

**PLAN ESPECIAL PARA AUTORIZACION DE USO
EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA INSTALACION
DE UN SECADERO DE MAIZ EN PLANTA
DE APROVECHAMIENTO DE FORRAJES
Y OTROS PRODUCTOS Y SUBPRODUCTOS AGRICOLAS,
PARA ALIMENTACION ANIMAL**

**ZONA LOS LINDONES-PARCELA 46
CRA PALOMARES KM 0,300
ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
PROMOTOR: PECO GASA SOC.COOP**

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

02-DN-MI MEMORIA VINCULANTE Y PLANOS ORD.



Redactores:

Moisés Gómez Crego
Isabel Gómez García

ARQUITECTO
ARQUITECTA

SEPTIEMBRE 2015

02-DN-MI MEMORIA VINCULANTE

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

1.1.- Justificación

1.2.- Parámetros de la ordenación vigente

1.3 – Influencia sobre la ordenación general vigente

2.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

3.- DOCUMENTACION

4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

4.1.- Condicionantes

4.2 – Condiciones de suelo Rústico común “Contenedores Especializados”

4.3 - Plazos para cumplimiento de los deberes urbanísticos

5.- LEGISLACIÓN APLICABLE

6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

1.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

1.1.- Justificación.

De acuerdo al 143.2.del R.U.C.y L. la redacción del Plan Especial contiene los documentos necesarios para reflejar sus determinaciones:

La conveniencia y oportunidad se deriva directamente de las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento en el planeamiento general, NUM ya que se trata de permitir el desarrollo de la actividad prevista en el suelo Rustico Comun en la tipologia edificatoria de Contenedores Especializados.

La necesidad de la industria actualmente existente (planta de aprovechamiento de productos agrícolas, forrajes y subproductos agrícolas para alimentación animal). Requiere una ampliacion en nuevos edificios o instalaciones genera la redaccion del presente Plan Especial ya que en estos momentos se requieren nuevas edificaciones que aumenten la edificabilidad actual que son 5.000 m2 ya construidos

Para poder obtener la edificabilida prevista en las NUM hasta agotar la maxima previsible que seria la que se genere de aplicar 0,15 m2/m2 sobre la parcela actual.

1.2.- Parámetros de la ordenación general vigente.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, siendo publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León BOCyL el 21/04/2014 estando vigentes desde entonces.

Las NUM actuales contemplan el suelo Rustico Común el Uso Industria y de Almacenaje, considerando esta actividad como “Contenedores especializados”

No se supera el máximo de edificabilidad para usos permitidos y autorizados que fija las NUM de 0,15 m2/m2.

Para el Uso previsto de Industria Agropecuaria se estiman las siguientes Superficies:

Superficie Parcela Bruta	73.397,00 m ²
Sup. Protección Especial grado 3	2.485,00 m ²
Sup. Suceptible de Aprovechamiento	70.912,00 m ²

Que supondrá una edificabilidad de $0,15 \times 70.912 \text{ m}^2 = 10.636,80 \text{ m}^2$ máximo.

1.3.- Influencia sobre la ordenación general vigente.

No existe ninguna influencia sobre la ordenación general vigente puesto que no se alteran ningún parámetro general ni de desarrollo.

2- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

Sobre la base del contenido de la Información urbanística y de las determinaciones establecidas, el desarrollo del Plan Especial persigue los objetivos determinados por el Artº 143.2d del RUCyL:

El Plan Especial propuesto por el presente documento responde a los siguientes objetivos:

- 1 Dar cumplimiento a la exigencia legal de las NUM en sus artículos 40 y 41.
- 2-Analizar la influencia de las actuaciones futuras sobre las infraestructuras generales y el medio ambiente de acuerdo al artículo 125.c del RUCYL
3. Definir los usos permitidos, autorizables y prohibidos

3- DOCUMENTACIÓN

Se presenta la documentación de acuerdo al artículo 148 del RUCYL y además lo indicado en el artículo 136 del RUCYL

- Memoria Informativa y Planos de Información
- Memoria Vinculante y Planos de Ordenación
- Normativa Urbanística

4.- -DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO COMÚN PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA EN CONTENEDORES ESPECIALIZADOS

Condiciones Según NUM.

Categoría de Suelo	Compatibilidad	Condiciones de Ocupación			Condiciones de Volumen		Condiciones especiales
		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificab m ² /m ²	Altura	
Suelo Rústico	Compatible.	Parcelario	15%	6m	0,15	3Plantas/10,5 al alero	La implantación de edificaciones de más de 5.000m ² requiere de un Plan Especial

Estado actual

(m² de ocupación 4.850,00)

(m² construidos 5.000,00)

Categoría de Suelo	Compatibilidad	Condiciones de Ocupación			Condiciones de Volumen		Condiciones especiales
		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificab m ² /m ²	Altura	
Suelo Rústico	Compatible.	70.912m ²	6,83%	6m	0,0705	2Plantas/7,00 al alero	La implantación de edificaciones de más de 5.000m ² requiere de un Plan Especial

Actuación

(m² de ocupación 4.850,00 + 188,10 =5.038,00)

(m² construidos 5.000,00)

Categoría de Suelo	Compatibilidad	Condiciones de Ocupación			Condiciones de Volumen		Condiciones especiales
		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificab m ² /m ²	Altura	
Suelo Rústico	Compatible.	70.912m ²	7,10%	6m	0,0705	18,00m	La implantación de edificaciones de más de 5.000m ² requiere de un Plan Especial

-Edificabilidad bruta de edificación o intensidad de uso del suelo:

En la ficha correspondiente de las NUM se establece para este sector como intensidad de uso del suelo o edificabilidad máxima de edificación un $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$

-Limite de aprovechamiento bajo el subsuelo

Inferior al 20% del permitido sobre rasante.

-Asignación de uso autorizables

Usos Autorizables: INDUSTRIA AGROPECUARIA

1º. Uso permitido: El uso compatible con lo previsto en el planeamiento general, admitido dentro del ámbito según las NUM de Alba de Tormes que se indican en la ficha de las NUMM, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

Son los citados en el artículo 57.a del RUCYL

2º. Usos autorizables: Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso permitido según las NUM. (ficha Contenedores Especializados)

Son el resto de los citados en el artículo 57 del RUCYL

3º. Uso prohibido: todo uso incompatible con los usos permitidos y autorizables del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

Son los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCYL

4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. Acto de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

6º. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad bruta: cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el Plan Especial sobre la parcela bruta.

Tipologías edificatorias:

Las edificaciones podrán ser adosadas o aisladas dentro de la parcela según las necesidades para el uso comercial o industrial., con los condicionantes que se indican en la Normativa del capítulo DN-N-Normativa

4.3- -Plazos para cumplimiento de los deberes urbanísticos

No se fijan plazos que se generaran según las necesidades de expansión de la actividad.

5.-LEGISLACIÓN APLICABLE

5.1 LEGISLACIÓN URBANISTICA

- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL de 18 de septiembre de 2008)
- REGLAMENTO de Urbanismo de Castilla y León. Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 julio 2009)
- Ley de Suelo Estatal (Ley 8/2007, de 28 de mayo).
- Instrucción Técnica Urbanística 1/2008.

5.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

- Ley 10/1998 de Ordenación de Castilla y León, de 5 de diciembre. (BOCyL 10 de diciembre de 2008).
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

5.2 LEGISLACION MEDIOAMBIENTAL

- Ley de Evaluación Ambiental: Ley 21/2013, del 9 de Diciembre (BOE 11 de diciembre de 2013)
- Ley Autonómica 8/2014 por la que se modifica la Ley 11/2003 de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de CyL (BOCYL 17 de octubre de 2014). (BOCYL 17-octubre de 2014)

SEPTIEMBRE 2015

Moisés Gómez Crego

Isabel Gómez García

6- PLANOS DE ORDENACION

ORD-01: ORDENACION GENERAL-ZONIFICACION (1:1.000)

ORD-02: INFRAESTRUCTURAS(1:1.000)

ORD-03: ESQUEMA ORIENTATIVO DE EDIFICACION (1:1.000)