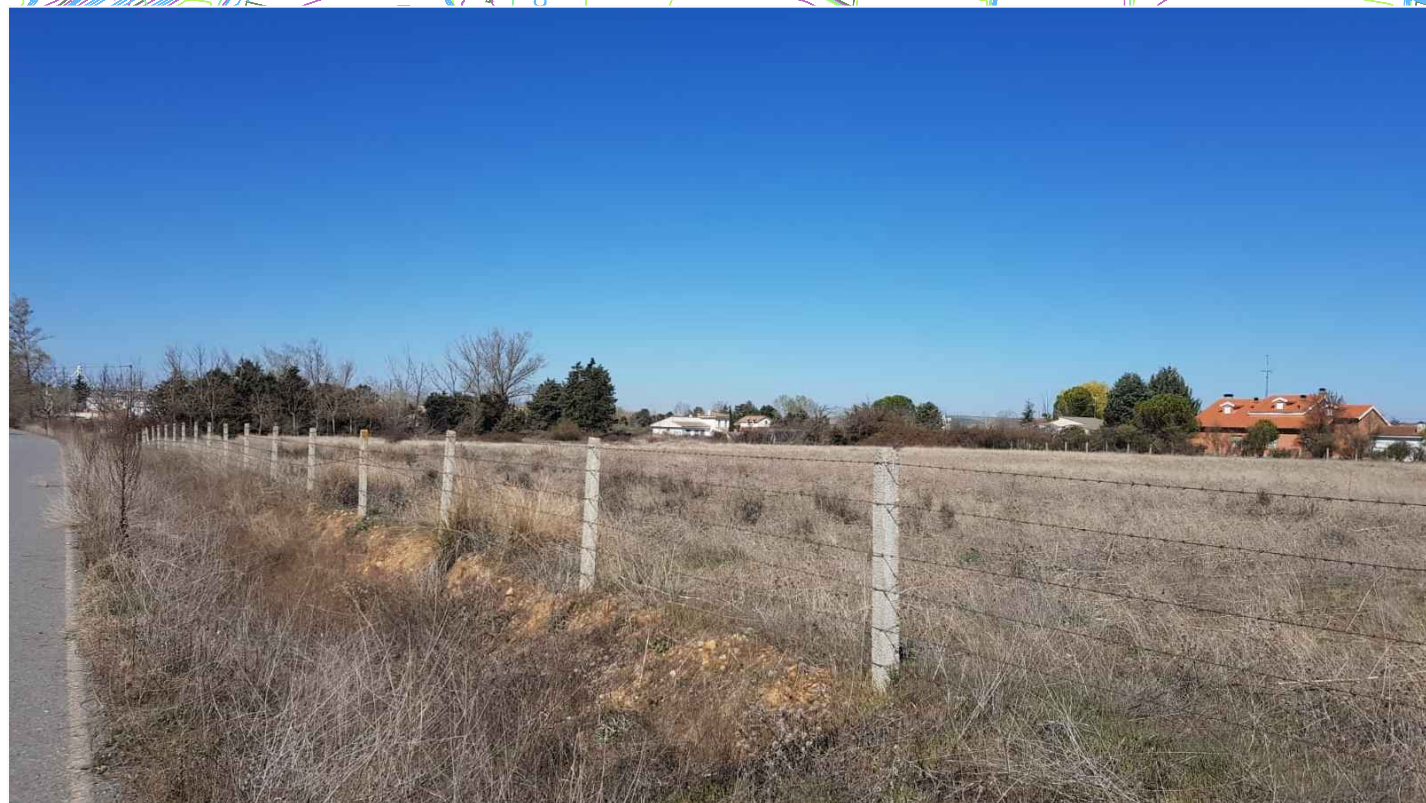
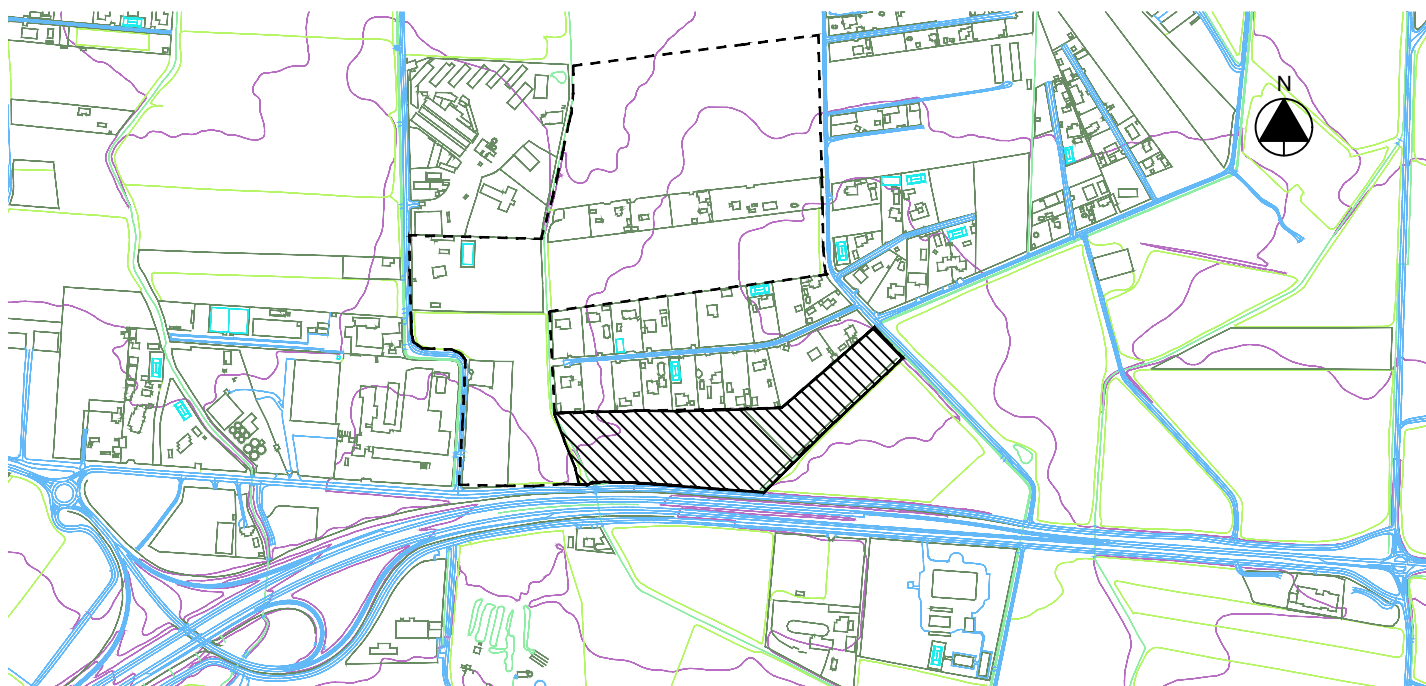




DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PELABRAVO MODIFICACIÓN DEL SECTOR UBZ-5 Y ADAPTACIÓN DE SUELO RÚSTICO

Promotor:

Excmo. Ayuntamiento de Pelabravo y Asociación Reto a la Esperanza

Autor del proyecto:

Carolina Fluxá Juan *ARQUITECTA*

FEBRERO 2020

- 1. INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**
- 2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.**
- 3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN.**
- 4. ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**
- 5. CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.**
- 6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL ÁMBITO TERRITORIAL TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.**
- 7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.**

1. INTRODUCCIÓN Y MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.1 Introducción

El instrumento de planeamiento general del municipio de Pelabravo (Salamanca) son las Normas Urbanísticas Municipales que fueron redactadas por el equipo de Arquitectos formado por D. José Carlos Marcos Berrocal y D. Ángel López León, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, el 17 de diciembre de 2003, BOCYL Nº 81, de 30 de abril de 2004.

Dichas Normas Urbanísticas delimitan una serie de sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial entre los que se encuentra el Sector UBZ-5. Dicho sector ubicado al norte de la carretera nacional N-501, tiene forma de C rodeando parte del sector de Suelo Urbano no Consolidado UUR-6, desde la vía de servicio de la Nacional 501 y a lo largo del camino c-62.

Este sector de suelo urbanizable, actualmente, todavía no tiene aprobado ningún Plan Parcial que lo ordene pormenorizadamente, por lo que, según la Disposición Transitoria 3ª de Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, si estos terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, no tienen aprobada definitivamente su ordenación detallada antes del 19 de octubre de 2022, quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común.

La Organización No-Lucrativa “*RETO a la Esperanza*”, declarada en fecha 27-1-95 de *interés público y social* por el Ministerio de justicia e Interior, cuya finalidad principal es la ayuda a personas pertenecientes a colectivos socialmente marginados, especialmente drogodependientes, cuenta ya con una residencia para mayores en el municipio de Pelabravo, en una parcela cercana al sector UBZ-5.

En la actualidad, la Organización quiere ampliar sus actividades de servicio público e interés social en este municipio, con una zona de almacén y talleres educacionales, una zona de comercio, y un alojamiento vinculado a estas actividades, para lo cual ha adquirido dos parcelas junto a la nacional N-501 en el ámbito del sector UBZ-5.

Además, y dada la fecha de aprobación de las NUM de Pelabravo, éstas no se encuentran adaptadas a las determinaciones de la actual redacción del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente en cuanto al régimen y usos del suelo rústico al carecer de regulación en cuanto a diversas actividades o no ser acordes a la legislación vigente y a las condiciones urbanísticas actuales.

Esto implica que, actividades consideradas como autorizables o permitidas por el RUCyL, como determinadas industrias, no se pueden ubicar en el municipio perjudicando con ello la actividad económica de la zona.

El presente documento acompaña al Borrador de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo que modifica el Sector UBZ-5 y adapta la normativa municipal aplicable al suelo rústico a las determinaciones del RUCyL.

1.2. Marco Legal

La necesidad y obligatoriedad de someter la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales al procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica** viene determinada por la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental*.

En concreto, el artículo 6.2 de la citada Ley prevé los Planes y Programas que deben ser sometidos a **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el Plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el Plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente. El citado artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, **las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el artículo 6.1 serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada**, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios del Anexo V.

A su vez, el artículo 5.2.f de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental define como modificaciones menores 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.

El órgano administrativo competente para la tramitación de este documento y formular la preceptiva Resolución de **Informe ambiental estratégico**, resultante del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, es la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición final segunda de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2013, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Así pues, se redacta el presente documento con objeto de evaluar los posibles efectos relevantes sobre el medio ambiente derivados de esta Modificación Puntual, y se ajusta al contenido establecido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, contando al menos con la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta se promueve por iniciativa del Exmo. Ayuntamiento de Pelabravo y de la Asociación Reto a la Esperanza, y presenta los siguientes objetivos:

- Reducir el ámbito del sector UBZ 5 de las NUM, cambiando la clasificación urbanística de parte del mismo a suelo rústico y manteniendo el resto como suelo urbanizable delimitado con las mismas condiciones que las establecidas actualmente en las NUM de Pelabravo.

- Modificar la normativa urbanística municipal aplicable a las construcciones e instalaciones en suelo rústico, vinculadas a actividades de interés público o dotaciones, para hacerla más flexible y adaptarla tanto a las determinaciones de la legislación urbanística vigente, como a las necesidades actuales de tal forma que se puedan ubicar instalaciones como la que la Organización No-Lucrativa “Reto a la Esperanza” pretende desarrollar.

Con ello se facilitaría la ampliación de actividades de servicio público e interés social de la Organización en el municipio, con una zona de almacén y talleres educativos, una zona de comercio y un alojamiento vinculado a estas actividades, para lo cual se han adquirido dos parcelas junto a la vía de servicio de la N- 501 en el ámbito del sector UBZ-5.

- Del mismo modo se pretende adaptar el régimen de suelo rústico de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto, en lo referente a la relación de usos excepcionales que se ajustará a la que figura en el artículo 57 del RUCyL, y en lo referente al régimen de usos permitidos/autorizables/prohibidos que se ajustará a lo establecido entre los artículos 58 y 65 de dicho RUCyL.

Las fichas reguladoras de las distintas actividades que figuran en el apartado 8.8.3 de las Normas Urbanísticas Municipales constituirán el conjunto de parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y autorizables que exige el artículo 124 del RUCyL.

Se añade, además, otra nueva ficha reguladora para la actividad *Otras Industrias*, a fin de que de conformidad con las determinaciones del RUCyL puedan implantarse actividades de este tipo en el municipio.

- Proponer que la línea de retranqueo de la edificación que afecta al sector UBZ-5 correspondiente a la antigua variante de Santa Marta de Tormes, que devino extinta con la ejecución y puesta en funcionamiento de la Autovía Salamanca-Madrid A-51, se ajuste al mínimo exigido en la legislación de carreteras para la actual carretera nacional N-501 y la vía de servicio que discurre al sur del sector UBZ-5.

3. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN

3.1 Situación

El municipio de Pelabravo se encuentra situado en las proximidades de Salamanca, en el cuadrante N-E de la misma, y su superficie es de 23,2 Km².

El término está dividido en dos zonas, Norte y Sur de parecida superficie, por la carretera nacional N-501.

Los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector UBZ-5, objeto principal de la presente modificación, están situados al norte de la Ctra. Nacional 501 en el centro del término municipal de Pelabravo, tienen una superficie de 197.668 m² y lindan al sur con la vía de servicio de la Ctra. Nacional 501, al norte con suelo rústico, al oeste con el camino C-65, y por el este con el camino C-62.

Dista aproximadamente 1 km del núcleo de Nuevo Naharros y 1,5 km del núcleo de Pelabravo.

El sector UBZ-5 tiene forma de C, y rodea al sector de suelo Urbano no Consolidado denominado Sector UUR-6. En la parte superior de su lidero noroeste limita con una pequeña franja de terrenos rústicos del municipio, siendo en el lado este colindante a través del camino c-62 con el sector de suelo urbanizable UBZ-6 y el citado sector de suelo urbano no consolidado UUR-6.

Dentro del Sector UBZ-5, las tres parcelas afectadas principalmente por la presente actuación, que se excluirán de este sector de suelo urbanizable y pasarán a estar clasificadas como suelo rústico, se encuentran situadas al sur del mencionado sector, limitando al norte con el sector suelo Urbano no Consolidado UUR-6, al sur con la vía de servicio de la Ctra. Nacional 501, al este con el camino C-62 y al oeste con el resto del Sector UBZ-5.

Los lindes del Sector UBZ-5 son:

- Norte: Suelo Rústico. Parcelas catastrales 000201300TL83E0001OR y 37242A504006110000TK.
- Sur: Vía de servicio de la carretera Nacional N-501
- Oeste: camino C-65
- Este: camino C-62 y suelo urbano no consolidado UUR-6.

Los lindes de los terrenos afectados por la desclasificación son:

- Norte: Sector de suelo urbano no consolidado UUR-6.
- Sur: Vía de servicio de la carretera Nacional N-501
- Oeste: resto del Sector UBZ-5.
- Este: camino C-62.

Las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

Referencia catastral	Situación	Superficie
2165504TL8326N0001AL	PL M-UR 4	17.498 m ²
2165503TL8326N0001WL	PL M-UR 3	10.874 m ²
2165506TL8326N0001YL	PL M-UR 6	11.188 m ²



Lo que supone que se cambia la clasificación de una superficie 39.560 m² de suelo urbanizable delimitado a suelo rústico, reduciendo la superficie del Sector UBZ-5 a un total de 158.108 m².

3.2 Usos del suelo e Infraestructuras existentes

Respecto a los usos existentes, el ámbito del sector UBZ-5 se encuentra ocupado en la actualidad por extensiones de cultivos agrícolas en la zona norte y oeste, por una pequeña zona de viviendas unifamiliares aisladas en la franja central del sector que linda con el Sector UUR-6 de suelo Urbano no Consolidado, y por varias parcelas sin uso en la parte sur lindando con la vía de servicio de la carretera nacional N-501. Tres de estas parcelas sin uso son las que forman el ámbito principal de esta modificación, al cambiar su clasificación de suelo urbanizable a suelo rústico.

Respecto a la situación actual de las infraestructuras y servicios urbanos, teniendo en cuenta la información existente y la inspección realizada in situ, podemos destacar que casi no existen infraestructuras en el ámbito del sector excepto las que sirven a su carácter agrícola.

Además de la infraestructura de regadío formada por canales y arroyos en su mayoría entubados, únicamente podemos definir la existencia de dos accesos mediante caminos vecinales desde la vía de servicio de la carretera nacional que limitan al este y al oeste el sector, y un camino sin salida perpendicular al del límite este que da acceso a las viviendas unifamiliares existentes. Todos estos caminos se encuentran sin pavimentar, con acabado de zahorra.

Las viviendas existentes no disponen de suministros públicos de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, alumbrado público, ...

3.3 Geología y Geomorfología

La génesis geológica de la zona que ha determinado el resultado actual, se ha desarrollado a partir de la acción del río Tormes, cuyo cauce se ha ido desplazando desde el sur al norte del término municipal, determinando la existencia de múltiples terrazas que dan fe de los sucesivos pasos del río a través de la identificación de los diferentes materiales que las forman.

Tomando como referencia el Mapa Geológico y Minero de Castilla y León a escala 1:400.000, editado por la Sociedad de Investigación y Explotación Minera de Castilla y León, S.A (SIEMCALSA) la mayor parte de los terrenos del ámbito del sector UBZ-5 se encuentra incluida en la unidad de las Terrazas fluviales del Cuaternario, superficies planas situadas en las vertientes de la vega del río Tormes, a una altura superior a la del curso de agua, representando los restos del antiguo lecho sobre el que se encuentra encajado el actual; la granulometría de estas terrazas es similar por lo tanto a la del cauce actual y la composición litológica está formada por clastos de cuarzo y de cuarcita con matriz de arenas feldespáticas. Estas terrazas son las responsables de la orografía suave del territorio municipal, si bien esta planeidad es más apreciable en las proximidades del río Tormes.

Además, al sur del sector, junto a la carretera nacional N-501 se encuentra una pequeña zona de terrenos que se insertaría dentro de la Serie detrítica eo-oligocena, en la que se incluyen un conjunto de unidades terrígenas paleógenas, que engloban a su vez diferentes sucesiones aluviales. En la zona de la cuenca del Duero occidental destaca el predominio de las litologías siliciclásticas: lutitas y areniscas con niveles conglomeráticos dispersos. Entre las areniscas predominan las arcosas, subarcosas, litarenitas y sublitarenitas, dependiendo de la proporción de aportes ígneos y metamórficos del Macizo Hercínico que hayan recibido; entre los cantos, predominan los de cuarzo y cuarcita, con menores proporciones de lidita, gneis y esquisto.

Topográficamente, el Sector UBZ-5 y en particular el terreno incluido en el ámbito de la modificación, presenta un aspecto sensiblemente llano con una suave inclinación hacia el oeste, y sin irregularidades significativas.

Las cotas topográficas absolutas oscilan entre la 796,13 m y la 792,14 m. Los puntos más altos se sitúan en la zona noreste, en el linde con el camino C-65, descendiendo suavemente hacia el oeste, emplazándose los puntos más bajos en el límite suroeste, por donde discurre el desagüe de regadío denominado Arroyo de la Cuesta.

La mayor parte de la superficie ofrece pendientes inferiores al 1 %.

3.4 Hidrología

Desde el punto de vista hidrográfico la zona de estudio se encuadra en la subcuenca del río Tormes, dentro de la cuenca del río Duero.

El río Tormes, que discurre aproximadamente a unos 2,7 kilómetros al norte del límite septentrional del ámbito objeto de la presente actuación, constituye el elemento principal y vertebrador del sistema hídrico del municipio; numerosos arroyos y regatos vierten sus aguas al curso mencionado, conformando una tupida red de estrechos cauces, de la que se

han beneficiado desde antaño los pobladores de los núcleos circundantes, para el cultivo de sus tierras.

Dada su proximidad al río Tormes el cultivo tradicional del municipio de Pelabravo, y consecuentemente el más extenso, es el de regadío, si bien en la zona sur del territorio municipal se encuentra más desarrollado el cultivo de secano. Estos campos de de regadío han llevado asociadas numerosas infraestructuras y zonas de desagüe que recogían los excedentes de agua de los campos de cultivo, siendo todos estos elementos característicos del medio perceptual de la zona.

El principal elemento artificial con que cuenta la zona regable de la margen izquierda del río Tormes corresponde al canal de riego de Villagonzalo, que se puede observar junto a la zona norte del trazado de la autovía A-50, si bien el mismo se encuentra fuera de ordenación. Este canal se construyó en el año 1961 y riega a más de 4.100 hectáreas de cultivo, desembocando finalmente en el arroyo de Los Requesenes, a la altura del municipio de Carbajosa de la Sagrada. Esta infraestructura de regadío se encuentra protegida en las Normas Urbanísticas del municipio como suelo rústico de protección de infraestructuras de regadío.

Por el interior del ámbito del sector UBZ-5 cruza de norte a sur un pequeño arroyo denominado el Arroyo de la Cuesta, desagüe natural de regadío que se encuentra entubado



en la mayor parte de su recorrido, y que constituye el linde oeste de los terrenos objeto de la modificación.

3.5 Vegetación

La actual cobertura vegetal del municipio viene condicionada por las labores agrícolas, donde se alternan tanto cultivos de secano como de regadío, viéndose ambos condicionados por la presión urbanística, lo cual implica que la vegetación autóctona queda restringida casi exclusivamente a los márgenes del río Tormes.

El ámbito de actuación está situado a unos 2,7 kilómetros al sur del trazado del río Tormes, cuyo curso determina la existencia teórica de sauces y chopos, junto a otras comunidades helofíticas y acuáticas. La vegetación autóctona estaría constituida por una

saucedas-chopera básicamente vertebrada por grandes sauces (*Salix sp.*) y chopos negros (*Populus nigra*), que conforman la banda de vegetación más próxima al río Tormes, anteponiéndose incluso en ocasiones a los juncuales y cañaverales desarrollados en las orillas, y muy por delante de las fresnedas; son así mismo recuentes los álamos o chopos blancos (*Populus alba*), fresnos de hoja estrecha (*Fraxinus angustifolia*) y, ocasionalmente, saúcos (*Sambucus nigra*), arraqlanes (*Frangula alnus*) y olmos (*Ulmus minor*).

Sin embargo, en el ámbito del sector UBZ-5 prácticamente no queda resto apreciable de la vegetación potencial climática, es decir la vegetación que podría o debería albergar la zona en ausencia de intervención humana.

La mayor parte de los terrenos del sector están destinados a cultivos agrícolas, principalmente de regadío.

En la zona central del sector existe una línea de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares construidas en las décadas de los años 80 y 90 denominadas diseminado “Los arroyos”. En estas parcelas edificadas podemos observar especies vegetales arbóreas o arbustivas tanto ornamentales como frutales para autoconsumo, como los abetos (*Abies sp.*), álamos blancos (*Populus alba*), cipreses (*Cupressus sempervirens*), pinos piñoneros (*Pinus pinea*), lauros (*Prunus laurocerasus*), magnolios (*Magnolia grandiflora*), aligustres (*Ligustrum japonicum.*), acacias (*Acacia dealbata*), tuias (*Thuja orientalis*), ciruelos (*Prunus domestica*), perales (*Pyrus communis*), cerezos (*Prunus avium*), manzanos (*Malus domestica*), etc.

Los terrenos situados al sur del sector junto a la carretera nacional N-501, que constituyen en ámbito principal de la modificación, constituyen una zona de cultivos abandonados y eriales.

La única vegetación arbórea destacable es la situada en el borde del camino que forma el linde oeste del sector, y la situada junto a los márgenes del Arroyo de la Cuesta, que discurre de sur a norte por el centro del sector, formada principalmente por chopos negros (*Populus nigra*), plátanos (*Platanus hispanica*), álamos blancos (*Populus alba*) y cipreses (*Cupressus sempervirens*).



3.6 Fauna

La fauna actual del ámbito de la modificación y, en general, del entorno en que se ubica, refleja claramente las presiones que enfrentan las comunidades naturales, tanto vegetales como animales; la presión urbanística por la agricultura, la ocupación de nuevas edificaciones y el desarrollo de infraestructuras de los terrenos adyacentes, han ido limitando la presencia de la fauna, empujándola hacia el desplazamiento o la adaptación. La mayoría de especies se han adaptado, aprovechándose en la medida de lo posible de las condiciones creadas por el hombre, tanto en los entornos urbanos como en los agrícolas, de manera que, pese a haber desaparecido gran parte de la fauna que en principio debió poblar la comarca y el entorno concreto en que se ubica el ámbito de la modificación, aún cuenta con una modesta representación de los principales grupos de especies animales, destacando ampliamente el grupo de las aves.

Dentro del grupo de las Aves, mencionar varias especies incluidas dentro de la familia de los aláudidos, como la alondra, la cogujada común y la calandria, típicas de medios abiertos; suelen verse desplazadas en las proximidades de las zonas urbanas por passeriformes antropófilos, como el estornino negro, gorrión común, verderón común, urraca, colirrojo tizón, golondrina, cuervo, corneja, carbonero común, tarabilla común, lavandera blanca, verdecillo, petirrojo, cigüeña blanca, vencejo, etc. Las rapaces, tanto las de hábitos diurnos, como las nocturnas, cuentan así mismo con una notable representación en la zona, con especies como el milano real y negro, el águila calzada, el aguilucho cenizo, el cárabo común, el mochuelo, el ratonero, el autillo, la lechuza, el gavilán y el azor común; así como algunas especies de avifauna cinegética de gran importancia la perdiz, la codorniz común, la paloma torcaz y la tórtola común.

La presencia de Mamíferos no resulta tan patente como la de aves, caracterizándose fundamentalmente por la presencia de especies de pequeño y mediano tamaño. Entre los mamíferos presentes, cabe destacar al conejo.

Por último, el grupo de los Anfibios y reptiles cuenta con cierta representación en la zona, principalmente asociados a la zona del arroyo, entre los que se pueden citar como más relevantes al sapo partero ibérico, el sapo partero común, la ranita de San Antón, el gallipato, a culebra de herradura, culebra lisa meridional, culebra de escalera, culebra bastarda, culebra viperina y culebra de collar.

Cabe señalar que, **el ámbito de actuación no presenta coincidencia territorial con zonas de Planes de recuperación y conservación de especies protegidas.**

3.7 Paisaje

El concepto de paisaje (extensión de terreno que se ve desde un lugar o sitio) se utiliza de manera diferente por las distintas disciplinas.

Desde el punto de vista urbanístico actualmente el paisaje ha cobrado un significado científico y ya no se aprecia como la simple imagen estética de un territorio, sino que refleja

el estado de conservación y la riqueza biótica del conjunto; por lo tanto, se entiende por paisaje *el conjunto de la totalidad de elementos del medio que convergen en el territorio (vegetación, fauna, construcciones, usos del suelo, etc.), relacionados entre sí, fácilmente delimitables y perceptibles*. Sin embargo, el paisaje no deja de tener connotaciones subjetivas que lo hacen diferente a los ojos de cada observador, dificultando su estudio.

Al norte de la carretera N-501, domina la Unidad paisajística de la vega del río Tormes, que corresponde al espacio de mayor valor ecológico y natural del municipio, ligado a las riberas del río Tormes. Se trata de un espacio conformado con densa vegetación de ribera, formado especialmente por sauces, fresnos, olmos y chopos. Este espacio cuenta con un alto grado de naturalidad, actuando el cauce del río Tormes como principal corredor ecológico para las especies faunísticas, y donde predominan los colores verdes frondosos junto a la lámina de agua. En este caso el aspecto visual, a pesar que la calidad escénica se encuentre influenciada parcialmente por la presencia de algunos núcleos o zonas residenciales, cuenta con unas características cromáticas destacables.

Desde el punto de vista paisajístico, en el caso del ámbito del sector casi la totalidad de los terrenos han sido transformados por la acción del hombre, por lo que se puede hablar de una unidad antropizada, tanto por la edificación como por su uso agrícola. Se trata de un espacio habitado no solo aludiendo a la edificación en sentido estricto sino a todas aquellas construcciones e infraestructuras (carreteras, caminos, infraestructuras de regadío, etc.) que actualmente dan forma a este territorio y, en definitiva, constituyen su paisaje.

En conjunto esta unidad presenta una calidad y fragilidad bajas, debido a su carácter antrópico.



3.8 Figuras de protección ambiental

El ámbito de actuación no presenta coincidencia territorial con las siguientes figuras de protección ambiental:

- Áreas protegidas por instrumentos internacionales (Humedales RAMSAR, OSPAR, Reservas de la Biosfera o ZEPIM).
- Espacios englobados dentro de la Red ecológica europea Natura 2000, ya sea Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) o Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- Espacios naturales protegidos.
- Hábitats protegidos por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, (incorporada al ordenamiento jurídico español por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).
- Zonas húmedas incluidas en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés de Castilla y León (Decreto 194/1994 y Decreto 125/2001).
- Montes de Utilidad Pública.

3.9 Vías pecuarias

El municipio de Pelabravo cuenta con la presencia de las siguientes vías de pecuarias:

- Cordel de Salamanca a Alba de Tormes, de 1.700 metros de longitud y 37,61 metros de anchura.
- Vereda de Salamanca a Encinas, de 3.200 metros de longitud y 20,89 metros de anchura.
- Vereda de Aldealengua, de 250 metros de longitud y 20,89 metros de anchura.
- Descansadero
- Abrevadero de Arapiles, de 1 hectárea de superficie.

La vereda de Salamanca a Encinas se encuentra en la actualidad completamente indefinida, tanto en cartografías modernas como en el parcelario catastral de rústica. Por este motivo, en la fase de redacción de las Normas Urbanísticas se trasladó su trazado al camino general nº1, dando servicio al casco de Pelabravo.

Los trazados de estas vías pecuarias no presentan coincidencia territorial ni se localizan en el entorno inmediato del ámbito objeto de la presente modificación.

3.10 Patrimonio Cultural

Con respecto a los elementos culturales de interés que pudieran existir en el ámbito del sector objeto de la actuación, hay que señalar que el ámbito de actuación no presenta coincidencia territorial con yacimientos o elementos culturales de interés.

En concreto, en el municipio se encuentran inventariados los siguientes yacimientos: yacimiento «Torre Mocha», yacimiento «La Ciellina», yacimiento «Naharros Nuevo», yacimiento «Las Vegas» o yacimiento «Casas Viejas», ninguno de los cuales afecta al ámbito del sector urbanizable residencial UBZ-5 de Pelabravo.

4. ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

4.1 Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación

Una de las finalidades principales de la modificación propuesta de las Normas Municipales de Pelabravo es el cambiar la clasificación de tres parcelas de suelo urbanizable delimitado sin ordenación situadas al sur del Sector UBZ-5 por suelo rústico.

El propietario de dos de las parcelas objeto de cambio de clasificación es la entidad no lucrativa *Asociación Reto a la Esperanza*, declarada de interés público y social por el Ministerio de Justicia e Interior con fecha 27 de enero de 1995, que en la actualidad y en las proximidades viene desarrollando actividades de servicio público e interés social no sólo para el municipio. Sin embargo, para el mantenimiento y ampliación de dichas actividades la organización necesita una zona de almacén y talleres educativos, una zona de comercio y un alojamiento acorde con los servicios que realiza, principalmente de ayuda e inserción a personas pertenecientes a colectivos socialmente marginados, especialmente drogodependientes. La modificación propuesta facilitará esta ampliación de sus actividades.

La superficie catastral de estas dos parcelas es de 28.372 m², lo que supone el 14,35% del total de la superficie del sector de suelo urbanizable delimitado UBZ-5.

Para poder ejecutar las obras necesarias para las instalaciones que la *Asociación Reto a la Esperanza* quiere desarrollar, se valoró la opción de mantener la clasificación del suelo como suelo urbanizable, pero cambiando el uso de la zona sur del sector por equipamiento privado en lugar de residencial.

Sin embargo, teniendo en cuenta que no ha habido ningún interés por parte de la iniciativa privada para el desarrollo del sector y que la propiedad de la Asociación supone el 14,35% del total de la superficie del sector, se han analizado las diferentes alternativas, y se ha considerado que la necesidad de redactar el Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación detallada de este suelo, y del Proyecto de Actuación de una unidad de actuación delimitada de forma que la Asociación fuera propietaria del suficiente porcentaje del aprovechamiento lucrativo correspondiente para poder desarrollarla según el RUCyL y urbanizarla, así como las cesiones obligatorias de reservas de suelo para dotaciones públicas y el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, hacen inviable técnica y financieramente la actuación.

Por todo ello, se ha llegado a la conclusión que la desclasificación era la solución más idónea, incluyendo en la desclasificación a las tres parcelas situadas al sur del sector UBZ-5 de forma que la delimitación del sector siga siendo continua.

Con el cambio de clasificación se consiguen dos objetivos:

Por un lado, se reducen las dimensiones del Sector UBZ-5 de las Normas Urbanísticas municipales, posibilitando con ello que los propietarios pudieran plantear un desarrollo sostenible y viable. Ya que ha quedado patente en estos años que el desarrollo de sectores

de suelo urbanizable con las dimensiones y estado del sector UBZ-5 es inviable en la situación del actual mercado inmobiliario.

Por otro, con el cambio de clasificación de parte del suelo urbanizable por suelo rústico común y con la adaptación de la ficha de usos dotacionales y de equipamiento, así como con la introducción de una nueva ficha de usos de suelo rústico denominada *Otras Industrias*, se posibilita y abre la puerta a la implantación en este suelo tanto de servicios industriales como actividades dotacionales y de equipamientos de interés público.

Otra de las finalidades principales de esta modificación es la de adaptar el régimen de suelo rústico de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y añadir otra nueva ficha reguladora para la actividad *Otras Industrias*, a fin de que de conformidad con las determinaciones del RUCyL puedan implantarse actividades de este tipo en el municipio.

El hecho de introducir una regulación de *Otras Industrias* en las Normas Urbanísticas de Pelabravo y adaptarlas a la legislación vigente, posibilitará la implantación de determinadas industrias en el municipio generando con ello una actividad económica de índole industrial que junto con los desarrollos de ámbito terciario actualmente a punto de entrar en funcionamiento (Sector SUR 1 y Sector UBZ-30) posibilitarán una reducción del número de personas en situación de desempleo en el municipio.

El incremento de la actividad económica y empleabilidad de los vecinos del municipio a su vez incentivará la finalización de sectores de suelo residencial que, estando en avanzado estado de desarrollo, con la crisis económica fueron objeto de paralización, generando con ello importantes problemas urbanísticos y sociales.

Por consiguiente, el interés público de la modificación, no solo viene dado únicamente por el interés público y social de la entidad no lucrativa *Asociación Reto a la Esperanza*, sino que con la misma se posibilitaría la implantación de otras actividades como la actividad industrial en el municipio, la puesta en valor de parcela municipal de equipamiento público y la creación de las condiciones normativas y económicas que fomenten y posibiliten la finalización y desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residencial cercanos.

Así se posibilita la petición de nuevas licencias para la construcción de las edificaciones permitidas por las N.U.M.

Además, favorece el desarrollo de un nuevo sector de suelo urbanizable que aumenta el patrimonio público del suelo con el aumento de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el término municipal, generando recursos para su desarrollo y puesta en servicio. Y se aumenta la existencia de redes de servicios de tal manera que se evite la presencia de problemas de todo tipo (contaminación de acuíferos por vertidos de aguas residuales incontrolados, peligro de incendios en días de tormenta por el soterramiento y modernización de las líneas eléctricas actuales etc...)

4.2 Alternativas Planteadas

En lo que se refiere al contenido de las posibles alternativas de planeamiento, se analizan a continuación la alternativa 0 y las alternativas 1 y 2, siendo esta última la escogida.

4.2.1 Alternativa 0

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la modificación.

Esto supondría que los terrenos afectados por esta modificación mantendrían su clasificación como suelo urbanizable delimitado de uso residencial, el Sector UBZ-5 mantendría sus dimensiones actuales, lo que haría inviable su desarrollo en la situación del actual mercado inmobiliario.

Los terrenos no tendrían Plan Parcial aprobado que lo ordene detalladamente, con lo que su uso seguirá siendo el que corresponde a su naturaleza rústica, y si previsiblemente, no tienen aprobada definitivamente su ordenación detallada antes del 19 de octubre de 2022, quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, según la Disposición Transitoria 3ª de Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Con esta alternativa, no se podrían ubicar en el municipio de Pelabravo las instalaciones de interés social mencionadas anteriormente, ni la implantación de determinadas industrias en suelo rústico por carecer de ficha reguladora específica en las Normas Urbanísticas Municipales actuales, lo que perjudica la actividad económica del municipio.

4.2.2 Alternativa 1

Para poder ejecutar las obras necesarias para las instalaciones que la *Asociación Reto a la Esperanza* quiere desarrollar, se valoró la alternativa de mantener la clasificación del suelo como suelo urbanizable, pero cambiando el uso de la zona sur del sector por equipamiento privado en lugar de residencial.

Sin embargo, teniendo en cuenta que no ha habido ningún interés por parte de la iniciativa privada para el desarrollo del sector y que la propiedad de la Asociación supone el 14,35% del total de la superficie del sector, se ha considerado que la necesidad de redactar el Plan Parcial correspondiente que establezca la ordenación detallada de este suelo, y el Proyecto de Actuación de una unidad de actuación delimitada de forma que la Asociación fuera propietaria del suficiente porcentaje del aprovechamiento lucrativo correspondiente para poder desarrollarla según el RUCyL y urbanizarla, los gastos de urbanización, así como las cesiones obligatorias de reservas de suelo para dotaciones públicas y el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, hacen inviable técnica y financieramente la actuación.

Esta alternativa, dificultaría la posibilidad de ubicar en el municipio de Pelabravo las instalaciones de interés social mencionadas anteriormente, y no se podrían implantar

determinadas industrias en suelo rústico por carecer de ficha reguladora específica en las Normas Urbanísticas Municipales actuales, con el consiguiente perjuicio para la actividad económica del Municipio.

4.2.3 Alternativa 2 (elegida)

La alternativa 2 consiste en:

- Reducir el ámbito del sector UBZ 5 de las NUM, cambiando la clasificación urbanística de parte del mismo a suelo rústico y manteniendo el resto como suelo urbanizable delimitado con las mismas condiciones que las establecidas actualmente en las NUM de Pelabravo.

Con lo que se consigue facilitar el desarrollo sostenible del Sector.

- Modificar la regulación normativa urbanística municipal aplicable a las construcciones e instalaciones en suelo rústico, vinculadas a actividades de interés público o dotaciones, para hacerla más flexible y adaptarla tanto a las determinaciones de la normativa urbanística como a las necesidades actuales de tal forma que se puedan ubicar instalaciones como la que la Organización No-Lucrativa “Reto a la Esperanza” pretende desarrollar.

Con ello se facilitaría la ampliación de actividades de servicio público e interés social de la Organización en el municipio, con una zona de almacén y talleres educativos, una zona de comercio y alojamiento vinculado a estas actividades.

- Adaptar el régimen de suelo rústico de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto, en lo referente a la relación de usos excepcionales que se ajustará a la que figura en el artículo 57 del RUCyL, y en lo referente al régimen de usos permitidos/autorizables/prohibidos que se ajustará a lo establecido entre los artículos 58 y 65 de dicho RUCyL.

Las fichas reguladoras de las distintas actividades que figuran en el apartado 8.8.3 de las Normas Urbanísticas Municipales constituirán el conjunto de parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y autorizables que exige el artículo 124 del RUCyL.

Se añade, además, otra nueva ficha reguladora para la actividad *Otras Industrias*, a fin de que de conformidad con las determinaciones del RUCyL puedan implantarse actividades de este tipo en el municipio. Lo que posibilitará la implantación en suelo rústico de determinadas industrias en el municipio generando con ello una actividad económica.

- Proponer que la línea de retranqueo de la edificación que afecta al sector UBZ-5 correspondiente a la antigua variante de Santa Marta de Tormes, que devino extinta con la ejecución y puesta en funcionamiento de la Autovía Salamanca-Madrid A-51, se ajuste al mínimo exigido en la legislación de carreteras para la actual carretera nacional N-501 y la vía de servicio que discurre al sur del sector UBZ-5.

Por todo ello, se considera que la solución idónea es la adoptada (Alternativa 2).

5. CONTENIDO Y DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

5.1 Contenido de la Modificación

Estado actual y propuesto:

En cuanto al cambio de clasificación de los terrenos, actualmente el sector de suelo urbanizable delimitado denominado UBZ-5 tiene una superficie de 197.668 m², y tras la modificación esta superficie se reducirá a 158.108 m², y los 39.560 m² de la superficie de las tres parcelas afectadas pasarán a ser suelo rústico común.

En la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, la tabla resumen de los sectores de suelo urbanizable del apartado 7.2.c) quedaría del siguiente modo:

	Sector nº	Sup. m ²	Uso pred.	Aprov. m ² /m ²	Sup. Res. m ²	Sup. Terc. m ²	Sup. Ind. m ²	Densidad viv/ha	Nº viv.	m ² viv. Pro. Pub.
actual	UBZ-5	197.668	Residencial	0,3	59.300	-	-	20	395	5.930
propuesto	UBZ-5	158.108	Residencial	0,3	47.432	-	-	20	316	4.743

Con respecto a las actividades autorizables como usos excepcionales en suelo rústico, se modifica la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo tanto en el *Título II Régimen del Suelo*, como en el *Título VIII Normas Específicas de Suelo Rústico*, para adaptarlos al RUCyL y a las necesidades actuales:

- El apartado 2.3.2.e) de la normativa actual dice que se permite con carácter de uso excepcional en suelo rústico: *Otros usos de interés público que deban ubicarse en suelo rústico. Se consideran las siguientes actividades según se definen en las NS Provinciales:*

- *Dotaciones y equipamientos*

- *Turística permanente*

En la modificación propuesta se sustituye las actividades de Dotaciones y Equipamiento por: *Otros Usos, sean dotacionales, de equipamientos, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, de alojamiento vinculado a los usos anteriores, o de cualquier otro tipo* que puedan considerarse de interés público, según los criterios del artículo 57.g) del RUCyL.

- El apartado 8.6. de la normativa actual clasifica y define las actividades en suelo rústico, y describe en el apartado 8.6.13 la actividad de *Dotaciones y equipamiento: Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educativas, culturales, de asistencia o deportivas.*

En la modificación propuesta se amplían las actividades recogidas en este apartado: *8.6.13 Dotaciones, equipamientos y otros usos de interés público: Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educativas, culturales, de asistencia o*

deportivas, así como, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, de alojamiento vinculado a las actividades anteriores, o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público.

- El apartado 8.8. de la normativa actual se regulan las actividades en suelo rústico y se establece una ficha reguladora con los parámetros aplicables a las construcciones e instalaciones para cada actividad. La actividad con el epígrafe 4.1 viene definida como **ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO**.

En la modificación propuesta esta actividad se amplía y se adapta al RUCyL:

4.1 ACTIVIDAD: *Dotaciones, equipamientos y otros usos como comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, de alojamiento vinculado a las actividades anteriores, o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público.*

Con respecto a los parámetros aplicables a las construcciones e instalaciones en suelo rústico, vinculadas a las actividades de interés público que hemos mencionado, actualmente los retranqueos mínimos a linderos son 10 m., la ocupación máxima es un 5%, el área máxima afectada son 20.000 m², la edificabilidad un 0,05 m²/m², y la altura máxima 6,5 m.

En la modificación propuesta, la parcela mínima se fija en 5.000 m² sin referencias a la legislación agrícola ya que el uso regulado no está relacionado con la agricultura; no se fija la edificabilidad al considerarse un parámetro vinculado a suelo urbano y no a suelo rústico, se elimina la referencia al área máxima afectada por ser un concepto obsoleto; se disminuyen los retranqueos mínimos a linderos a 6 m en suelo rústico común y de entorno urbano, manteniéndose el retranqueo de 10 m en el resto del suelo rústico; se aumenta la ocupación máxima a un 30% en suelo rústico común y de entorno urbano y a un 10% en el resto del suelo rústico; y la altura máxima a 7 m a alero, salvo que por razones técnicas debidamente justificadas sea necesaria una mayor.

	Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura máxima
Parámetros actuales	Unidad mínima de cultivo	5	10 m	0,05 m ² /m ²	6,5 m
Modif. Propuesta RC y REU	5.000 m ²	30	6 m	No se fija	7 m
Resto SR	5.000 m ²	10	10 m	No se fija	7 m

Ficha 4.1 actual:

CATEGORIA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				4.1 ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización Interna	Edificabilidad	Altura					
Protección Natural	I													
Protección Agrícola	I													
Protección Especial por Inundación del río	I													
Protección Especial de recursos mineros	I													
Protección de infraestructuras	I													
Protección Cultural	A	SÓLO SE PERMITEN LOS USOS ACTUALES O AQUELLOS DE INICIATIVA PÚBLICA RELACIONADOS CON LOS VALORES CULTURALES, COMO INVESTIGACIÓN, PROTECCIÓN O MUSEALIZACIÓN. LAS POSIBLES CONSTRUCCIONES SERVIRÁN EXCLUSIVAMENTE A ESTOS USOS, BAJO EL CONTROL DE LA C.T.P.												
Suelo Riesgo Común	A	Según la normativa sectorial en cada caso	(*)	5	10m	20000m ²	Equipamientos cuya situación sea necesaria en este tipo de suelo.	Pr: 0,05m ² /m ²	2x6,5m					
Entorno Urbano	I													
(*) Unidad Mínima de Cálculo según Decreto 78/94 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.														

Ficha 4.1 propuesta:

4.1 ACTIVIDAD: Dotaciones, equipamientos y otros usos como comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, de alojamiento vinculado a las actividades anteriores, o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público.								
CATEGORÍA	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES		
	Localización (*)	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura (**)	
PROTECCIÓN NATURAL	Según normativa sectorial en cada caso	5.000 m2	10	10 m		No se fija	2p/7m alero	
PROTECCIÓN AGRÍCOLA								
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO								
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS								
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS								
PROTECCIÓN CULTURAL	Sólo se permiten los usos actuales o aquellos de iniciativa pública relacionados con los valores culturales, como investigación, Protección o musealización. Las posibles construcciones servirán exclusivamente a estos usos, bajo el control de la C.T.P..							
SUELO RÚSTICO COMÚN	Según normativa sectorial en cada caso	5.000 m2	30	6 m	Equipamientos cuya localización sea necesaria en este tipo de suelo	No se fija	2p/7m alero	
ENTORNO URBANO								
*) Debe justificarse 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. (art. 57.g RUCyL)								
**) Salvo que por razones técnicas debidamente justificadas sea necesaria una mayor								

Respecto a la adaptación del régimen de suelo rústico de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo a las determinaciones del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- En el apartado 8.3. de la Normativa actual se regula el régimen de usos en suelo rústico, definiendo el uso normal y el uso excepcional.

En la modificación propuesta, estas definiciones se ajustan a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 del RUCyL:

8.3. Regulación de usos:

8.3.1. Uso normal: conforme al artículo 56 del RUCyL, los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

8.3.2. Uso excepcional: Además del uso normal establecido en el apartado anterior, en suelo rústico podrán autorizarse los usos excepcionales recogidos en el artículo 57 del RUCyL, 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.

Las condiciones establecidas para la autorización de estos usos excepcionales en cada categoría de suelo rústico se enumeran en el apartado 8.8.2. de esta normativa.

- En el apartado 8.4. de la Normativa actual, se definen los usos excepcionales que aparecen en las fichas reguladoras en suelo rústico como: permitidos, autorizables y prohibidos. En la modificación propuesta hace una remisión directa al RUCyL:

8.4. Autorización de uso:

A efectos de regular la posibilidad de implantación, en cada una de las categorías de suelo rústico, de los usos excepcionales citados en el apartado anterior, el régimen de autorización de estos usos en suelo rústico se ajustará al régimen de usos permitidos, usos autorizables o usos prohibidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del RUCyL.

a) Usos permitidos: son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que no precisan una autorización de uso excepcional, sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización: son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos: son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

- En la Normativa actual en el apartado 8.3.2. se hace referencia al apartado 8.8.2. donde se supone que están enumerados los usos posibles para cada categoría de suelo rústico, sin embargo, luego no está desarrollado. En la modificación propuesta en este apartado se recoge una tabla con el régimen de usos en cada categoría de suelo rústico según lo establecido entre los artículos 59 y 65 del RUCyL, siendo únicamente más restrictiva en el Suelo rústico Común al considerar la Actividad de *Ganadería Intensiva (Industrial Estabulada)* como *Autorizable* en lugar de *Permitida* por su especial relevancia:

8.8.2. Régimen de usos en cada categoría de suelo rústico:

a) Régimen del suelo rústico común:

En el suelo rústico común será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 59 del RUCyL para esta categoría de suelo, excepto en la Actividad de Ganadería Intensiva (Industrial Estabulada) que será Autorizable por su especial relevancia.

b) Régimen de suelo rústico de entorno urbano:

En el suelo rústico de entorno urbano será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 60 del RUCyL para esta categoría de suelo.

c) Régimen de suelo rústico con protección de infraestructuras:

En el suelo rústico con protección de infraestructuras será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 63 del RUCyL para esta categoría de suelo.

d) Régimen de suelo rústico con protección cultural:

En el suelo rústico con protección cultural será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 64 del RUCyL para esta categoría de suelo.

e) Régimen de suelo rústico con protección natural:

En el suelo rústico con protección natural será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 64 del RUCyL para esta categoría de suelo.

f) Régimen de suelo rústico con protección agrícola:

En el suelo rústico con protección agrícola será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 62 del RUCyL para esta categoría de suelo, excepto en la Actividad de Ganadería Intensiva (Industrial Estabulada) que será Autorizable por su especial relevancia.

g) Régimen de suelo rústico con protección especial:

En el suelo rústico con protección especial será de aplicación el régimen de protección establecido en el artículo 65 del RUCyL para esta categoría de suelo.

TABLA RESUMEN DE RÉGIMEN DE USOS PARA CADA CATEGORÍA DE SUELO RÚSTICO:

CLASIFICACIÓN SUELO RÚSTICO						
ACTIVIDADES	SR COMÚN	SR ENTORNO URBANO	SR ACTIVIDAD EXTRACTIVA	SR PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SR PROTECCIÓN NATURAL Y CULTURAL	SR PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS
AGRICOLA GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
GANADERÍA INTENSIVA (Industrial Estabulada)	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
INDUSTRIA AGROPECUARIA	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
FORESTAL	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	PERMITIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
INDUSTRIA EXTRACTIVA	AUTORIZABLE	INCOMPATIBLE	PERMITIDO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	AUTORIZABLE
SERVICIOS OBRAS PÚBLICAS	PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.		PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.		PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
VIVIENDA UNIFAMILIAR	AUTORIZABLE si son necesarias para el funcionamiento de la actividad desarrollada en este suelo	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	INCOMPATIBLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
TURISTICA PERMANENTE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	INCOMPATIBLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
SERVICIOS CARRETERAS	PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.		PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.		PERMITIDO si está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE si NO está previsto en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.
OTRAS INDUSTRIAS (Industrias, Almacenamiento y Comerciales)	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE	INCOMPATIBLE	AUTORIZABLE si están vinculadas a producción agropecuaria término municipal		AUTORIZABLE si están vinculadas a conservación y servicio de las infraestructuras
				INCOMPATIBLE si No están vinculadas a producción agropecuaria término municipal	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE si No están vinculadas a conservación y servicio de las infraestructuras

- El apartado 8.8.3. de la Normativa actual recoge las fichas reguladoras que definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria, en suelo no urbanizable, existiendo una ficha para cada actividad.

En la modificación propuesta se especifica que estas fichas constituirán el conjunto de parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y autorizables que exige el artículo 124 del RUCyL. Manteniéndose los parámetros de las fichas actuales, excepto la columna que se refiere a la compatibilidad de la actividad regulada según la categoría de suelo rústico, que se elimina, ya que el régimen de usos en cada categoría de suelo rústico se regula en el apartado 8.8.2.

8.8.3. Fichas reguladoras:

Las fichas reguladoras constituyen el conjunto de parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización. Existe una ficha para cada actividad.

Ficha 1.1 actual:

CATEGORIA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN			1.1 ACTIVIDAD: AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura			
			(*)	(*)	art.24.3 LUCYL		Cercas diáfanas y construcciones agropec. provisionales	0,05m2/m2	3,5m			
Protección Natural	A	No afectará al arbolado existente	(*)	5%	art.24.3 LUCYL	10000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves: 7m alero/9m cumbriera Otros: según la instalación	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego		
Protección Agrícola	P	No se fija	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Sólo instalaciones provisionales en relación con el cultivo	0,05m2/m2	Según instalación agraria	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego		
Protección Especial por inundación del río	A	No afectará al dominio pub. Hidrául.	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	LA INCOMPATIBILIDAD CESARÁ CONCLUIDA LA RESTAURACIÓN, PASANDO A SUELO RÚSTICO COMÚN.					
Protección Especial de recursos mineros	I											
Protección de infraestructuras	I											
Protección Cultural	I											
Suelo Rustico Común	P	No se fija	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1m2/m2	Naves: 7m alero/9m cumbriera Otros: según la instalación	(**)		
Entorno Urbano	A	A más de 100m del límite urbano	(*)	10%	art.24.3 LUCYL	30000m2	Sólo instalaciones especiales: cualquiera de uso específico	0,05m2/m2	Según instalación agraria			
							excluyendo naves y otras construcciones que pudieran contener usos distintos del agropecuario.					
(*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones. Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.												
(**) En caso de una modificación de las Normas que introduzca nuevos desarrollos urbanos, las nuevas instalaciones no aumentarán el valor del suelo.												

Ficha 1.2 actual:

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN			1.2 ACTIVIDAD: GANADERÍA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura				
Protección Natural	I												
Protección Agrícola	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	10	20	10000m2	Tenadas abiertas	0,05m2/m2	1 planta /3,5m				
Protección Especial por inundación del río	I												
Protección Especial de recursos mineros	I												
Protección de Infraestructuras	I												
Protección Cultural	I												
Suelo Rústico Común	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	20	10m	10000m2	Naves cerradas	0,05m2/m2	Naves:7m alero:9m cumbre				
Entorno Urbano	I												
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.													

Ficha 1.3 actual:

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN				1.3 ACTIVIDAD: INDUSTRIA AGROPECUARIA			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área max. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura				
Protección Natural	I												
Protección Agrícola	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	5	10m	10000m2	Naves	0,05m2/m2	Naves: 7m alero/9m cumbreira salvo elementos tecnológicos			Se aplicarán las condiciones originales de colonización	
Protección Especial per inundación del río	I												
Protección Especial de recursos mineros	I												
Protección de infraestructuras	I												
Protección Cultural	I												
Suelo Rústico Común	A	A 500m de núcleo urbano	(*)	5	10m	20000m2	Naves, oficinas. Comercio hasta 250m2	0,05m2/m2	Naves: 7m alero/9m cumbreira salvo elementos tecnológicos				
Entorno Urbano	I												
(*)Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.													

Ficha 1.4 actual:

[illegible]

Ficha 1.5 actual:

CATEGORÍA	COM.	Localización	1.5 ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRAUTIVA				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
			CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN		CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		Edificabilidad	Altura	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna				
Protección Natural	I										
Protección Agrícola	I										
Protección Especial por inundación del río	I										
Protección Especial de recursos mineros	A	(*)	(**)	500m2	10m	20000m2	Instalaciones técnicas	Según necesidad técnica	500m2		Evaluación de impacto amb. y proyecto de restauración
Protección de infraestructuras	I										
Protección Cultural	I										
Suelo Rústico Común	A	(*)	(**)	500m2	10m	20000m2	Instalaciones técnicas	Según necesidad técnica	500m2		Evaluación de impacto amb. y proyecto de restauración
Entorno Urbano	I										
(*) Solo en aquellos terrenos donde esté oficialmente definida la cuadrícula minera y después de aprobada la declaración de interés público y el proyecto de restauración. Con respecto a distancias a obras e instalaciones existentes, se aplicarán los arts. 3 y 4 del RD 2857/1978											
(**) Parcelario catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, unidad mínima de cultivo											

Ficha 2 actual:

CATEGORÍA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE LAS OBRAS PÚBLICAS			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura				
Protección Natural	I												
Protección Agrícola	I												
Protección Especial	I												
por Inundación del río													
Protección Especial	I												
de recursos mineros													
Protección	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras			
de infraestructuras							Edificios auxiliares hasta 150m2		E. auxiliares: 1p/3,5m				
Protección Cultural													
Suelo Rústico Común	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras			
							Edificios auxiliares hasta 150m2		E. auxiliares: 1p/3,5m				
Entorno Urbano	A	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales	No se fija	Instalaciones tecnológicas	Restauración del medio una vez concluidas las obras			
							Edificios auxiliares hasta 150m2		E. auxiliares: 1p/3,5m				

Ficha 3 actual:

CATEGORIA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN		3. ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad		Altura
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	A 500m mínimo de núcleo urbano	(*)	5	5m	5000m	Vivienda unifamiliar	0,05m2/m2	2p/6,5m	Diseño y materiales adecuados al entorno rústico.
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										

Ficha 4.2 actual:

CATEGORIA	COM.	Localización	4.2 ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES
			CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN		CONDICIONES			Edificabilidad	Altura	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna			
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A		(*)	5	5m	20000m2	Establ. hosteleros y recreativos Hoteles: min. 12 camas	0,05m2/m2	2p/6,5m	
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										

Ficha 4.3 actual:

CATEGORIA	COM.	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y DE OCUPACIÓN		4.3 ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS (*)			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES ESPECIALES	
			Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura		
Protección Natural	I										
Protección Agrícola	I										
Protección Especial por inundación del río	I										
Protección Especial de recursos mineros	I										
Protección de Infraestructuras	I										
Protección Cultural	I										
Suelo Rustico Común	A	Categoría mínima Red Provincial	2000m2	30	Según Normativa de carreteras	5000m2	Construcciones al servicio de carretera Comercio complementario<250m2	0.3m2/m2	1p/4.5m E. auxiliares:1p/3.5m	Informe favorable del Servicio correspondiente de carreteras	
Entorno Urbano	I										
(*) Se excluyen expresamente de la regulación por esta ficha las actividades hoteleras y de hostelería en todas sus categorías, que deberán cumplir la ficha de Actividad Turística Permanente.											

Nueva Ficha 1.1:

1.1 ACTIVIDAD: AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA										
CATEGORÍA	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
PROTECCIÓN NATURAL	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	ESPECIALES	
	No afectará al arbolado existente	(*)	5	art. 24.3 LUCYL	10.000 m2	Cercas diáfanas y cosntrucciones agrícolas. Provisionales	0,05 m2/m2	3,5 m		
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	No se fija	(*)	10	art. 24.3 LUCYL	30.000 m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1 m2/m2	Naves: 7m alero 9m cumbreira. Otros: según la instalación	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego	
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO	No afectará al dominio público Hidráulico	(*)	10	art. 24.3 LUCYL	30.000 m2	Sólo instalaciones provisionales en relación con el cultivo	0,05 m2/m2	Según instalación agraria	Se respetarán los retranqueos prescritos respecto al riego	
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS										
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS										
PROTECCIÓN CULTURAL										
SUELO RÚSTICO COMÚN	Según normativa sectorial	(*)	10	art. 24.3 LUCYL	30.000 m2	Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc.	0,1 m2/m2	Naves: 7m alero 9m cumbreira. Otros: según la instalación		
ENTORNO URBANO	A más de 100 m del límite urbano	(*)	10	art. 24.3 LUCYL	30.000 m2	Sólo instalaciones especiales: cualquiera de uso específico	0,05 m2/m2	Según instalación agraria	(**)	
excluyendo naves y otras construcciones que pudieran contener usos distintos del agropecuario.										
(*) Parcelario Catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, Unidad mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										
(**) En caso de una modificación de las Normas que introduzca nuevos desarrollos urbanos, las nuevas instalaciones no aumentarán el valor del suelo.										

Nueva Ficha 1.2:

1.2 ACTIVIDAD: GANADERÍA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)									
CATEGORÍA	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
PROTECCIÓN NATURAL						Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	a 500m de núcleo urbano	(*)	10	20 m	10.000 m2	Tenadas abiertas	0,05 m2/m2	1 planta /3,5 m	
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN	a 500m de núcleo urbano	(*)	20	10 m	10.000 m2	Naves cerradas	0,05 m2/m2	Naves: 7m alero/ 9m cumbre	
ENTORNO URBANO									
(*) Unidad mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León									

Nueva Ficha 1.3:

1.3 ACTIVIDAD: INDUSTRIA AGROPECUARIA										
CATEGORÍA	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN					CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura		
PROTECCIÓN NATURAL	a 500m de núcleo urbano	(*)	5	10m	10.000 m2	Naves	0,05 m2/m2	Naves: 7m alero/ 9m cumbraera salvo elementos tecnológicos		se aplicarán las condiciones originales de colonización
PROTECCIÓN AGRÍCOLA										
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO										
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS										
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS										
PROTECCIÓN CULTURAL										
SUELO RÚSTICO COMÚN	a 500m de núcleo urbano	(*)	5	10 m	20.000 m2	Naves, oficinas Comercio hasta 250 m2	0,05 m2/m2	Naves: 7m alero/ 9m cumbraera salvo elementos tecnológicos		
ENTORNO URBANO										
(*) Unidad mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León										

Nueva Ficha 1.4:

1.4 ACTIVIDAD: FORESTAL									
CATEGORÍA	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
		Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
PROTECCIÓN NATURAL									
PROTECCIÓN AGRÍCOLA									
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN	Según normativa sectorial	(*)	5	10 m	20.000 m ²	Instalaciones técnicas necesarias Edificios auxiliares hasta 150 m ²	0,05 m ² /m ²	Naves: 4,5m alero/ 7m cumbre E. auxiliares: 1p/3,5m	Informe favorable C. de Agricultura
ENTORNO URBANO									
(*) Unidad mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.									

Nueva Ficha 1.5:

1.5 ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRACTIVA										
CATEGORÍA	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
PROTECCIÓN NATURAL						Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura		
PROTECCIÓN AGRÍCOLA										
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO										
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS	(*)	(**)	500 m2	10 m	20.000 m2	Instalaciones técnicas	500 m2	Según necesidad técnica	Evaluación de impacto ambiental y proyecto de restauración	
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS										
PROTECCIÓN CULTURAL										
SUELO RÚSTICO COMÚN	(*)	(**)	500 m2	10 m	20.000 m2	Instalaciones técnicas	500 m2	Según necesidad técnica	Evaluación de impacto ambiental y proyecto de restauración	
ENTORNO URBANO										
(*) Sólo en aquellos terrenos donde esté oficialmente definida la cuadrícula minera y después de aprobada la declaración de interés público y el proyecto de restauración. Con respecto a distancias a obras e instalaciones existentes, se aplicarán los arts. 3 y 4 del RD 2857/1978.										
(**) Parcelario catastral vigente de rústica. Nuevas parcelaciones, unidad mínima de cultivo.										

Nueva Ficha 2:

2. ACTIVIDAD: INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS									
CATEGORÍA	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES		
	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	CONDICIONES ESPECIALES
PROTECCIÓN NATURAL									
PROTECCIÓN AGRÍCOLA									
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150 m2	No se fija	Inst. Tecnológicas E. aux. 1p/3,5 m	Restauración del medio una vez concluidas las obras
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150 m2	No se fija	Inst. Tecnológicas E. aux. 1p/3,5 m	Restauración del medio una vez concluidas las obras
ENTORNO URBANO	En función de la obra	No se fija	No se fija	No se fija	No se fija	Instalaciones técnicas provisionales Edificios auxiliares hasta 150 m2	No se fija	Inst. Tecnológicas E. aux. 1p/3,5 m	Restauración del medio una vez concluidas las obras

Nueva Ficha 3:

3. ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR									
CATEGORÍA	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
		Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad		Altura
PROTECCIÓN NATURAL									
PROTECCIÓN AGRÍCOLA									
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN	A 500 m mínimo de núcleo urbano	(*)	5	5 m	5.000 m2	Vivienda unifamiliar	0,05 m2/m2	2p/6,5 m	Diseño y materiales adecuados al entorno rústico
ENTORNO URBANO									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.									

Nueva Ficha 4.2:

4.2. ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE									
CATEGORÍA	Localización	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
PROTECCIÓN NATURAL									
PROTECCIÓN AGRÍCOLA		(*)	5	5 m	20.000 m2	Establecimientos hosteleros y recreativos Hoteles: min. 12 camas	0,05 m2/m2	2p/6,5 m	
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN		(*)	5	5 m	20.000 m2	Establecimientos hosteleros y recreativos Hoteles: min. 12 camas	0,05 m2/m2	2p/6,5 m	
ENTORNO URBANO									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 76/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.									

Nueva Ficha 4.3:

4.3. ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS (*)									
CATEGORÍA		CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
	Localización	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura	
PROTECCIÓN NATURAL	Categoría mínima Red provincial	2.000 m2	30	Según Normativa Carreteras	5.000 m2	Construcciones al servicio de carreteras Comercio complementario <250 m2	0,3 m2/m2	2p/6,5 m	Informe favorable del Servicio correspondiente de carreteras
PROTECCIÓN AGRÍCOLA									
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN									
ENTORNO URBANO	(*) Se excluyen expresamente de la regulación por esta ficha las actividades de hostelería en todas sus categorías, que deberán cumplir la ficha de Actividad Turística Permanente.								

- También se incluye dentro del apartado 8.8.3. de la normativa, una nueva ficha reguladora correspondiente a *4.4 ACTIVIDAD: OTRAS INDUSTRIAS*, que se corresponde con las actividades definidas en el apartado 8.6.9, ya que actualmente no existe, y de esta manera de conformidad con las determinaciones del RUCyL pueden implantarse actividades de este tipo en el municipio, siempre que se justifique 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.

Nueva Ficha
4.4:

4.4 ACTIVIDAD: OTRAS INDUSTRIAS (Industrias, Almacenamiento y Comerciales)									
CATEGORÍA	Localización (*)	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
		Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos	Tipo/Organización interna	Edificabilidad	Altura (**)	ESPECIALES	
PROTECCIÓN NATURAL									
PROTECCIÓN AGRÍCOLA	Según normativa sectorial en cada caso	10.000 m2	10	10 m	Naves Industriales Una vivienda vinculada hasta 250 m2 Comercio complementario hasta 250 m2	No se fija	Naves: 7m alero Vivienda: 6,5 m		
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS									
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS									
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO									
PROTECCIÓN CULTURAL									
SUELO RÚSTICO COMÚN		5.000 m2	20	10 m	Naves Industriales Una vivienda vinculada hasta 250 m2 Comercio complementario hasta 250 m2 En entorno urbano excluso Actividades molestas, nocivas, etc	No se fija	Naves: 7m alero/ 9m cumbreira salvo elementos tecnológicos	Diseño y materiales libres	Diseño y materiales según entorno urbano
ENTORNO URBANO									
(*) Debe justificarse 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 (art. 57.g RUCyL)									
(**) Salvo que por razones técnicas debidamente justificadas sea necesaria una mayor									

- Con respecto a la línea de retranqueo de la edificación correspondiente a la antigua variante de Santa Marta de Tormes en el tramo que afecta al Sector UBZ-5, esta línea aparece indicada en el plano de Ordenación Vigente de las NUM, tal como se refleja en el plano I.02 de la memoria informativa, y en la modificación propuesta se ajusta al mínimo exigido en la legislación de carreteras para la actual carretera nacional N-501 y la vía de servicio que discurre al sur del sector UBZ-5.

Al existir una vía de servicio paralela a la nacional 501 colindante al sector UBZ-5, la línea límite de edificación debe cumplir dos condiciones, por un lado, de acuerdo con el artículo 33.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se debe situar a 25 metros de la arista exterior de la calzada (línea blanca del arcén) de la nacional 501; y por otro lado, debe situarse fuera del dominio público de la vía de servicio, que, según el artículo 28.4 de esta misma ley, comprende una franja de terreno a cada lado de la vía de 3 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la explanación.

Por tanto, la línea límite de edificación se situará en la envolvente exterior de dichas distancias, tal como aparece reflejado en el Plano O.01 de Ordenación Propuesta, y el Plano O.02 de Ordenación Propuesta – Detalle Zona Afectada.

5.2 Desarrollo Previsible de la Modificación

La iniciativa municipal, por tratarse básicamente de una desclasificación de suelo urbanizable para cambiarlo a suelo rústico común y un ajuste de la normativa a la legislación vigente, no solo no provoca ningún cambio en la naturaleza real en la que actualmente se encuentra el suelo, sino que garantiza su permanencia por tiempo indefinido.

El uso de este suelo es el mismo que tenía antes de su desclasificación, ya que, al no haberse aprobado su ordenación detallada, los propietarios podían disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pero ahora además se pueden autorizar actividades incluidas dentro de los usos excepcionales para suelo rústico común según la Ley 5/1996 LUCyL y el RUCyL.



Previsiblemente, La Organización No-Lucrativa “RETO a la Esperanza”, declarada en fecha 27-1-95 de interés público y social por el Ministerio de Justicia e Interior, cuya finalidad principal es la ayuda a personas pertenecientes a colectivos socialmente marginados, especialmente drogodependientes, destinará estos terrenos a instalaciones para ampliar sus actividades de servicio público e interés social en el municipio de Pelabravo, con una zona de almacén y talleres educativos, una zona de comercio, y alojamiento vinculado a estas actividades.

Al reducir las dimensiones del Sector UBZ-5 de las Normas Urbanísticas municipales, se favorece con ello que los propietarios pudieran plantear un desarrollo sostenible y viable. Ya que ha quedado patente en estos años que el desarrollo de sectores de suelo urbanizable con las dimensiones y estado del sector UBZ-5 es inviable en la situación del actual mercado inmobiliario.

6. POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y EL ÁMBITO TERRITORIAL TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

A la hora de ordenar o actuar sobre un territorio, un aspecto fundamental a tener en cuenta es el de los efectos previsibles que la planificación pueda producir en ese espacio y sobre los elementos estratégicos del territorio, debido a las limitaciones o condiciones que estos efectos imponen al desarrollo de las actividades humanas.



En la modificación propuesta, al transformar el suelo clasificado como urbanizable de uso residencial en suelo rústico, reduciendo el ámbito del Sector UBZ-5, se reduce la presión antrópica sobre el entorno, por tanto, es previsible que los efectos negativos sobre el medio ambiente sean menores. Ya que, se mantiene la situación actual del suelo y se evita así el sellado de la superficie del suelo que produciría su urbanización.

Al reducir el suelo residencial y por tanto la densidad de población, se reduce la demanda de recursos básicos (agua, electricidad, saneamiento, ...), con lo que no se alteran las características del medio actuales y no cabe esperar un impacto significativo.

No se ocupa ni afecta a ninguna vía pecuaria ni espacios con alguna figura de protección.

Respecto a la modificación de los parámetros aplicables a las construcciones e instalaciones en suelo rústico, vinculadas a actividades de Interés Público o Dotaciones y a Otras Industrias, estos parámetros son similares a los recogidos en las Normas actuales y en las Normas Subsidiarias Provinciales para este y otro tipo de actividades de uso excepcional en suelo rústico.

Además, al ser un uso excepcional, en caso de autorizarse una actividad de este tipo en estos terrenos, los efectos producidos se valorarán en la evaluación de impacto ambiental del correspondiente proyecto.

Respecto a los aspectos socioeconómicos, la modificación favorece el desarrollo de un nuevo sector de suelo urbanizable que aumenta el patrimonio público del suelo con el aumento de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el término municipal, generando recursos para su desarrollo y puesta en servicio. Además, posibilitará la implantación Equipamientos interés público y social, y de determinadas industrias en el municipio generando con ello una actividad económica de índole industrial.



En conclusión, la ordenación propuesta repercutirá de manera positiva en la interacción de la población con su entorno de una manera respetuosa y poco impactante.

Al eliminar la posibilidad de su urbanización en el ámbito de las tres parcelas afectadas, se consigue adaptar la zona a una realidad más sostenible y respetuosa tanto desde el punto de vista ambiental, como paisajístico y social.

7. INCIDENCIAS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León dispone cinco objetivos inexcusables para todos sus instrumentos de planificación:

- El desarrollo equilibrado y sostenible.
- El aumento de la cohesión económica y social.
- La mejora de la calidad de vida.
- La gestión responsable de los recursos naturales.
- La protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, el 17 de diciembre de 2003, BOCYL Nº 81, de 30 de abril de 2004, ya se elaboraron atendiendo a las características ambientales del medio y a los objetivos perseguidos en la Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León en cuanto a sostenibilidad y compatibilidad con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, y la modificación propuesta no altera estos objetivos.

La Modificación Puntual propuesta, no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales que promuevan el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Además, hay que señalar que se adelanta al cumplimiento de las indicaciones de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, por tanto, puede afirmarse que la propuesta no incide de forma negativa en el modelo territorial vigente.

La modificación no tiene afecciones ni directas ni indirectas sobre espacios de la Red Natura 2000, ni sobre otros elementos con alguna figura de protección ambiental.

En conclusión, **la naturaleza de esta modificación y su limitado alcance espacial, permite prever que no es probable que existan efectos significativos negativos sobre el medio ambiente.**

Febrero 2020, la Arquitecta
CAROLINA
A|FLUXA|
JUAN
Firmado digitalmente por
CAROLINA|
FLUXA|JUAN
Fecha: 2020.03.11
16:13:48 +01'00'