

Solicitud de autorización de **USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL** en
SUELO URBANIZABLE para Nave con Molino

Carretera de Peñaranda, 52, Alba de Tormes



PROMOTOR
AGROIBÉRICOS JOSÉ DOMÍNGUEZ S.L.

ARQUITECTO TÉCNICO
CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA

Febrero 2020



Cesáreo Sánchez Sierra

Arquitecto Técnico

C/ Trasera Benitas, nº1, 2ºD ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno. 639.837718

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES.
2. INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.
3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.
4. DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO.
5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE USOS.
6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art. 308 DEL RUCYL.
7. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.
8. PLANOS.

1.- DATOS GENERALES.

1.1 AUTOR DEL ENCARGO.

Esta memoria se realiza por encargo de **José Domínguez Pérez** con NIF 70877455B en representación de **Agro-ibéricos José Domínguez 97 S.L.** con NIF B37580966 y domicilio en Plaza de San Miguel nº 5, 1ºC, de Alba de Tormes, como solicitante de la autorización de uso excepcional de carácter provisional para la nave con molino existente en la parcela situada en Carretera de Peñaranda, nº 52, de Alba de Tormes, con referencia catastral 8930101TL8283S0001DK.

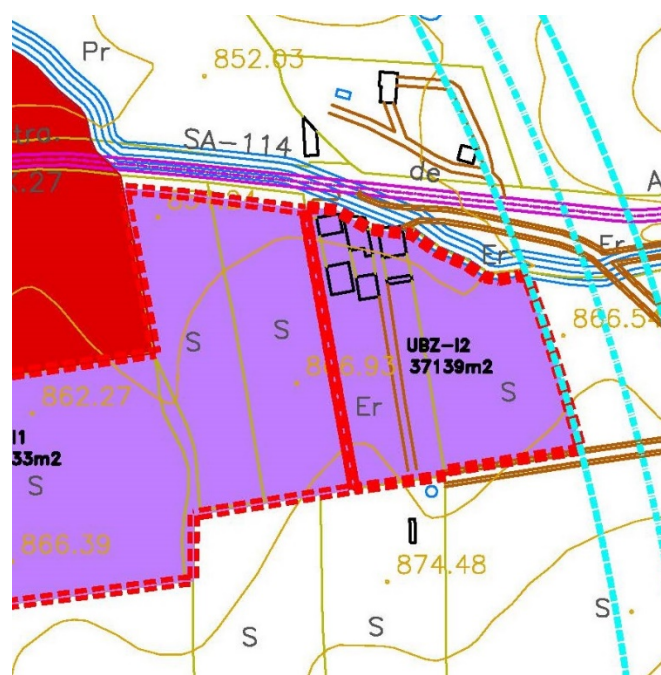
1.2 AUTOR DE LA MEMORIA.

El autor de la memoria es el arquitecto técnico **Cesáreo Sánchez Sierra**, colegiado con el número 182 en Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Salamanca.

1.3 OBJETO.

El objeto de este documento es conseguir por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca la Autorización de uso excepcional en suelo urbanizable, a fin de seguir con el trámite de Licencia provisional en suelo urbanizable en el Ayuntamiento de Alba de Tormes.

Así como, dar cumplimiento al Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto lo dispuesto en el Título I. Régimen del Suelo, en el Capítulo III Régimen del suelo urbano y urbanizable. Sección 4ª Régimen del suelo urbano y urbanizable sin desarrollar en su **artículo 47** y en el Título IV. Intervención en el uso del Suelo. Capítulo I. Licencia urbanística. Sección 4ª Autorización de Usos excepcionales, en sus **artículos 306, 307** y Sección 6ª Otras licencias especiales en su **artículo 313**, para la **autorización provisional de uso excepcional de nave con molino en suelo urbanizable.**



Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca incluyen dicha parcela dentro del sector UBZ-I2, se trata de un sector con uso predominante industrial. Según se aprecia en el plano P2 de Sectores de planeamiento de desarrollo.

2.- INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.

2.1 EMPLAZAMIENTO.

La Parcela se sitúa en Carretera de Peñaranda, 52, su referencia catastral es **8930101TL8283S0001DK** y cuenta con una superficie catastral de 829 m². Dispone una nave con molino y una instalación de silos.

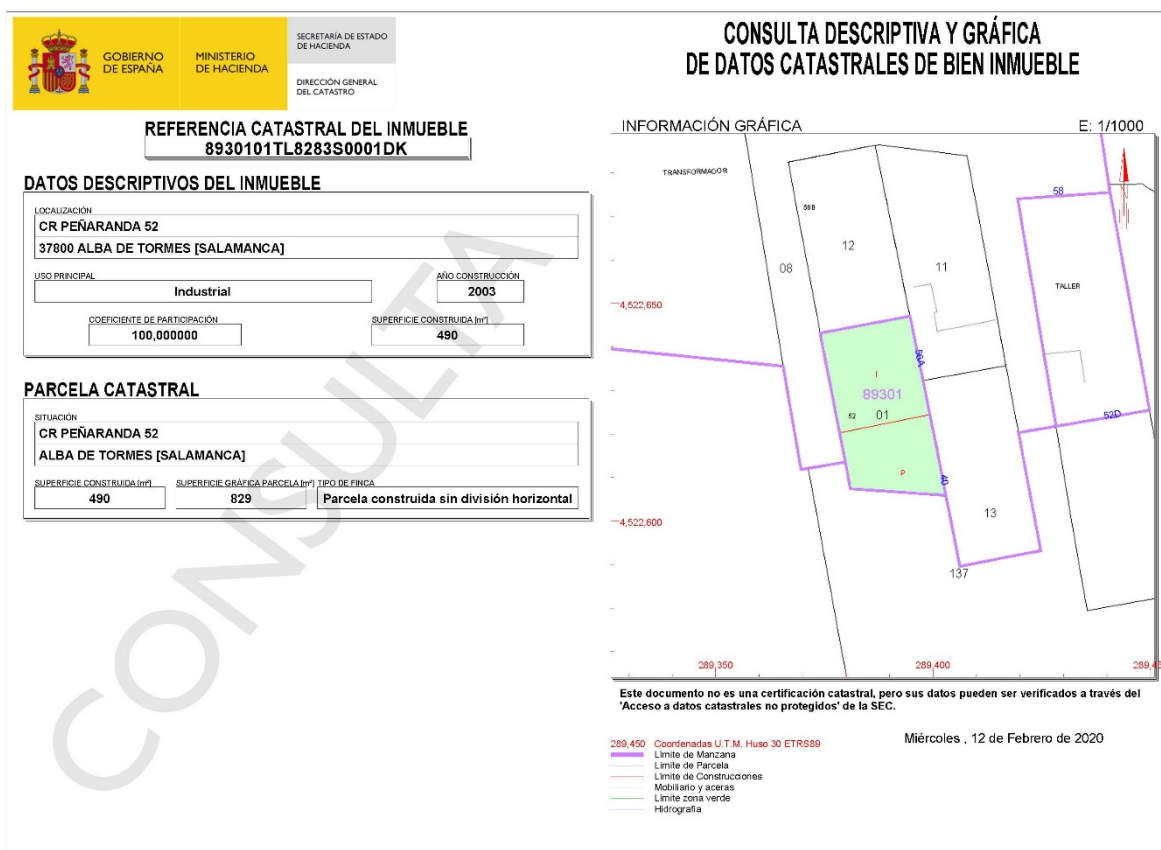


Foto tomada del SIGPAC.



2.2 TOPOGRAFÍA y FOMA DE LA PARCELA.

La parcela presenta ligera pendiente hacia la carretera, su forma es trapezoidal, con acceso por la vía que comunica con la carretera.

2.3 USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

La edificación principal es la nave construida hace unos diecisiete años, con una superficie total de 493,30 m² su distribución se refleja en los planos que se acompañan a esta memoria, en ella, se ha instalado un molino de fabricación de pienso, para el consumo del ganado en su propia de la explotación ganadera inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Castilla y León con el código de explotación ES370080200041.

Dispone de un pequeño aseo.

En la parte de parcela sin construir en el lateral de la nave, se han instalado 4 silos prefabricados de chapa para almacenaje de materias primas, principalmente cebada, trigo, maíz etc. El molino dispone del código de explotación ESP37000773.

La parcela está dotada de abastecimiento de agua, con un depósito acumulador que recoge el agua de lluvia, de saneamiento por la fosa séptica. Y dispone de acometida eléctrica de la compañía suministradora.

Se acompañan fotos de las edificaciones.



3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, por la Ley 13/2003 de 23 de diciembre por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre y por Ley 7/14, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (LUCYL).
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio y 6/2016, de 3 de marzo (RUCYL).
- Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca.

4.- DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO.

El uso autorizable que se solicita es de **Nave con Molino**, para la nave y las instalaciones existentes en la parcela, que consta de una superficie construida de 493,30 m², con las dependencias que se indican en los planos de planta y la instalación de silos en la parcela sin edificar. La nave se utiliza como almacén de maquinaria, aperos agrícolas y alberga el molino eléctrico para elaboración de pienso.

5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE USOS.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/216) establece.

Artículo 47. Derecho al uso provisional.

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, 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:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

Como ya se ha indicado las NNUUMM de Alba de Tormes incluyen esta parcela en el sector urbanizable UBZ-I2 por lo que de un modo provisional le corresponden los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Artículo 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.*
- b) La eficacia de la autorización de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.*
- c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.*
- d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y las construcciones provisionales que se levanten en ellos.*

Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, establecen:

Art. 09 Régimen del suelo rústico.

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:

- 1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:*
 - 1.3. Industria agropecuaria*

Art. 39 Usos excepcionales y tipologías constructivas.

A) Relación de usos excepcionales:

- 1.3. Industria agropecuaria*

B) Relación de tipologías constructivas:

- 2. Sistemas tecnológicos y de infraestructuras. Instalaciones que no albergan espacio interior accesible, las cuales surgen como consecuencia de la realización de procedimientos técnicos en el desarrollo de las actividades agrícola (silos), ganadera (molinos de piensos y otras instalaciones similares), de equipamiento, telecomunicaciones, captaciones fotovoltaicas, energía eólica, etc., cuya conformación física viene determinada por las necesidades de funcionamiento.*

3. Contenedores genéricos. Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 7 m hasta la intersección entre el plano de fachada, si bien en casos técnicamente justificados se podría llegar a 11m, y el plano de cubierta (naves industriales, naves agrícolas, almacenes). La pendiente de cubierta no superará el 25%.

Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.

El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 5000 m2 de superficie construida.

Art. 41 Regulación de las tipologías constructivas.

2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS							
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental
Protección Agropecuaria	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental
Protección de Infraestructuras	No compatible						
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible						
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental Se requerirá permiso de la CHD
Asentamiento Tradicional	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se permiten cuando la concesión se limite a la investigación.

3. CONTENEDORES GENÉRICOS							
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero pendiente máx 25%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial
Protección Agropecuaria	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero pendiente máx 25%	La implantación de edificaciones de más de 3000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial
Protección de Infraestructuras	No compatible						
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	5m hasta alero pendiente máx 25%	No se permiten actuaciones que supongan superar 2000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero pendiente máx 25%	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	7m hasta alero pendiente máx 25%	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero pendiente máx 25%	Se incluirán en el proyecto de restauración y serán retirados concluida la explotación salvo justificación

(*) Se permitirá mayor altura si se justifica que se requieren elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción agrícola o ganadera, hasta 11m.

A continuación, se comprueba el grado de cumplimiento de las construcciones existentes con todos los parámetros de edificabilidad exigidos por las **Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes** para las edificaciones que se pretendan implantar en Suelo Rústico Común.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
USO COMPATIBLE	CONTENEDORES GENÉRICOS	CONTENEDORES GENÉRICOS
PARCELA MÍNIMA	PARCELARIO CATASTRAL	829 m ²
% DE OCUPACIÓN	15 %	59,50 %
RETRANQUEOS	6 M.	1,5/0 M.
EDIFICABILIDAD	0,15 %	0,59 %
ALTURA MÁXIMA	7,00 M.	5,97 M.
PENDIENTE MAX.	25%	25%
CONDICIONES ESPECIALES	EDIFICACIÓN > DE 5000 M ²	-----
Observaciones (*)		

6.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art, 308 DEL RUCYL.

Artículo 308. Condiciones para la autorización.

1,- Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización y comprobar:

a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

b) Que se resuelve la dotación de servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el registro de la propiedad:

1º La vinculación del terreno al uso autorizado.

2º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la unidad mínima de cultivo.

Acreditación del interés público.

Se trata en este caso de dar solución a una situación devenida de una nave con molino construida hace 17 años en suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas de Alba de Tormes

se aprobaron en 2014 sin que declarasen la construcción fuera de ordenación, una vez obtenida la autorización de uso se presentará expediente para la legalización de la nave y las instalaciones. El interés público está condicionado a regularizar la situación de uso de esta nave con molino no declarado de forma expresa como uso fuera de ordenación.

En todo caso se trata de una autorización de uso excepcional provisional de la nave y las instalaciones, hasta que el sector UBZ-I2 de suelo urbanizable en el que se encuentra incluida la parcela determine la situación definitiva de la misma.

Carácter aislado de las edificaciones.

La nave está integrada en un grupo de naves destinadas a talleres y almacenes ya existente, por lo que no existe riesgo de formación de un nuevo núcleo.

Dotación de servicios.

El abastecimiento de agua para el aseo se ha resuelto mediante la instalación un depósito que almacena el agua de lluvia y los vertidos con la dotación de una fosa séptica, cuenta además con suministro eléctrico proporcionado por la compañía suministradora.

Vinculación del terreno al uso autorizado.

Previo a la obtención de la licencia urbanística se aportará compromiso de vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

7.- CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE.

Como ha quedado reflejado se trata de una **autorización de uso excepcional provisional de nave con molino en un suelo urbanizable**, hasta que se desarrolle el sector UBZ-I2 de 37.139 m², propuesto por las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, y que fija un uso predominante industrial, y será el desarrollo de este sector el que determine la situación definitiva de dicha nave.

Alba de Tormes febrero de 2020



Fdo. Cesáreo Sánchez Sierra.
Arquitecto Técnico Colegiado N° 182.

COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO AL USO SOLICITADO

José M. Domínguez Pérez con NIF 70.877.455-B en representación de **Agro-ibéricos José Domínguez 97 S.L.** con NIF B37580966 y domicilio en Plaza de San Miguel nº 5, 1º C, de Alba de Tormes, como solicitante de la autorización de uso excepcional de carácter provisional para la nave con molino existente en la parcela situada en Carretera de Peñaranda, nº 52, de Alba de Tormes, con referencia catastral 8930101TL8283S0001DK.

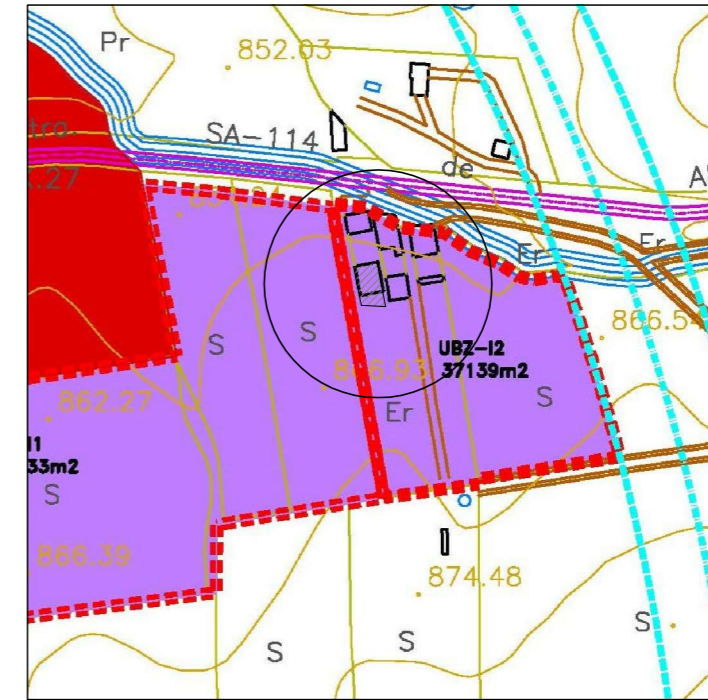
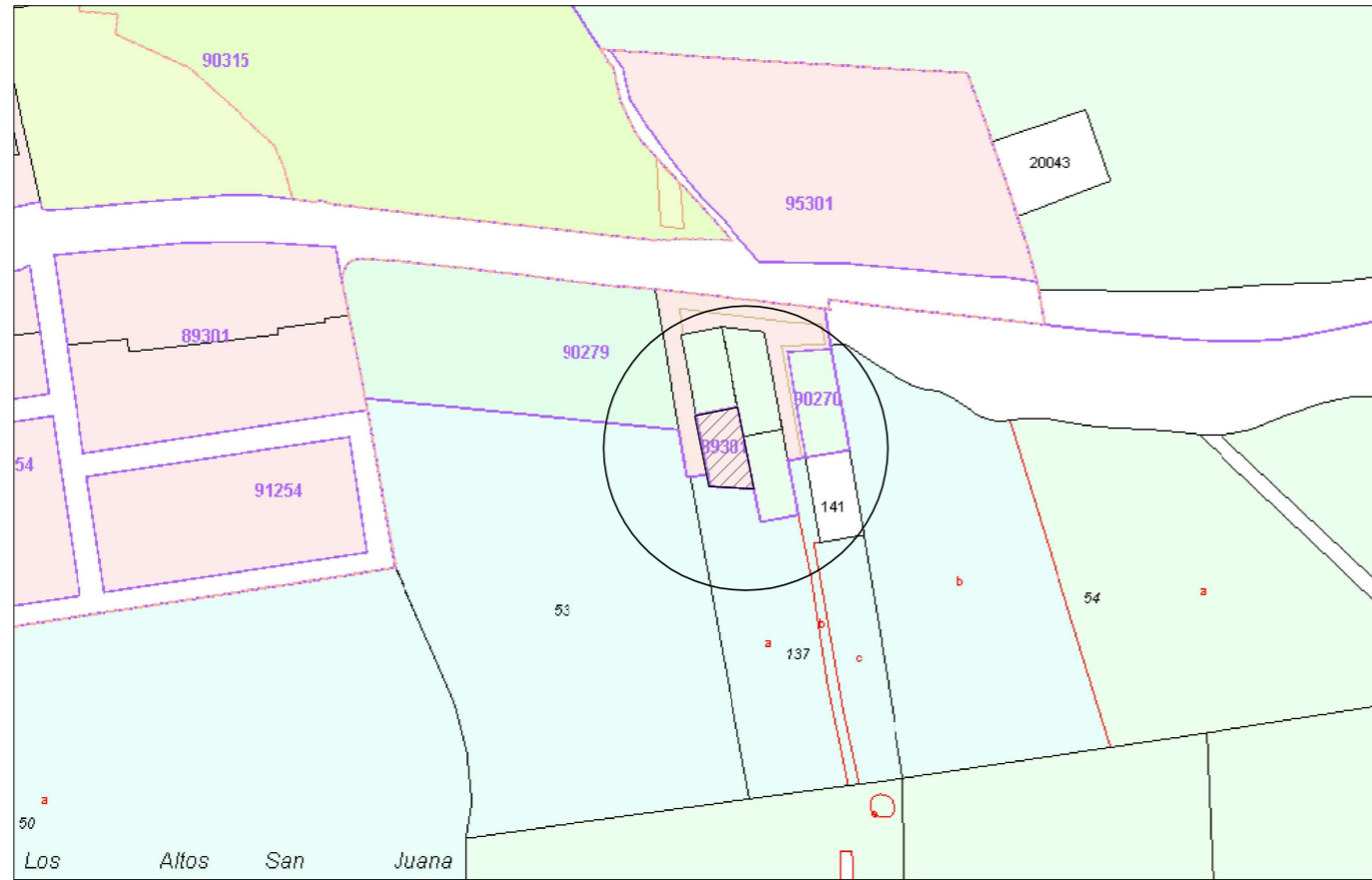
Me comprometo como condición previa a la obtención de la licencia urbanística a vincular el terreno al uso una vez autorizado, haciendo constar en el registro de la propiedad el uso provisional autorizado, según las condiciones previstas en el art. 308 c del RUCyL.

Aceptando así mismo las condiciones del art. 313 del RUCyL., esto es, el carácter provisional del uso, los efectos previstos si el uso resultara incompatible con la ordenación detallada del sector y la aplicación de las reglas de la legislación del Estado sobre arrendamiento y derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales.

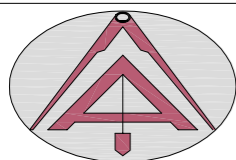
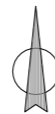
Alba de Tormes, a 18 de febrero de 2020

Fdo: José M. Domínguez Pérez





Escala 1/4000
Superficie Parcela 829 m2



PROMOTOR: Agro-ibéricos José Domínguez 97 S.L.
Plaza de San Miguel, 5, 1ºC, ALBA DE TORMES
ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso provisional en suelo urbanizable NAVE CON MOLINO
Carretera de Peñaranda, 52, ALBA DE TORMES

Situación

FIRMA

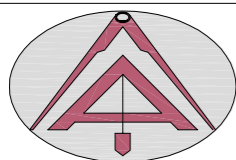
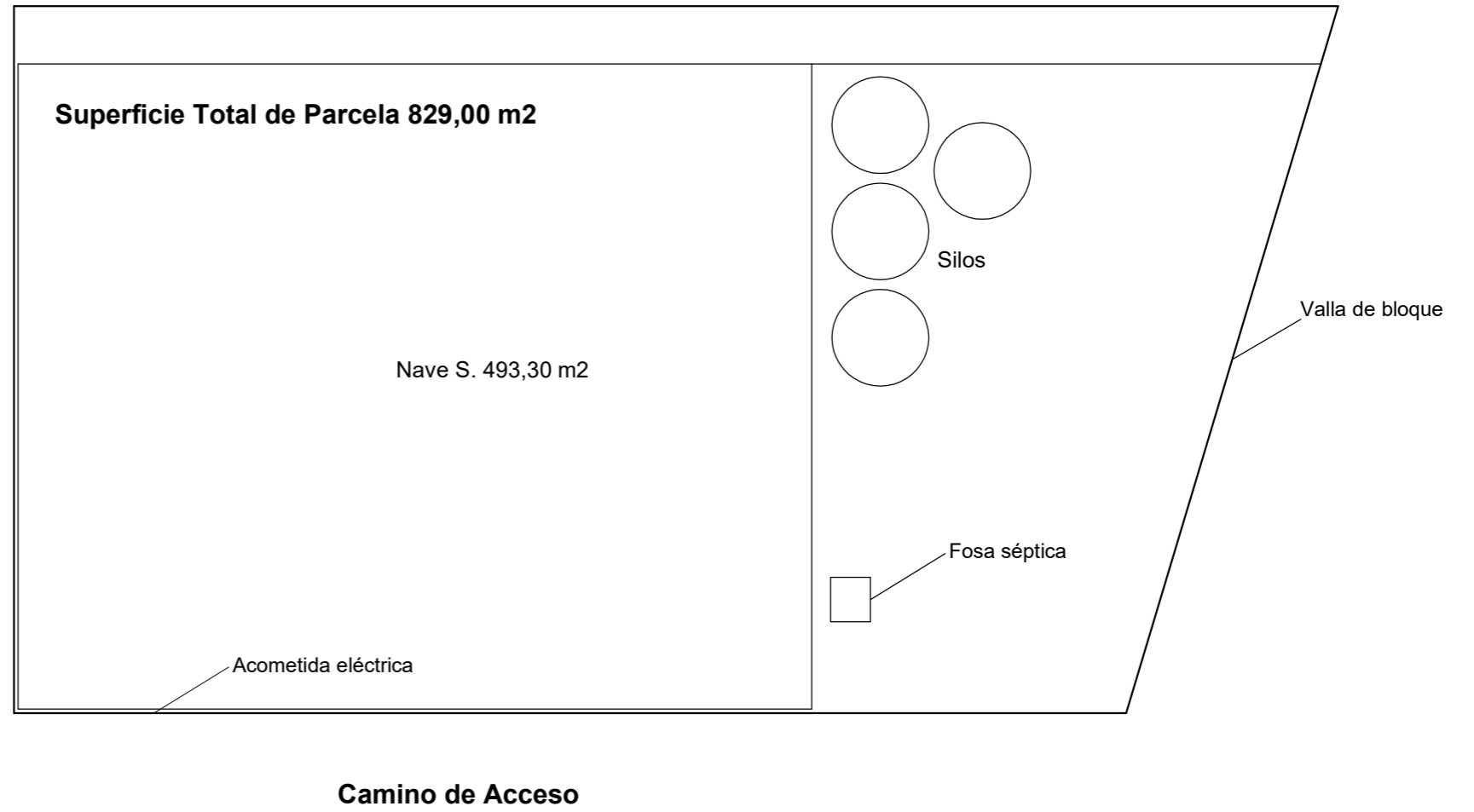
FECHA

Febrero/2020

ESCALA

1/5000

01



PROMOTOR: Agro-ibéricos José Domínguez 97 S.L.
Plaza de San Miguel, 5, 1ºC, ALBA DE TORMES

ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

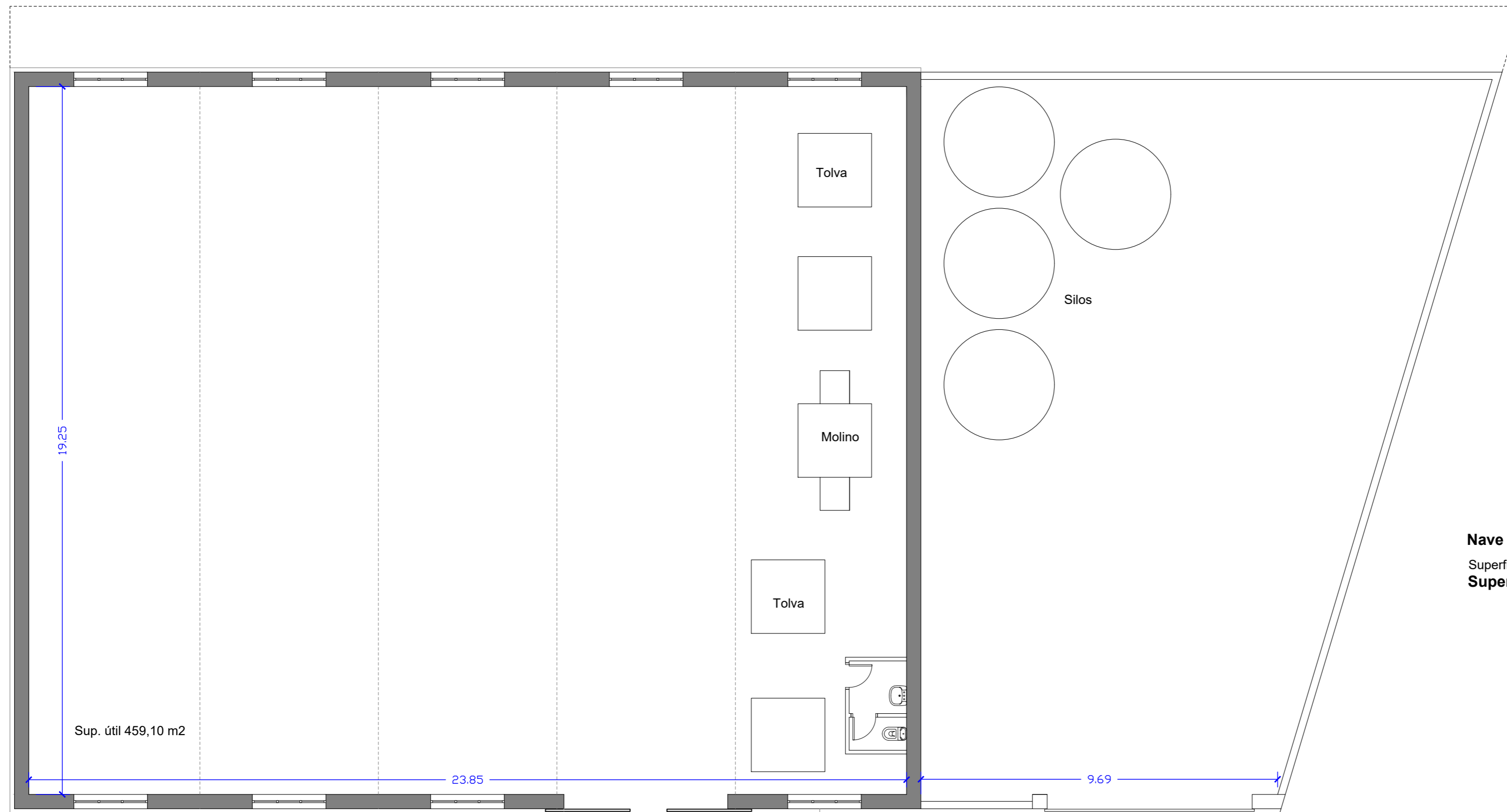
Autorización de uso provisional en suelo urbanizable NAVE CON MOLINO
Carretera de Peñaranda, 52, ALBA DE TORMES

Parcela Estado Actual

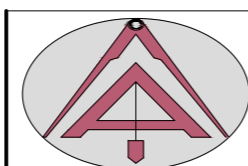
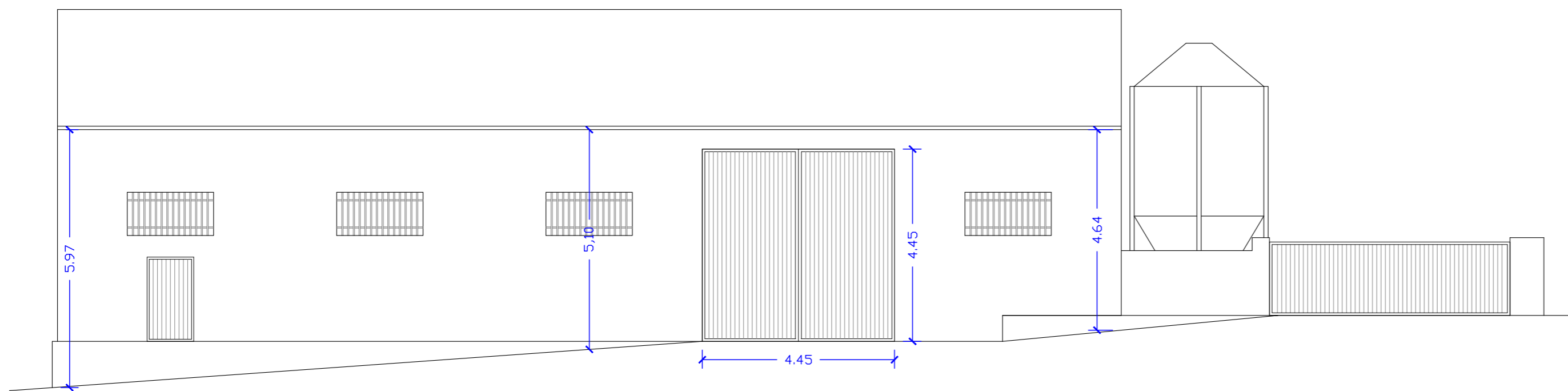
FIRMA

FECHA
Febrero/2020
ESCALA
1/200

02



Nave para Molino
 Superficie Construida 493,30 m2
 Superficie Total de Parcela 829,00 m2



PROMOTOR: Agro-ibéricos José Domínguez 97 S.L.
 Plaza de San Miguel, 5, 1ºC, ALBA DE TORMES
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso provisional en suelo urbanizable NAVE CON MOLINO
 Carretera de Peñaranda, 52, ALBA DE TORMES

Construcciones e instalaciones existentes

FIRMA

 FECHA
 Febrero/2020
 ESCALA
 1/100