

**MODIFICACION 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES DE ENCINAS DE ABAJO**

**Modificación de Parámetros Urbanísticos en el Suelo Rústico**

**PROMOTOR:** AYUNTAMIENTO DE ENCINAS  
**SITUACION:** SUELO RÚSTICO  
**FECHA:** MARZO 2018  
**ARQUITECTO:** AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

**MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE ENCINAS DE ABAJO**

**INDICE**

**1.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
- 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.4.- INFORMACIÓN URBANISTICA

**2.- MEMORIA VINCULANTE**

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.4.- TRAMITACIÓN

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1.- INTRODUCCIÓN**

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Encinas de Abajo de iniciativa pública, por encargo del Ayuntamiento de Encinas.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de modificar algunos parámetros de las normas de protección del suelo rústico. Con este fin, el arquitecto que suscribe, procede a la redacción de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Encinas de Abajo.

La propuesta de modificar los parámetros, se propone mediante la modificación de las Normas Urbanísticas de ámbito Municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art.58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (LUCyL, a partir de ahora) y al Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero y todas sus modificaciones hasta el Decreto 45/2009, (RUCyL, a partir de ahora).

### **1.2.- ANTECEDENTES**

El municipio de Encinas de Abajo está situado al Este de Salamanca, a tan sólo 17 Km de distancia, hacía el este de la misma. Forma parte de la comarca de las Villas, aunque como lugar o aldea de Realengo, y no como villa. Pertenece igualmente a la Mancomunidad Zona de Cantalapiedra y las Villas. Tiene unos 21 Km2 de extensión total (2093,70 Ha).

Limita con los siguientes términos municipales:

Al Norte:.....Huerta

Al Este: .....Cordovilla y Alconada

Al Sur:.....Garcihernández

Al Oeste:.....Villagonzalo de Tormes y Machacón

La extensión del término municipal es de 20,94 Km2, y está atravesado de Oeste a Este por la Carretera Nacional N-501 que cruza el núcleo urbano y la Autovía Salamanca-Ávila, que une Salamanca con Madrid y que afecta a la zona Sur del término municipal.

**La zona afectada** por la Modificación es todo el suelo rústico del Término municipal de Encinas de Abajo.

En la actualidad el municipio de Encinas de Abajo dispone de Normas Urbanísticas aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el 22/03/2012 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2012. Desde su aprobación se ha aprobado una Modificación y publicado dos correcciones de errores.

### 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de cambiar algunos parámetros de las normas de protección del suelo rustico.

La Modificación que se propone consiste en mejorar las condiciones de edificación para el suelo rustico y para ello realizamos los siguientes cambios:

1. Se elimina de las condiciones particulares de ocupación el límite máximo total en los usos de Industria y Edificaciones agropecuarias.
2. Se elimina la condición de necesidad de Plan Especial en instalaciones que superen los 3000 m<sup>2</sup> construidos del Art. 144 de las Normas Urbanísticas Municipales, también las que se indiquen en las Condiciones Particulares de Ocupación.

### 1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Encinas de Abajo posee Normas Urbanísticas aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de 22/03/2012 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2012. Durante las cuales se ha aprobado una Modificación y publicado dos correcciones de errores.

Respecto al Art. 144 que se modifica, se presenta texto actual.

#### **"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 m<sup>2</sup> 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."*

## 2.- MEMORIA VINCULANTE

### 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La **zona afectada** por la Modificación es todo el suelo rústico del Término municipal de Encinas de Abajo.

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de cambiar algunos parámetros de las normas de protección del suelo rústico.

La Modificación que se propone consiste en mejorar las condiciones de edificación para el suelo rústico y para ello realizamos los siguientes cambios que ya se han definido anteriormente:

1. Se elimina de las condiciones particulares de ocupación el límite máximo total en los usos de Industria y Edificaciones agropecuarias.
2. Se elimina la condición de necesidad de Plan Especial en instalaciones que superen los 3000 m<sup>2</sup> construidos del Art. 144 de las Normas Urbanísticas Municipales, también las que se indiquen en las Condiciones Particulares de Ocupación.

La **zona afectada** por la Modificación es todo el suelo rústico del Término municipal de Encinas de Abajo.

### - SITUACIÓN ACTUAL y SITUACIÓN PROPUESTA

#### - SITUACIÓN ACTUAL

##### "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 m<sup>2</sup> 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. 156º Cuadro de usos en SR-C.

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 4.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos							Autorizac CTU fuera cauces
	Piscifactorías							
INDUSTRIA (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20% 6.000 m <sup>2</sup> máx. total. A partir de 3000 m <sup>2</sup> necesidad de PE	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**Art. 157º Cuadro de usos en SR-EU.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 4.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							
<b>INDUSTRIA (*)</b>	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20% 6.000 m <sup>2</sup> máx. total. A partir de 3000 m <sup>2</sup> necesidad de PE	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**Art. 158º Cuadro de usos en SR-AT.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 3.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**Art. 159º Cuadro de usos en SR-PA.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS</b>	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 4.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria.							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos							
	Piscifactorías							Autorizac CTU fuera cauces
<b>INDUSTRIA (*)</b>	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20% 6.000 m <sup>2</sup> máx. total. A partir de 3000 m <sup>2</sup> necesidad de PE	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO						

**Art. 160º Cuadro de usos en SR-PI.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 3.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**Art. 161º Cuadro de usos en SR-PN.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20% 3.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**Art. 162º Cuadro de usos en SR-PE.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	10% 3.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							
<b>INDUSTRIA (*)</b>	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	10% 6.000 m <sup>2</sup> máx. total. A partir de 3000 m <sup>2</sup> necesidad de PE	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**Art. 163º Cuadro de usos en SR-PC.**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	10% 3.000 m <sup>2</sup> máx. total.	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**- PROPUESTA**

**Eliminar la condición de necesidad de Plan Especial en instalaciones que superen los 3000 m2 construidos del Art. 144. de las Normas Urbanísticas Municipales.**

**"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, cuando el Ayuntamiento motivado por la complejidad de resolver los servicios necesarios según su ubicación u por otras condiciones 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. 156 Cuadro de usos en SR-C, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS</b>	Edificaciones auxiliares	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos							Autorizac CTU fuera cauces
	Piscifactorias							
<b>INDUSTRIA (*)</b>	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20%	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**ART. 157 Cuadro de usos en SR-EU, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorias (*)							
<b>INDUSTRIA (*)</b>	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20%	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**Art. 158º Cuadro de usos en SR-AT, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
<b>EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)</b>	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorias (*)							

**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 <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos							Autorizac CTU fuera cauces
	Piscifactorías							
INDUSTRIA (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	20%	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)	USO PROHIBIDO						

**Art. 160º Cuadro de usos en SR-PI, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**Art. 161º Cuadro de usos en SR-PN, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	20%	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

**Art. 162º Cuadro de usos en SR-PE, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	10%	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							
INDUSTRIA (*)	Industria agropecuaria (*)	Aislada	UMC	6 m.	10%	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m.	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Otras Industrias (*)			6 m.				Prohibido uso residencial

**Art. 163º Cuadro de usos en SR-PC, PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN**

USOS		CONDICIONES PARTICULARES						
		Tipología	Parcela mínima	Retranqueos	Ocupación	Edificab	Alturas	Otras
EDIFICACIONES AGROPECUARIAS (*)	Edificaciones auxiliares (*)	Aislada	10.000 m <sup>2</sup> o catastral.	6 m. y libres para Edif. provisionales	10%	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 planta y 8,50 m. instalaciones la necesaria	Vivienda vinculada hasta 200m <sup>2</sup>
	Establos y granjas < 3 UGM/Ha, superior condiciones de la industria agropecuaria. (*)							Aparcam. en parcela
	Viveros e invernaderos (*)							
	Piscifactorías (*)							

## 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Encinas de Abajo, se caracteriza por una evidente vocación agraria. Además del núcleo urbano de Encinas de Abajo se encuentra en este término municipal Cilloruelo, pueblo ubicado al sur del núcleo principal cuyo origen se encuentra en los años 60, dentro de los planes del Instituto Nacional de Colonización, junto a la Alquería de Cilloruelo, anejo de Encinas. Cilloruelo se construyó en los años 60 tras la expropiación de algunas fincas siguiendo el prototipo del Instituto Nacional de Colonización. El Municipio cuenta con una superficie de 20,94 Km<sup>2</sup>, la mayoría de los cuales están empleados en una agricultura de regadío.

La introducción del regadío en el municipio data de los años 60, donde inicialmente la concentración parcelaria y la construcción del canal de Babilafuente y, posteriormente, del Canal de Villoria crearon un nuevo paisaje agrario, sustituyendo la dedicación cerealista que se había dado hasta la fecha.

Por tanto, queda claro que el principal desarrollo económico del municipio de Encinas de Abajo es el desarrollo de la agricultura, motivado por las infraestructuras de riego existentes.

La oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo que ahora se tramita, se debe al interés que han mostrado algunos agricultores y ganaderos de la zona en realizar nuevas edificaciones agropecuarias y ganaderas en parcelas actuales del municipio y que se consideran perjudicados en las condiciones de ocupación máxima y necesidad de Plan Especial a partir de 3.000 m<sup>2</sup> en los usos de Industria y Edificaciones Agropecuarias, respecto a los municipios limítrofes.

**Esta Modificación plantea eliminar la condición de obligar a realizar un Pan Especial cuando la superficie de un uso en suelo rustico supere los 3.000 m<sup>2</sup> como dice el Art.144.**

Considerando que las exigencias a las grandes explotaciones ganaderas o industriales incluidas en la legislación ambiental ya es suficiente, ya que en ellas se aclara en gran medida lo que debe indicarse en el Plan Especial y por ello consideramos adecuado dejar en manos del Ayuntamiento la necesidad del Plan Especial, que no tenga porqué estar limitado por la superficie que se vaya a realizar sino por los usos, la complejidad de resolver los servicios necesarios según su ubicación u otras condiciones que pondrían surgir en la tramitación.

**Y eliminar de la condición particular de ocupación el límite máximo total en los usos de Industria y Edificaciones agropecuarias.**

Con lo que se podrían realizar masas de edificación más concentradas ajustándose al tamaño de las parcelas a las que se vinculase la explotación y no realizar pequeñas explotaciones por cada UMC que se permitiese en la zona. Por ejemplo, cada 30.000 m<sup>2</sup> de parcela se podría edificar 6.000 m<sup>2</sup> (cumpliendo el 20% de ocupación), pero en cambio en una parcela de 160.000 m<sup>2</sup> que podría segregarse en 8 UMC solo se podría hacer una explotación con 6.000 m<sup>2</sup>. No parece adecuado que en una parcela 5 veces mayor que otra tenga las mismas posibilidades de edificación en cuanto a la ocupación, o que la única posibilidad de poder edificar más es segregar dicha parcela. Por ello, ante la protesta de pequeños empresarios de la zona donde existen parcelas de gran tamaño y que no tienen intención de segregarse, entienden que la condición del límite máximo total de ocupación debe eliminarse.

La **justificación de la conveniencia y el interés público** de la Modificación está, en que con la corrección y modificación de estos parámetros y condiciones urbanísticas del suelo rustico afectado, se eliminan los obstáculos que puedan impedir el desarrollo de pequeñas empresas agrícolas-ganaderas, mejorando las condiciones de las edificaciones agrícolas ganaderas. Por tanto, todo lo que para el sector agrícola-ganadero sea favorable lo será para el municipio de Encinas, esto justifica su conveniencia e interés público.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales, sino que al contrario permite su desarrollo.

Por tanto queda justificado el Art.169.3.b) del RUCyL.

Esta necesidad es la razón de la realización de esta Modificación.

### **2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

La Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL, tal y como se dispone en su Disposición Transitoria Primera y en la misma Disposición apartado 3 del RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL y el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: *“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.”*

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 1 del Art.58 de la LUCyL antes referido, por cuanto que el cambio de algunos parámetros propuestos del suelo rústico no supone la revisión de la estructura urbanística general el término municipal de Encinas de Abajo.

- **La Modificación propuesta, cumple con el Art.124.1.b) del RUCyL**, estableciendo los parámetros y condiciones mínimos para este tipo de suelo rustico.

- **La Modificación propuesta también cumple con el Art.169.3.) del RUCyL**, estableciendo la justificación de la conveniencia y el interés público, las determinaciones modificadas en su estado actual y propuesto, y no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales.

- Documentación de la modificación: La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante, no se presentan planos por no ser necesaria esta documentación, ya que la ficha sitúa adecuadamente la zona afectada

- Informe medioambiental: Por aplicación del Art. 157.2 del RUCyL, el presente documento de Modificación en Encinas de Abajo no requiere trámite ambiental.

- Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio: el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.

- Afección sobre la Ordenación General Vigente: La Modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido en la Ordenación General vigente de la Revisión de Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo.

En cuanto al cumplimiento el procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de normas urbanísticas, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.

## **2.4.- TRAMITACIÓN**

La tramitación administrativa del documento de Modificación de las Normas Urbanísticas de Encinas de Abajo debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

*“Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes.*

*Artículo 154. Aprobación inicial.*

*1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.*

*2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:*

*a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:*

*1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.*

*2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.*

*b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.*

*3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, 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. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.*

*4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.*

*Artículo 155. Información pública.*

*1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.*

*2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:*

*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, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.*

*b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.*

*3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.*

*4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.*

*Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.*

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificadas para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

#### Artículo 158. Cambios posteriores a la información.

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

**Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general**

**Artículo 159. Aprobación provisional.**

**1.** La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

**2.** El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

**3.** Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

**4.** En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

**Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva.**

**1.** Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejero de Fomento.

b) Cuando se trate de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

**2.** La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

**3.** En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

**Artículo 161. Aprobación definitiva.**

**1.** La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

**2.** El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo si entran en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales, para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

**3.** Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto

*refundido que integre dichos cambios.*

*b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:*

*1.º Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.*

*2.º En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.*

*c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.*

*d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

**4.** *El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.*

**Artículo 162.** *Aprobación por silencio.*

**1.** *El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.*

**2.** *No obstante, cuando se solicite la aprobación definitiva por iniciativa privada, el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe requerir al Ayuntamiento en un plazo de diez días desde dicha solicitud, otorgándole igual plazo para remitir el expediente, transcurrido el cual comienza a correr el plazo de tres meses establecido en el apartado anterior para que se produzca la aprobación definitiva por silencio.*

**3.** *Sin perjuicio del transcurso de los plazos citados en los apartados anteriores, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:*

*a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.*

*b) Que contenga determinaciones manifiestamente contrarias a la normativa urbanística o la legislación sectorial.*

*c) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 a 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.*

**4.** *Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva, de oficio o a instancia del promotor o de otra Administración pública.”*

En Salamanca, Marzo 2018  
D. Avelino Álvarez Rodríguez

Fdo: EL ARQUITECTO REDACTOR