustico", atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Éstos han sido sustituidos por la Modificación de las NUM y queda definido de la siguiente manera:

El uso para explotación porcina puede considerarse de interés público por estar vinculados a la ganadería porcina de gran importancia en la región. Son construcciones en las que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

La ganadería intensiva se incluye dentro del uso de Industria agropecuaria que no pueden asociarse al resto de los usos de edificaciones agropecuarias, Art. 154 de las NUM.

Esta conveniencia está también basada en la dinámica del crecimiento de la producción industrial agropecuaria del entorno de la ciudad de Salamanca. Y dada la cercanía a la ciudad y la excelente accesibilidad con toda la comarca hace aún más interesante la implantación de esta industria.

Además Salamanca es una provincia con gran interés por la industria de la ganadería porcina, por lo que la situación de esta industria tiene un componente de sostenibilidad del entorno al gestionar la ganadería porcina en el mismo territorio donde se realiza su manipulación para su consumo.

T.II. OBJETIVO Y PROPUESTAS DE ORDENACION

2.1. OBJETIVO

El principal objetivo del presente documento es establecer la colocación de las diferentes edificaciones para el desarrollo de la explotación porcina que se preve desarrollar en suelo rústico, para lo que se definirán las características especiales del uso del suelo como se establecen en las NNUU del municipio para el uso rústico con protección agrícola, tales como ocupación de parcela, altura, distancias a vías,...

Otro objetivo es planificar los servicios necesarios para cumplir las exigencias de la actividad que se va a implantar en los terrenos.

2.2. PROPUESTAS DE ORDENACION

El principal objetivo del presente documento es dar respuesta a los artículos 144, 155 y 159 de la Normativa Urbanística de las NNUU de Encinas y sus modificaciones, para cumplir las Normas de Protección del Suelo Rústico.

2.2.1. Antecedentes

La parcela objeto de este documento (30178 del polígono 1) se encuentra en el centro del término municipal de Encinas de Abajo, al este del núcleo urbano de Cilloruelo por la carretera de Cilloruelo y sur de la Autovía A-50. A unos 2000 m., junto al enlace con la autovía A-50.

2.2.2. Criterios de la ordenación

El principal condicionante para la ordenación propuesta ha sido la necesidad de realizar la actividad para una explotación ganadera que se incluye dentro de los derechos excepcionales autorizables en suelo rústico.

El Reglamento Urbanismo de Castilla y León se modificó por el Decreto 6/2016 que entró en vigor el 4 de abril de 2016 y en su artículo 57.g posibilita la ubicación en suelo rústico de "usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

2º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos."

Las NUM de Encinas de Abajo y sus modificaciones contemplan en el Capítulo 3 la autorización de determinados usos excepcionales en suelo rústico según en el Art.155 y en las condiciones establecidas en el artículo 159 del título VII "Normas de Protección del Suelo Rustico", atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos. Los artículos aplicables del Título VII "Normas de protección del Suelo Rústico" son los definidos de la siguiente manera:

"Art. 154º Definición específica de cada uso.

Edificaciones de uso Industrial, Comercial o Almacenamiento: Construcciones que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. Entre estos usos están, el industrial agropecuario como bodegas, secaderos, almacenes, **grandes explotaciones ganaderas**, pequeños talleres,...etc. Siempre deberán justificar su interés público.

Industrias agroalimentarias: Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, bodegas, secaderos, elaboración y envasado de productos alimenticios), pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional e industria general. La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor."

"Art. 144º Planes Especiales

Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico, cuya superficie construida supere los 3000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretendan instalarse.

Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretendan realizar."

"ART. 159 CUADRO DE USOS EN SR-PA, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN"

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m ² o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 4.000 m ² máx. total.	0,2 m ² /m ²	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m ²
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos							Autorizac CTU fuera cauces
	Piscifactorías							
EDIFICACIONES LIGADAS A EXPLOTACION MINERA (*)		USO PROHIBIDO						
OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL		Aislada	No aplicable	3 m.	1.500 m ²	0,1 m ² /m ²	2 plantas y 6,50 m. Instalaciones la necesaria	
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS (*)		Aislada	No aplicable	3m.	1.500 m ²	0,2 m ² /m ²	2 plantas y 7,50 m. Instalaciones la necesaria	Aparcam. en parcela
INDUSTRIA (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20% 6.000 m ² máx. total. A partir de 3000 m ² necesidad de PE	0,25 m ² /m ²	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m ²
	Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO						
EDIFICACIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA (*)	Almacenes de útiles (*)	USO PROHIBIDO						
	Hoteles (*)							
	Restaurantes (*)							
	Gasolineras (*)							
	Talleres de lavado (*)							
	Puestos de socorro (*)							
	Puntos de venta de productos tradicionales o comercio (*)							
EDIFICIOS PROPIOS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES (*)		AUTORIZABLE EN EL SR-PA						
EDIFICACIONES VINCULADAS A ACTIVIDADES RECREATIVAS (*)	ESPACIOS DE ACAMPADA (*)	Aislada	UMC	10 m. y libres para Edif. provisionales	500m ² edificio ppal. 250 m ² resto	0,1 m ² /m ²	7,50 m. edificio ppal. 3,50 m. resto	Aparcam. en parcela
	Areas de ocio y esparcimiento al aire libre (*)		2.000 m ²	3 m. y libres para Edif. provisionales	Aseos 40 m ² Kiosco 20 m ² Caballos 600 m ²		1 planta y 3,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m ²
	Clubes sociales, deportivos y de campo (*)	USO PROHIBIDO						
VIVIENDA UNIFAMILIAR (*)	Vivienda vinculada a otra actividad (*)	Aislada o incorporada a edif. vinc.	UMC	Aislada: 20m.	200 m ²	0,1 m ² /m ²	Aislada: 2 plantas y 7,0 m.	Vinculadas a usos permitidos
	Vivienda simple (*)	USO PROHIBIDO						

(*) Uso sujeto a autorización previa de la Junta de Castilla y León y a informe favorable del Servicio Territorial de Agricultura.

T.III. ORDENACIÓN GENERAL

3.1. DELIMITACION

Los límites de la actuación son los siguientes:

- Límite Norte

Parcela nº 91 del polígono 501 de propiedad privada y camino de acceso a las dos parcelas.

- Límite Este

Parcela nº 92 del polígono 501 de propiedad privada y camino agrícola que le da acceso

- Límite Sur

Parcela nº 178 del polígono 001 de propiedad privada.

- Límite Oeste

Parcela nº 1 del polígono 001 de propiedad privada.

3.2. SUPERFICIE NESESARIA

La parcela vinculada esta actualmente cultivada y se dedicará parte de esta al desarrollo de un Plan Especial para colocación de las naves necesarias para la explotación ganadera porcina que se quiere realizar, las naves necesarias con diferentes usos, que ocupan una superficie de:

			SUPERFICIE
Parcela 30178 del Polígono 1 con Ref. catastral: 37121A001301780000EHB			176.639,00 m ²
ZONA DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL			32.800,00 m ²
NAVE	USOS		
	CERRADOS	ABIERTOS	
1	GESTACIÓN		4.530,00 m ²
2	PARIDERAS		3.210,00 m ²
3	LECHONERAS		1.584,00 m ²
4	RECRÍA		1.100,00 m ²
5	CONTROL		100,00 m ²
6		FOSA DE PURINES	1.100,00 m ²
TOTAL			11.624,00 m²

Esto daría un total de superficie construida de **11.624,00 m²**.

* Como indican las condiciones particulares del cuadro de uso en el SR-PA para el uso de Industria agropecuaria (grandes explotaciones ganaderas) el máximo es de ocupación son 6.000 m², teniendo en cuenta que se vincula una parcela de 17 Ha. y sabiendo que la UMC es de 2 Ha. Entendemos que podemos aplicar las condiciones particulares tantas veces como segregaciones se puedan realizar en la parcela.

T.IV. ORDENACION DETALLADA

4.1. DERECHOS EXCEPCIONALES

Según establecen los artículos 57 a 59 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, hay una serie de usos excepcionales de uso sujetos a autorización en suelo rústico común, *"atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial"*:

- Ganadería intensiva considerados de interés público, *"porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos"*.

Las NUM y Modificaciones de Encinas de Abajo contemplan en el Capítulo 3 la autorización de determinados usos excepcionales en suelo rústico según en el Art.155 y en las condiciones establecidas en el artículo 159 del título VII "Normas de Protección del Suelo Rustico", atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Uso industrial agropecuario puede considerarse de interés público por estar vinculados a la producción agropecuaria. Son construcciones en las que debe apreciarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación y otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Dentro del uso de Industria agropecuaria se incluye el de Ganadería intensiva que no pueden asociarse a los usos de edificaciones agropecuarias, Art. 154 de las NUM.

La necesidad de redactar un Plan Especial en suelo rustico esta regulado en el artículo 144 de las NUM que dice:

" Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico, cuya superficie construida supere los 3000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretendan instalarse.

Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretendan realizar."

4.2. CONDICIONES DE OCUPACION Y VOLUMEN

Las condiciones particulares para usos excepcionales en suelo rústico con protección agrícola para una explotación porcina, establecidas en las NUM quedan definidas de la siguiente forma:

Cuadro de usos en SR-PA - (ficha SR-PA de la Modificación de las NUM)	
Usos excepcionales	Explotación porcina
Tipología	Aislada
Parcela mínima	Unidad Mínima de Cultivo
Retranqueos	6 m
Ocupación	20% 6.000 m ² máxima total. A partir de 3.000 m ² necesidad de Plan Especial
Edificabilidad	0,25 m ² /m ² .
Alturas	2 plantas y 8,5 m.
Otras	Vivienda vinculada hasta 200 m ² .

4.3. SERVICIOS URBANOS

Acceso

Las parcelas cuentan con acceso rodado en su esquina este mediante un camino agrícola de unos 5,00 m de ancho y un firme aceptable que comunica con la carretera de Cilloruelo y generarán un tráfico asumible por el camino por el que se accede.

Abastecimiento de agua

El Plan Especial tiene prevista la instalación de un sondeo para dar servicio a las naves que se van a construir.

- 400 l/día para una nave de 500 m². Dada la superficie edificada de 10.600 m². La dotación diaria se estima en 8,48 m³/día.

Saneamiento

El Plan Especial tiene prevista la instalación de un filtro biológico enterrado para cubrir las necesidades de recogida de aguas residuales de los distintos usos que se desarrollan dentro de la industria, junto a la nave de control.

Las aguas pluviales se dirigen según la pendiente de la parcela (por escorrentía) hacia el límite de la zona del PE con la parcela vinculada.

Electricidad

La alimentación se realizará a partir de la línea de AT de Iberdrola que pasa cerca de la parcela afectada y se conectará a un centro transformación dentro de la parcela.

SALAMANCA, DICIEMBRE 2017
El arquitecto redactor

Avelino Alvarez Rodríguez

ANEXO 1. FICHA SINTESIS**DATOS GENERALES**

Nombre del planeamiento	Plan Especial de autorización de uso en suelo rústico para explotación porcina
Tipo de planeamiento	Planeamiento de desarrollo
Nombre del municipio	Encinas de Abajo
Provincia	Salamanca
Código INE	37182

REDACTOR

AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ, Arquitecto.

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE ENCINAS

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL

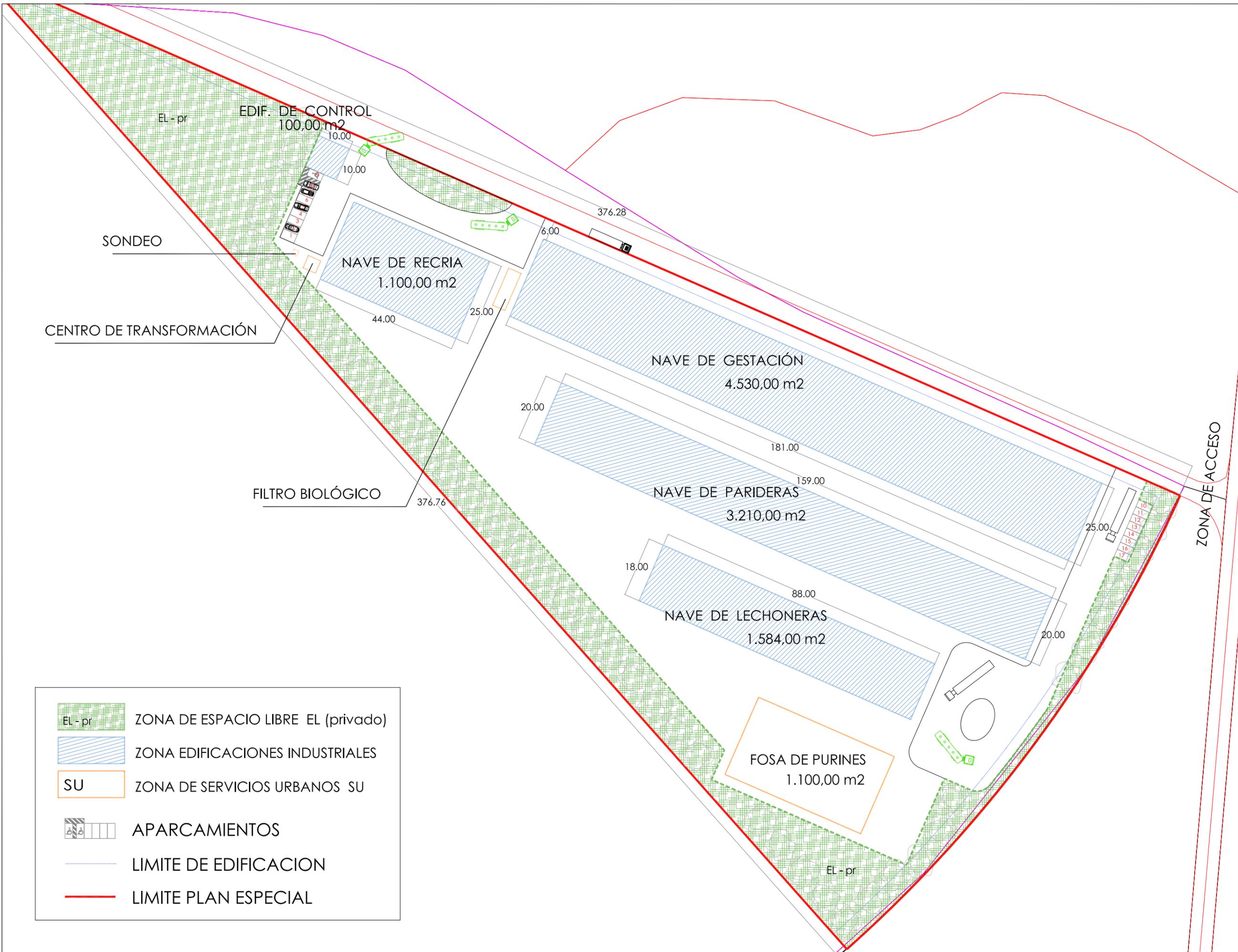
Superficie parcela vinculada	176.639,00 m²
Superficie del sector	32.800,00 m²
Clasificación del suelo	Rústico
Calificación del suelo	Protección Agrícola
Uso global	Explotación Porcina

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA

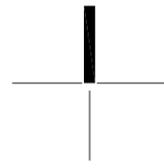
Tipología	Aislada
Parcela mínima	Unidad Mínima de Cultivo
Retranqueos	6 m
Ocupación	20% 6.000 m² máxima total. A partir de 3.000 m² necesidad de Plan Especial
Edificabilidad	0,25 m²/m²
Altura	2 plantas y 8,5 m

DN-PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.1 - PLANO DE ORDENACION



- EL - pr ZONA DE ESPACIO LIBRE EL (privado)
- ZONA EDIFICACIONES INDUSTRIALES
- SU ZONA DE SERVICIOS URBANOS SU
- APARCAMIENTOS
- LIMITE DE EDIFICACION
- LIMITE PLAN ESPECIAL



PLAN ESPECIAL EN SUELO RUSTICO

ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL ACTUAL
PLANO DE ORDENACIÓN
 AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ
 arquitecto

PO-1

ENCINAS DE ABAJO
 AYUNTAMIENTO DE ENCINAS DE ABAJO

LOCALIDAD:
 PROMOTOR:

DICIEMBRE 2017

CALLE LAGAR Nº8, SALAMANCA, 37008
 SALAMANCA

ESCALA: 1/1.000