

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 505 – Parcela 120

ALBA DE TORMES

(SALAMANCA)

PROMOTOR:
D. ANTONIO COJO SÁNCHEZ

ARQUITECTO FERNANDO ALONSO ALVAREZ

C/ Camino de la Aldehuela, 14. 37882 TERRADILLOS, Salamanca
fernando.alonso.coal@gmail.com

Tfn. 923 300606
625 146733

INDICE:

MEMORIA:

- 1) FINES Y OBJETIVOS
- 2) ANTECEDENTES
- 3) DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, USOS E INSTALACIONES EXISTENTES
 - 3.1 PARCELA
 - 3.2 USOS
 - 3.3 CONSTRUCCIONES EXISTENTES
 - 3.4 SERVICIOS EXISTENTES
 - 3.5 DETERMINACIONES VIGENTES EN LA ACTUALIDAD
- 4) DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO
 - 4.1 DESCRIPCIÓN
 - 4.2 CONSTRUCCIONES A UTILIZAR
 - 4.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES CON EL USO SOLICITADO
 - 4.4 JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS
- 5) JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN
 - 5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO
 - 5.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.
- 6) COMPROMISO DE VINCULACIÓN
- 7) INFORMACIÓN GRÁFICA: PLANOS Y FOTOGRAFÍAS

1. FINES Y OBJETIVOS

El fin de la presente solicitud es la Autorización de un Uso Excepcional en Suelo Rústico de acuerdo con el Artículo 25 de la Ley 5/1999 del 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, y con los Artículos 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del 29 de Enero de 2004.

2. ANTECEDENTES

2.1 PROMOTOR

Solicita la presente Autorización de Uso Excepcional:

D. Antonio Cojo Sánchez, vecino de Alba de Tormes

Con NIF: 70.871.454-J y domicilio en la Calle Sánchez Llevót, nº 2, 1º C de Alba de Tormes.

2.2 ARQUITECTO

Redacta la presente Autorización de Uso Excepcional:

D. Fernando Alonso Alvarez, arquitecto colegiado nº 3380 en el COAL.

Con NIF: 09.400.862-A y domicilio en la Calle Camino de la Aldehuela, 14. de Terradillos (Salamanca).

2.3 FINALIDAD

Se pretende con la presente Solicitud de Autorización de Uso Excepcional, obtener el **Uso de Actividad Turística** para la parcela, con la finalidad de iniciar el proceso para poder legalizar como Casa de Turismo Rural (Actividad Turística) la edificación principal existente en la parcela.

Se había iniciado el proceso por la Propiedad en 2010, habiéndose concedido entonces por la Comisión Territorial de Urbanismo la correspondiente Autorización de Uso Excepcional para el mismo Uso que ahora se solicita.

Recientemente la Propiedad plantea la Legalización de la edificación que a lo largo de este tiempo se ha ido construyendo en esta parcela, intentando para ello utilizar la Autorización de Uso Excepcional obtenida en 2010. Dicha Autorización no es ya válida por parte del Ayuntamiento, al haber pasado un margen de tiempo considerable, y haber existido modificaciones en el Planeamiento del municipio, como es el caso de la aprobación de nuevas NNUUMM en este lapso de tiempo.

Por ese motivo se solicita la Autorización de Uso Excepcional ahora presentada.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA, USOS E INSTALACIONES EXISTENTES.

3.1 PARCELA

La parcela en la que se solicita la Autorización de Uso se encuentra en el municipio de Alba de Tormes, en el polígono nº 505, con el nº 120.

Datos catastrales de la parcela:

Dirección	Ctra. Valdemierque s/n. Parcela 120 – polígono 505
Referencia catastral:	37008A5050012000001Z
Superficie Catastral del terreno:	15742 m ²
Frente a la calle:	280 m.
Fondo medio:	80 m.

Tiene una superficie de 15.670 m² (15.742 m² según catastro), estando ubicada en **Suelo Rústico Común** según las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes.

Tiene forma ligeramente triangular con un frente de 270 m. y un fondo máximo de 93 m. Linda con la Carretera que une Alba de Tormes con Cuatrocalzadas, DSA-120, desde la que se tiene acceso, y con la antigua vía férrea Monfragüe – Astorga, actualmente en uso como Via Verde.

La parcela tiene en la actualidad parte de la superficie delimitada por una valla opaca, con una superficie de 5.832 m², estando dicho cierre a una distancia superior a 21 m. del eje del camino, y de 14 m. del eje de la antigua vía de ferrocarril. También existe una valla ligera de malla galvanizada que cierra el resto de la parcela.

3.2 USOS

El Uso que tiene la parcela en la actualidad es el agrícola.

3.3 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Actualmente existen distintas edificaciones:

- La edificación principal, que, con la presente Solicitud de Autorización de Uso Excepcional, se pretende iniciar el proceso para legalizar como Casa de Turismo Rural. Es un edificio de una planta, adosado a la valla que separa la parcela de la carretera, con una superficie construida de 242 m².
- Almacenes Abiertos de 48 m² en el interior de la parcela, se pretenden conservar.
- Torre de Aerogenerador, a 5 m. del lindero posterior, se pretende conservar.
- Construcción para soporte de Paneles Fotovoltaicos, y alojamiento de baterías, de 16 m², adosado al lindero posterior. Se pretende conservar.
- Construcción para Grupo Electrónico de 7 m², adosado al lindero posterior. Se pretende conservar.
- Diversas construcciones con carácter provisional consistentes en cubiertas ligeras, ubicadas en diversos puntos de la parcela, con una superficie total de 47 m². Se pretenden demoler.

3.4 SERVICIOS EXISTENTES

La parcela cuenta con los siguientes servicios:

- Acceso Rodado. Acceso directo a la Ctra Valdemierque.
- Agua Potable. Sondeo propio de agua. No se tiene acceso a servicios municipales de agua potable.
- Saneamiento. Pozo Negro en el interior de la parcela. No se tiene acceso a servicios municipales de saneamiento.
- Electricidad. Sistema de autoconsumo con baterías eléctricas, placas fotovoltaicas, aerogenerador, y grupo electrógeno de apoyo.

3.5 DETERMINACIONES VIGENTES EN LA ACTUALIDAD

Las determinaciones vigentes en la actualidad las fija las **GNUU municipales de Alba de Tormes**.

El régimen urbanístico aplicable es el de **Suelo Rústico Común**.

En el artículo 40 de las GNUUMM se fija la compatibilidad de los distintos Usos con cada categoría de suelo rústico.

En Suelo Rústico Común, se fijan las *Actividades Turísticas y Recreativas* como **Uso Sujeto a Autorización** dentro del Suelo Rústico Común

USOS EXCEPCIONALES	SUELO RÚSTICO	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO					ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
					PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 1	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 2	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 3	
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Permitido
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Vivienda unifamiliar	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Usos industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido salvo agropecuarios	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Las tipologías constructivas se regulan en el artículo 41 de las NNUUMM de Alba de Tormes.

Asociado a la Actividad Turística, por asimilación, se utiliza la tipología constructiva de **Contenedor Especializado** (Art. 39.B.4 de las NNUUMM de Alba de Tormes)

La ficha correspondiente a esta tipología constructiva es la siguiente:

4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	3 plantas/10,5 al alero pendiente máx 30%	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	2 plantas/7,5 al alero pendiente máx 30%	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	1 planta/3,5m al alero pendiente máx 30%	No se permiten actuaciones que supongan superar 1500 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Protección cultural	Compatible	SÓLO EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL RELACIONADO CON EL ESTUDIO Y LA DIVULGACIÓN DEL YACIMIENTO, BAJO EL CONTROL DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.					
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero pendiente máx 30%	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	2 plantas/7,5 al alero pendiente máx 30%	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	2 plantas/7,5 al alero pendiente máx 30%	Se incluirán en el proyecto de restauración y serán retirados concluida la explotación salvo justificación

Puntualmente, la utilización de instalaciones para captación y almacenamiento de energía renovable (paneles fotovoltaicos, baterías, torre aerogenerador, grupo apoyo) da lugar a la utilización de tipologías constructivas diferentes, asociadas al uso principal en este caso, que cumplen la condición de no ser utilizadas como lugar de trabajo o uso humano permanente. Sería lo que define las NNUUMM como **Elementos Constructivos Auxiliares** (Art. 39.B.1 de las NNUUMM de Alba de Tormes).

La ficha correspondiente a esta tipología constructiva es la siguiente:

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima catastral	%ocupación edificación abierta	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes
Protección Agropecuaria	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en elementos tradicionales	Se permite la consolidación de los elementos tradicionales existentes
Protección de Infraestructuras	Compatible	Parcelario catastral	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Parcelario catastral	10% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m	
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	Compatible	Parcelario catastral	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Parcelario catastral	10% edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en elementos tradicionales	Se permite la consolidación de los elementos tradicionales existentes
Asentamiento Tradicional	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	No se permite la nueva edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en elementos tradicionales	Una vez concluida la restauración de los terrenos. se aplicará la categoría asignada simultáneamente

4. DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO

4.1 DESCRIPCIÓN

El Uso que se pretende autorizar es el que aparece en las NNUUMM de Alba de Tormes como **Actividades Turísticas y Recreativas**. Concretamente se pretende implantar la actividad de **Casa de Turismo Rural**.

La Casa de Turismo Rural como actividad turística permanente está regulada por la Ley 14/2010 de Turismo de Castilla y León, y por el Decreto 75/2013 del 2 de Diciembre de 2013 de Regulación de Establecimientos de Alquiler de Turismo Rural.

Para ello se pretende utilizar la mayoría de las edificaciones existentes antes mencionadas, a las que se le quiere dar este uso para su posterior legalización, y se propone además la creación de una nueva instalación como es el caso de una piscina.

4.2 CONSTRUCCIONES A UTILIZAR

4.2.1 Edificio Principal. Casa de Turismo Rural

Se pretende utilizar el edificio ahora existente, de 242 m² construidos. El edificio ocupa una única planta. Se ubica aislado respecto a los linderos de la parcela, y adosado al muro de cierre de la parcela, en la orientación Sur..

Tiene una forma general rectangular, perpendicular al muro de cierre de la parcela, con un volumen menor también rectangular que sobresale del volumen general por el Norte.

La edificación se orienta al alquiler completo, con una distribución que consta de un recibidor, un distribuidor desde el que se accede a un baño, a la zona de cocina, y a la zona noble de la casa, con un salón y tres dormitorios, uno de ellos con vestidor propio. La zona de cocina consta de cocina-comedor, despensa y lavadero. Se complementa el edificio con dos almacenes, uno con acceso desde el recibidor, y otro de mayor superficie vinculado a la parcela con acceso desde el exterior.

La edificación es de una planta, no existe planta bajo cubierta.

Tiene una superficie construida de 242 m², y estando adosada a la tapia de separación de la carretera existente, está retranqueada respecto al eje de la carretera una longitud mayor de 21.00 metros, y de los linderos de la parcela una longitud mayor de 14.90 metros.

La altura a cornisa oscila entre 2.60 y 2.80 m.

El resumen de las superficies es el siguiente:

PLANTA BAJA:

Dependencia	Superficie Útil
Recibidor	17.65 m ²
Almacén 1	8.55 m ²
Distribuidor	12.05 m ²
Salón Comedor	42.60 m ²
Cocina	19.95 m ²
Lavadero	4.45 m ²
Despensa	4.35 m ²
Baño	5.85 m ²
Dormitorio 1	16.30 m ²
Dormitorio 2	11.05 m ²
Dormitorio 3	12.70 m ²
Armario	5.20 m ²
Almacén 2	48.40 m ²
SUPERFICIE ÚTIL CASA DE TURISMO RURAL	209.10 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA CASA DE TURISMO RURAL	242.30 m2
Superficie Construida distribuida	186.10 m2
Superficie Construida sin distribuir	56.20 m2
Superficie Computable	242.30 m2
Superficie Ocupada	242.30 m2

ASPECTOS CONSTRUCTIVOS Y TÉCNICOS DEL EDIFICIO

SISTEMA ESTRUCTURAL

La edificación ha tenido distintas fases, utilizándose sistemas constructivos distintos que se han ido modificando incluso sustituyendo. En la actualidad se puede resumir en los siguiente:

- Cimentación corrida en zanjas de hormigón armado para el arranque de muros, y puntuales para el arranque de pórticos de acero.
- Solera de Hormigón armado para toda la edificación. No existe Forjado de Saneamiento.
- Muros de carga perimetrales de ladrillo cerámico y bloques de termoarcilla.
- Pórticos de acero laminado exteriores a la edificación para soportar la cubierta.
- Cubierta de rasillones cerámicos de 100 cm. de anchura colocados sobre IPE de acero laminado apoyados en los pórticos principales del mismo material.
- Cubrición de teja cerámica roja.

SISTEMA ENVOLVENTE

- Hoja exterior resistente de ½ pie de ladrillo perforado o bloque de termoarcilla, revestida por revestimiento continuo o chapado de piedra.
- Hoja interior de tabique cerámico con cámara intermedia.
- Carpinterías de aluminio.
- Cubierta inclinada de rasillones cerámicos sobre estructura metálica de cubierta, con capa de compresión y cubrición de teja cerámica roja. Cámara sobre el falso techo, y bajo paños de cubierta con aislamiento térmico..

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Tabiquería realizada con ladrillo cerámico revestido de yeso o alicatado cerámico.

SISTEMA DE ACABADOS

- Revestimientos exteriores: Enfoscado de cemento pintado y revestimientos de piedra irregular.
- Revestimientos interiores: Guarnecido y enlucido de yeso, con pintura plástica en color, salvo cuartos húmedos con alicatado con piezas de gres.
- Solados: Solado de gres sobre solera ,y tarima flotante.
- Cubierta: Teja cerámica mixta roja en cubierta inclinada.

SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

- Protección contra incendios: No existe instalación específica.
- Pararrayos: No existe instalación de pararrayos.

- Electricidad: Existe instalación eléctrica. Suministro a través de sistema de autoconsumo con baterías, captadores solares fotovoltaicos y aerogenerador ubicados en la parcela.
- Fontanería: Instalación de suministro de agua potable desde sondeo en la parcela. ACS con termo eléctrico.
- Saneamiento: Instalación interior que acomete pozo negro dentro de la parcela.
- Ventilación: Ventilación de campana extractora a cubierta. Ventilación de shunt de baño interiores a cubierta.
- Telecomunicaciones: Sistema individual de captación, distribución y toma de señales de televisión y radio.
- Instalaciones térmicas: Utilización de Estufa de Pellets con canalización del aire a las habitaciones.
- Energía Solar térmica: No existe. Utilización de energías renovables con biomasa (calefacción), aerogenerador y placas fotovoltaicas (electricidad para uso propio de iluminación, aparatos y ACS)

4.2.2 Piscina

Asociado al edificio principal se solicita también la autorización para una piscina de nueva ejecución, objeto de posterior licencia, de 5x10 metros (50 m² ocupados), ubicada retranqueada de los linderos más de 21 metros.

4.2.3 Almacenes Abiertos

Se pretende utilizar los almacenes abiertos ahora existentes indicados en el plano, con una superficie de 48 m², como dependencias subsidiarias del uso solicitado.

Los almacenes son dependencias de una planta, con el frente abierto, con cubierta a un agua de teja cerámica, y estructura de muro de carga de fábrica revestida.

4.2.4 Torre de Aerogenerador.

Se pretende utilizar el aerogenerador existente.

Está situado a 5m. del lindero posterior. Es una estructura metálica sobre una base de hormigón sobre la que se ubica la turbina.

4.2.5 Construcción para soporte de Paneles Fotovoltaicos, y alojamiento de baterías.

Se pretende utilizar la construcción ahora existente, adosada al lindero posterior, que aloja el inversor y baterías eléctricas, y sobre el que se ubican 8 paneles fotovoltaicos.

Es una construcción de una planta, de 16 m², de muro de carga, adosada al lindero posterior, con cubierta ligera a un agua. Sobre ella en una subestructura metálica se apoyan los paneles fotovoltaicos.

4.2.6 Construcción para Grupo Electrónico

Se pretende utilizar la construcción ahora existente, adosada al lindero posterior, que aloja el grupo electrónico de apoyo a la instalación de energía renovable.

Es una construcción abierta, de una planta, de 7 m², con cubierta ligera metálica a un agua, que protege a un grupo electrónico y a un depósito de gasoil.

4.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES CON EL USO SOLICITADO

Las determinaciones fijadas en las NNUUMM para el **Uso Actividades Turísticas**, y la tipología constructiva de **Contenedores Especializados**, aplicados a la categoría de **Suelo Rústico Común**, así como el grado de cumplimiento del uso solicitado es el siguiente:

	NNUUMM	Uso Propuesto	Cumple
Parcela Mínima	Parcela Catastral	15.742 m ²	SI
% Ocupación	15 % (2.361 m ²)	Edificación Principal: 242 m ² (1.54%). Almacenes Abiertos 48 m ² – (0.30%) Instalaciones energía: 23 m ² - (0.15%) Piscina: 50 m ² – (0.32%) <u>Total: 363 m² – (2.31%)</u>	SI
Retranqueos	6 metros en edificio principal (contenedor especializado)	Edificio Principal, Almacenes Abiertos y Piscina propuesta >6 m. a linderos	SI
	No se fijan, en Elementos Constructivos Auxiliares	Instalaciones energía (Edificios Auxiliares) <6 m. a linderos	SI
Edificabilidad	0.15 m ² /m ² (2.361 m ²)	Edificación Principal: 242 m ² Almacenes Abiertos: 48 m ² Instalaciones energía: 23 m ² Piscina: 0 m ² <u>Total: 313 m² – (0.02 m²/m²)</u>	SI
Altura	3 plantas / 10,5 a alero. Pendiente máx. 30%	1 planta / 2,8 a alero. Pendiente < 30%	SI

Condiciones Especiales	Plan Especial si Edificaciones > 5.000 m2	Edificaciones < 5.000 m2	SI
-------------------------------	---	--------------------------	----

Las instalaciones se separan de la carretera (valla de cierre opaca incluida) una distancia superior a los 21 metros fijados en las NNUUMM.

En el caso de la antigua vía férrea no se invade el suelo propiedad de ADIF, y que como tal consta en los planos de deslinde que posee este organismo. Lo que no es de aplicación en la vía férrea Monfragüe – Astorga son las limitaciones a la propiedad (dominio público, zona de afección y línea límite de la edificación) establecidas por la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario, al tratarse de un tramo en el que acordó el Consejo de Ministros con fecha 30 de Septiembre de 1984 la supresión del tráfico en el mismo así como la autorización para proceder el levantamiento de la vía y de las instalaciones anejas a la misma. Actualmente se utiliza como Via Verde.

4.4 JUSTIFICACIÓN DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS

Los servicios necesarios para el Alojamiento de Turismo Rural serían: suministro eléctrico, agua, e instalación de saneamiento. Existe actualmente dotación para estos servicios. No se usan infraestructuras municipales.

- **Instalación Eléctrica:**
La parcela cuenta con la instalación de un aerogenerador y de placas fotovoltaicas que junto con baterías eléctricas garantizan el suministro eléctrico autónomo de la instalación. Existe un apoyo de un grupo electrógeno.
- **Instalación Agua Potable:**
La dotación de agua necesaria en principio está garantizada con un sondeo propio, que abastece a la parcela.
- **Instalación de Saneamiento:**
Los bajos requerimientos del establecimiento hostelero posibilitan el uso de una fosa séptica que se ubica en el interior de la parcela.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

El Uso Autorizable que se solicita está incluido en el apartado g) del Art. 57 del RUCyL, por lo que debe justificarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico y su interés público.

Como se justifica en la ficha urbanística adjunta, se cumplen las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, asegurando el carácter aislado de la construcción y manteniendo la naturaleza rústica de los terrenos.

Los servicios que precisa el uso solicitado se resuelven fácilmente al ser de escasa entidad las construcciones afectadas, garantizándose la no utilización de infraestructuras municipales.

El promotor se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso, una vez autorizado. La vinculación se formalizará conforme establece el artículo 308.c del RUCyL.

La parcela resultante, a la que se vincula el uso solicitado tiene la condición de parcela indivisible.

5.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

En la actualidad se están produciendo en el medio rural de la región procesos de transformación en la forma de aprovechar los recursos naturales, aparecen explotaciones vinculadas con el Ocio y Turismo como una alternativa a las explotaciones tradicionales agrícolas, en áreas de alta calidad ambiental.

La aparición de nuevas formas de explotación del espacio rural vinculadas a actividades de Ocio y Turismo, urbanísticamente es posible en el municipio de Alba de Tormes en el Suelo Rústico, donde se pueden

compatibilizar la actividad turística con el medio rural. De hecho existen explotaciones en el Municipio de iniciativa privada como puede ser el Camping, que siendo actividades demandantes de Suelo No Urbanizable, se ubican en áreas de calidad ambiental, posibilitando la aparición de nuevas actividades compatibles con la protección de éstas.

En el caso que nos ocupa la actividad que se pretende implantar es la de una Alojamiento de Turismo Rural. No se propone su ubicación en un área protegida, pero si que se considera imprescindible su ubicación en Suelo Rústico.

Por parte del promotor, es importante garantizar la posibilidad de crear actividades vinculadas a la explotación turística, pero que tienen condiciones de localización propias del Medio Rústico, como puede ser la utilización de caballos para hacer excursiones, picadero, etc., lo que conlleva la imposibilidad de ubicar esta actividad en Suelo Urbano.

Por lo anteriormente expuesto se entiende justificada la necesidad de implantación del uso descrito en suelo rústico.

5.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

La implantación de una actividad turística en un entorno como el de Alba de Tormes, que claramente está haciendo una apuesta hacia su desarrollo turístico, trae consigo no solo la creación de puestos de trabajo directos que ello conlleva, sino que repercute en la creación de sinergias con el resto de negocios turísticos que están actualmente implantados en el municipio.

Pese a existir oferta hotelera en el municipio, no existe una oferta de Casas de Turismo Rural, implantadas en el medio natural, con las actividades propias de estos espacios.

El tamaño amplio de la parcela donde se propone implantar el uso propuesto, así como su ubicación próxima al casco de la Villa, y a infraestructuras recientes asociadas al ocio en la naturaleza como puede ser la Vía Verde, favorecen la implantación de una actividad, que plenamente vinculada al ámbito natural que la rodea, contribuya al desarrollo local y comarcal de su entorno, dentro de un sector como es el turístico, que se ha fijado como estratégico para el desarrollo del ámbito rural en general, y en Alba de Tormes en particular.

Se considera justificado el interés público que puede tener esta autorización.

En Alba de Tormes, a 12 de Diciembre de 2021

Fdo. Fernando Alonso Álvarez
Arquitecto nº 3380 COAL

6. COMPROMISO DE VINCULACIÓN

El promotor de esta petición de Autorización de Uso de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental sobre el procedimiento regulado en el Artículo 25 de la Ley 5/1999 del 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León; y con el artículo 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del 29 de Enero de 2004.

SE COMPROMETE A :

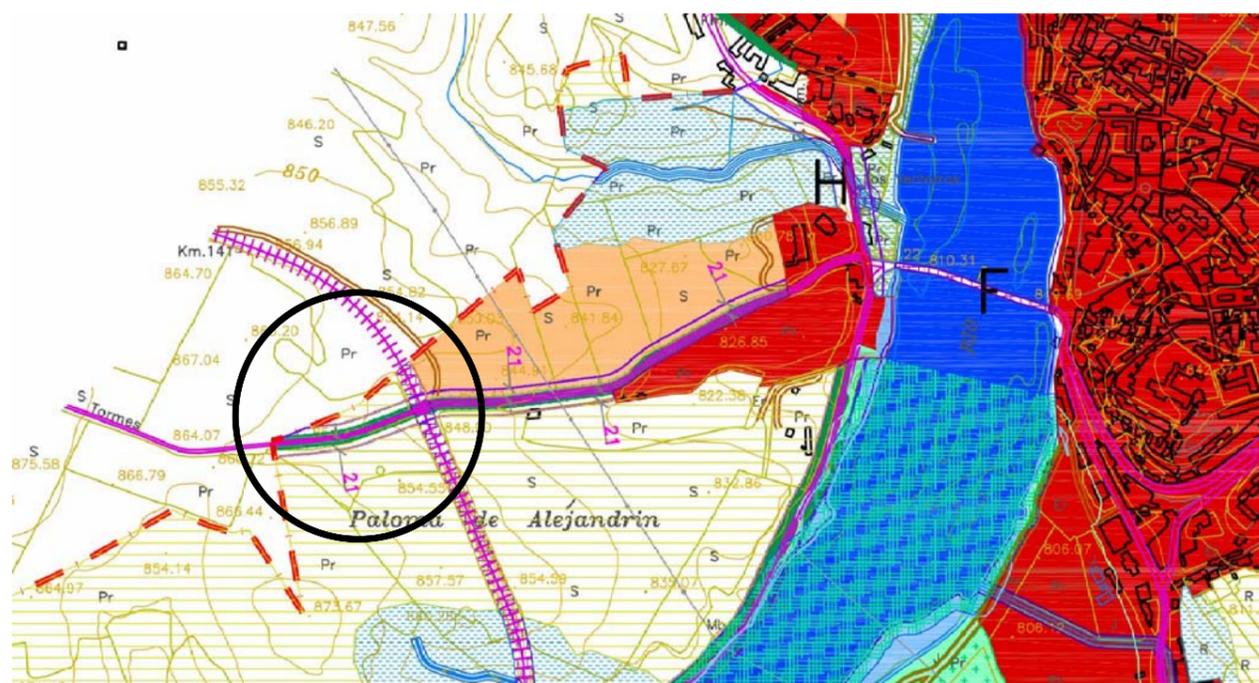
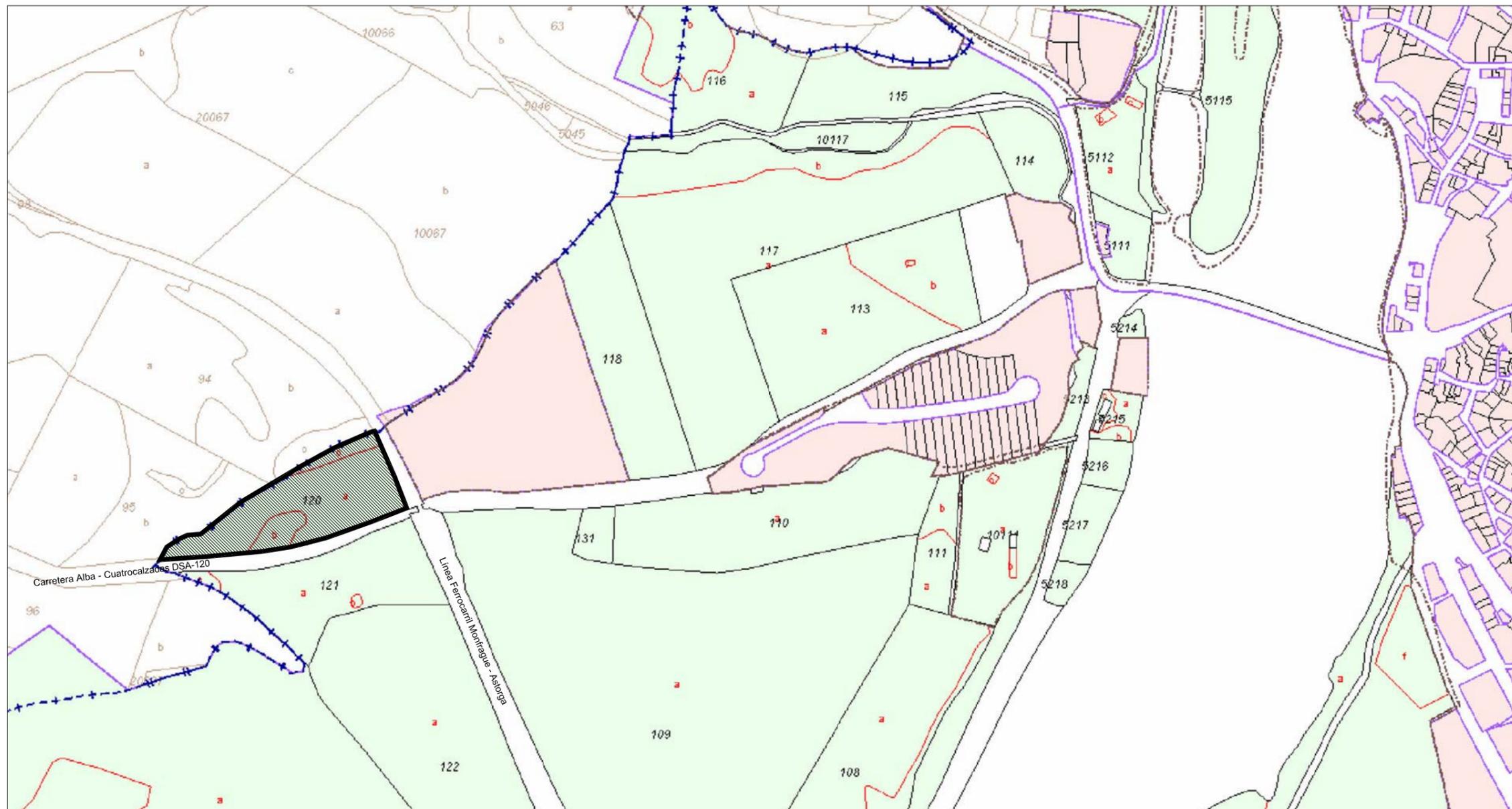
Que la parcela quedará vinculada al uso que se pide (Actividades Turísticas y Recreativas – Alojamiento Turístico Rural: Casa Rural), y que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible, así como las demás limitaciones impuestas por la autorización.

En Alba de Tormes, a 12 de Diciembre de 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Antonio Cojo Sánchez', written over a horizontal line.

Firmado: Antonio Cojo Sánchez

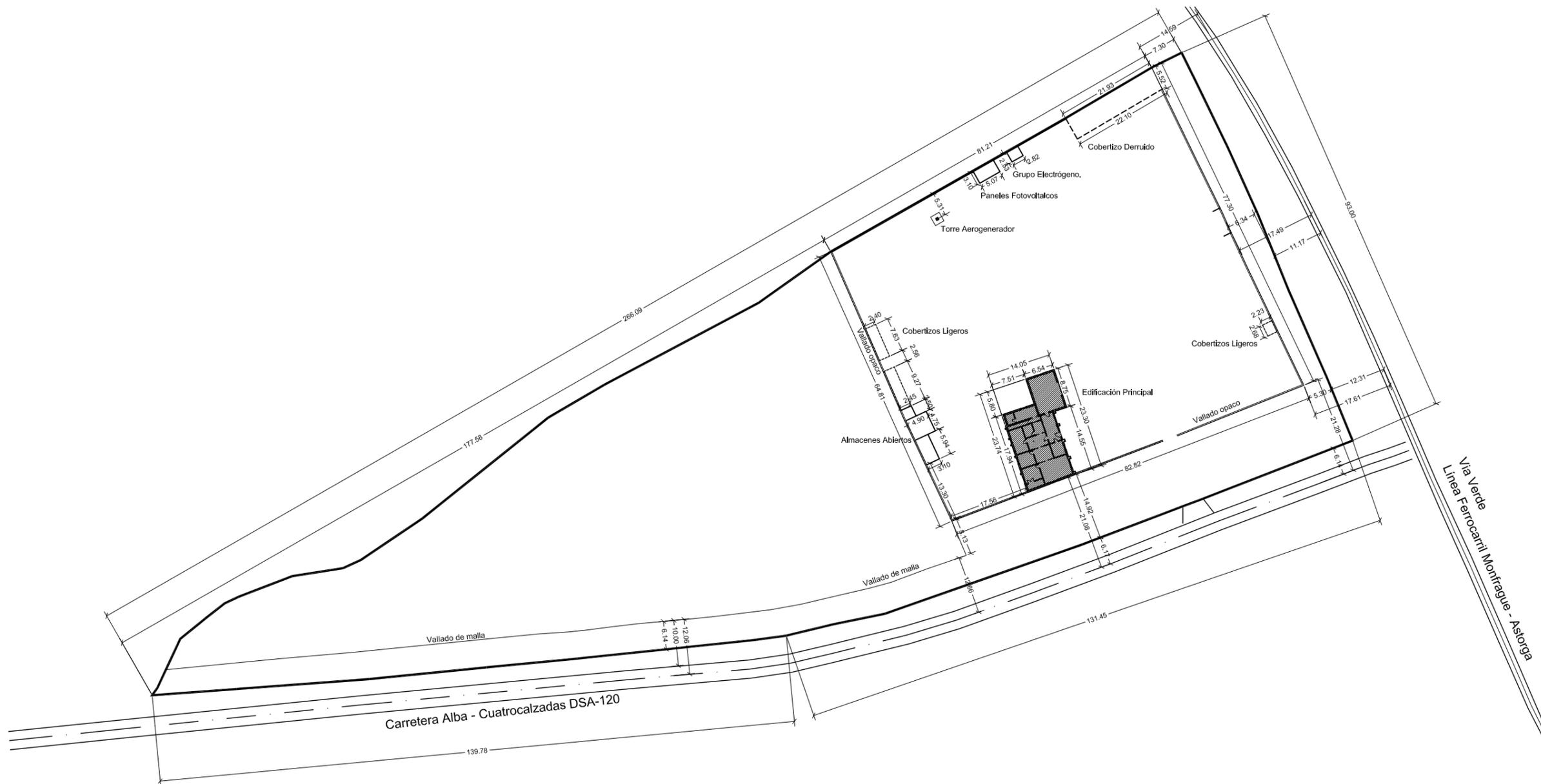
7. INFORMACIÓN GRÁFICA: PLANOS Y FOTOGRAFÍAS



 SITUACIÓN. Catastro
 E: 1/5000

 Plano P1. NNUUMM Alba de Tormes
 E: s/e

Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico		DICIEMBRE 2021	
Polígono 505, Parcela 120		Escala:	1
ALBA DE TORMES (Salamanca)		1/5000	
PROMOTOR:		Plano:	
D. Antonio Cojo Sánchez		Situación.	
ARQUITECTO:		Catastro y Plano Clasificación del Suelo	
Fernando Alonso Álvarez		NNUUMM Alba de Tormes.	



Superficie Parcela: 15.670 m2 (15.742 m2 según catastro)

PLANTA
E: 1/1000

Superficie Ocupada Actual.:	
Edificación Principal:	242 m2
Cobertizo derruido:	0 m2
Almacenes Abiertos	48 m2
Grupo Electrógeno:	7 m2
Paneles Fotovoltaicos:	16 m2
Torre Aerogenerador:	0 m2
Cobertizos Ligeros (a demoler):	47 m2
Superficie Construida:	360 m2
Superficie Ocupada:	360 m2



Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)		DICIEMBRE 2021	2
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez		Escala: 1/1000	
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		Plano: Parcela. Estado Actual	



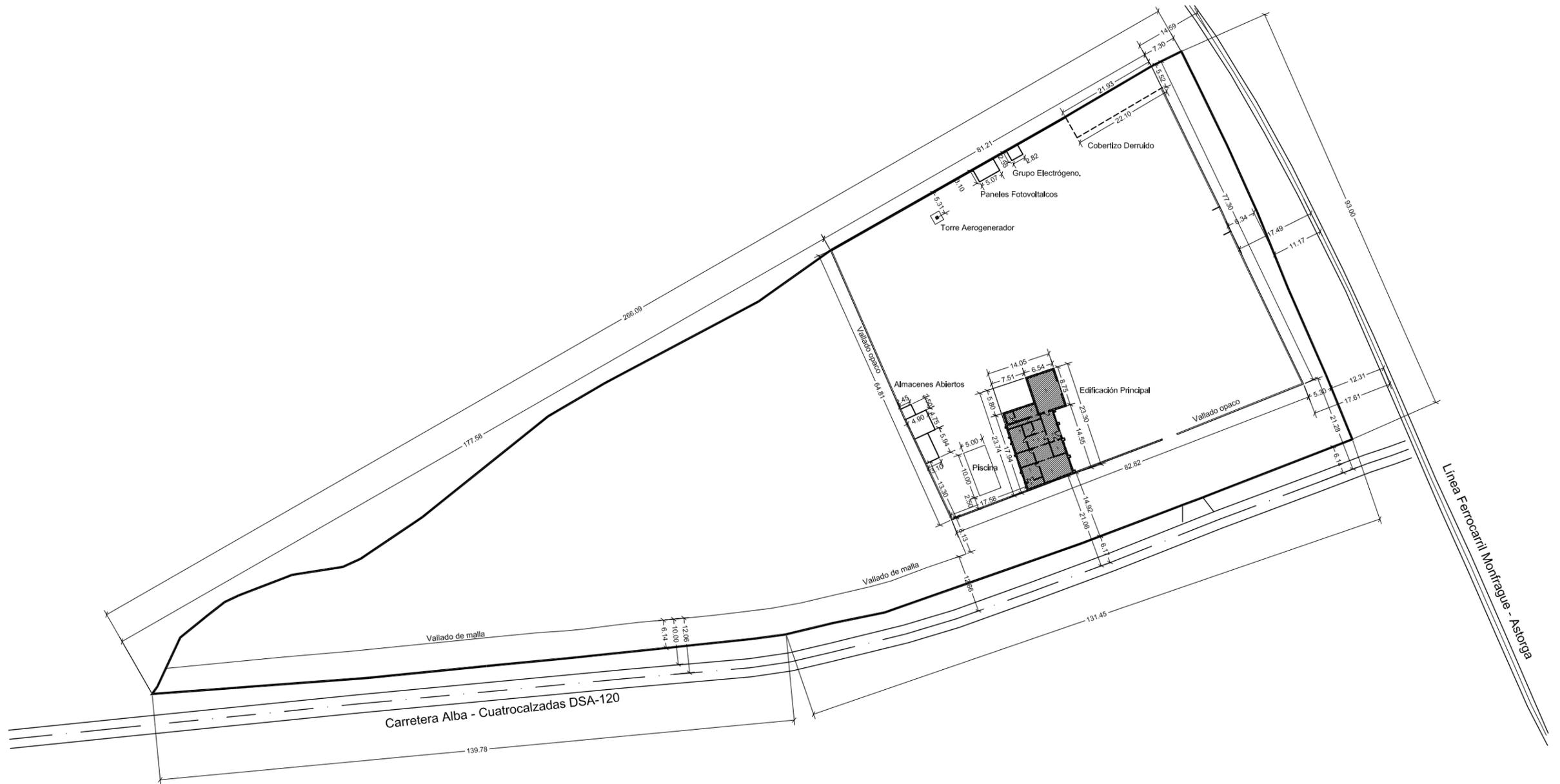
Superficie Parcela: 15.670 m2 (15.742 m2 según catastro)

PLANTA
E: 1/1000

Superficie Ocupada Actual.:	
Edificación Principal:	242 m2
Cobertizo derruido:	0 m2
Almacenes Abiertos	48 m2
Grupo Electrógeno:	7 m2
Paneles Fotovoltaicos:	16 m2
Torre Aerogenerador:	0 m2
Cobertizos Ligeros (a demoler):	47 m2
Superficie Construida:	360 m2
Superficie Ocupada:	360 m2



Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)		DICIEMBRE 2021	
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez		Escala: 1/1000	3
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		Plano: Parcela + Foto Aérea Estado Actual	



Superficie Parcela: 15.670 m² (15.742 m² según catastro)

PLANTA
E: 1/1000

Superficie Ocupada Actual.:	
Edificación Principal:	242 m ²
Cobertizo derruido:	0 m ²
Almacenes Abiertos	48 m ²
Grupo Electrónico:	7 m ²
Paneles Fotovoltaicos:	16 m ²
Torre Aerogenerador:	0 m ²
Cobertizos Ligeros (a demoler) :	47 m ²
Superficie Construida:	360 m ²
Superficie Ocupada:	360 m ²

Superficie Ocupada Propuesta.:	
Edificación Principal:	242 m ²
Cobertizo derruido:	0 m ²
Almacenes Abiertos	48 m ²
Grupo Electrónico:	7 m ²
Paneles Fotovoltaicos:	16 m ²
Torre Aerogenerador:	0 m ²
Piscina (propuesta):	50 m ²
Superficie Construida:	313 m ²
Superficie Ocupada:	363 m ²

Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)		DICIEMBRE 2021	4
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez		Escala: 1/1000	
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		Plano: Parcela. Estado Propuesto.	



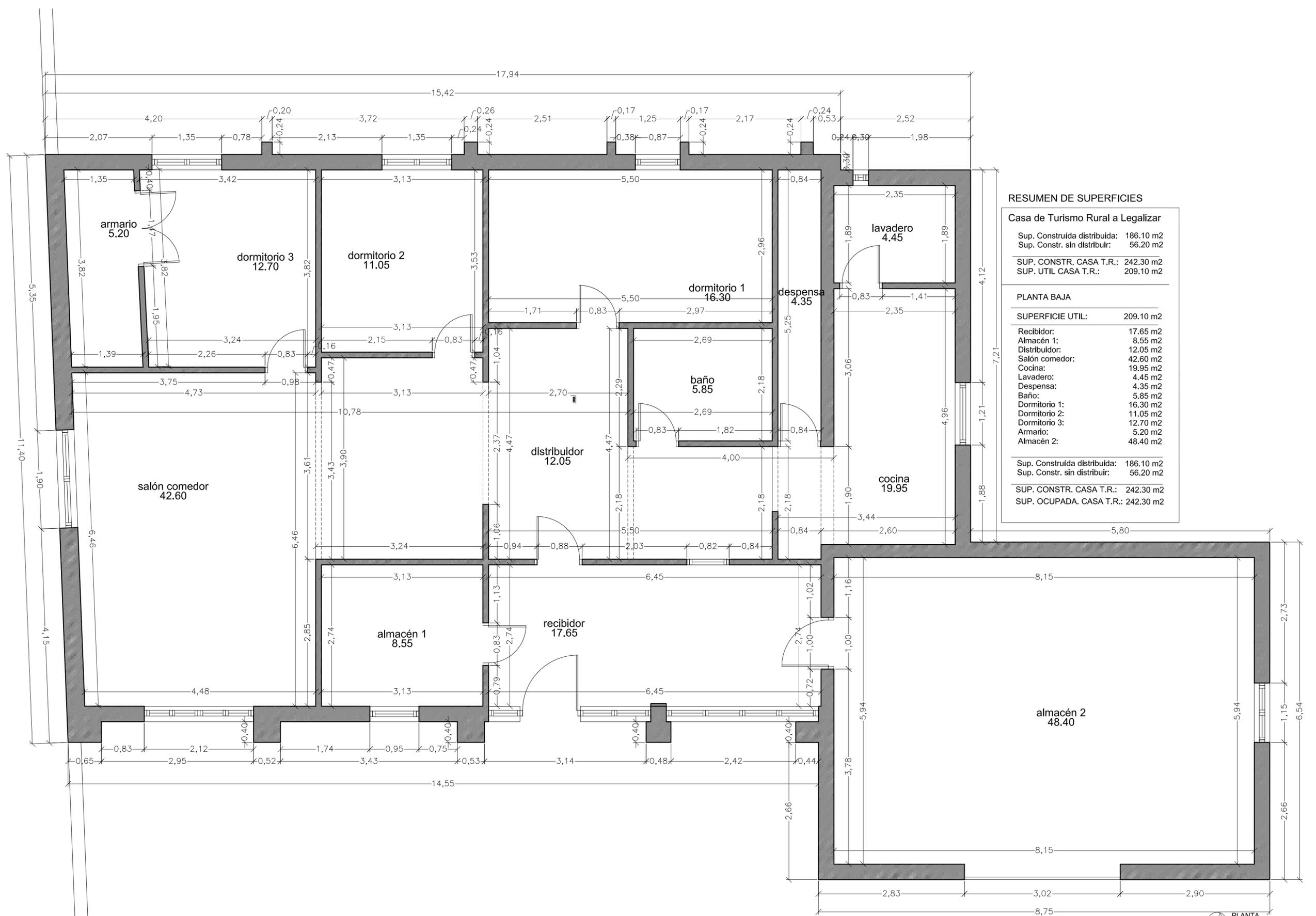
RESUMEN DE SUPERFICIES

Casa de Turismo Rural a Legalizar

Sup. Construida distribuida:	186.10 m2
Sup. Constr. sin distribuir:	56.20 m2
<hr/>	
SUP. CONSTR. CASA T.R.:	242.30 m2
SUP. UTIL CASA T.R.:	209.10 m2
<hr/>	
PLANTA BAJA	
<hr/>	
SUPERFICIE UTIL:	209.10 m2
Recibidor:	17.65 m2
Almacén 1:	8.55 m2
Distribuidor:	12.05 m2
Salón comedor:	42.60 m2
Cocina:	19.95 m2
Lavadero:	4.45 m2
Despensa:	4.35 m2
Baño:	5.85 m2
Dormitorio 1:	16.30 m2
Dormitorio 2:	11.05 m2
Dormitorio 3:	12.70 m2
Armario:	5.20 m2
Almacén 2:	48.40 m2
<hr/>	
Sup. Construida distribuida:	186.10 m2
Sup. Constr. sin distribuir:	56.20 m2
<hr/>	
SUP. CONSTR. CASA T.R.:	242.30 m2
SUP. OCUPADA. CASA T.R.:	242.30 m2

PLANTA
E: 1/50

Solicitud Autorización Uso Excepcional	Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico	DICIEMBRE 2021	
Polígono 505, Parcela 120	Escala:	5
ALBA DE TORMES (Salamanca)	1/50	
PROMOTOR:	Plano:	
D. Antonio Cojo Sánchez	Edificio Principal. Planta Muebles	
ARQUITECTO:		
Fernando Alonso Álvarez		



RESUMEN DE SUPERFICIES

Casa de Turismo Rural a Legalizar

Sup. Construida distribuida: 186.10 m2
 Sup. Constr. sin distribuir: 56.20 m2

SUP. CONSTR. CASA T.R.: 242.30 m2
 SUP. UTIL CASA T.R.: 209.10 m2

PLANTA BAJA

SUPERFICIE UTIL: 209.10 m2

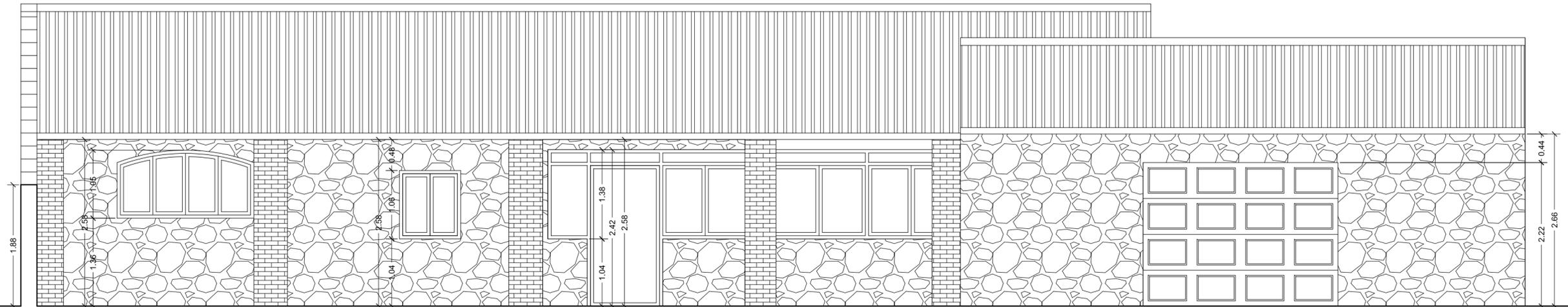
Recibidor: 17.65 m2
 Almacén 1: 8.55 m2
 Distribuidor: 12.05 m2
 Salón comedor: 42.60 m2
 Cocina: 19.95 m2
 Lavadero: 4.45 m2
 Despensa: 4.35 m2
 Baño: 5.85 m2
 Dormitorio 1: 16.30 m2
 Dormitorio 2: 11.05 m2
 Dormitorio 3: 12.70 m2
 Armario: 5.20 m2
 Almacén 2: 48.40 m2

Sup. Construida distribuida: 186.10 m2
 Sup. Constr. sin distribuir: 56.20 m2

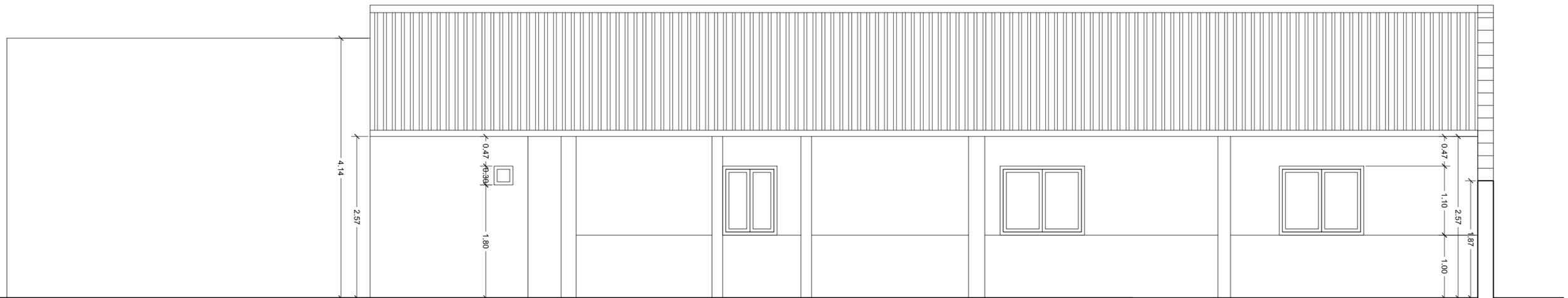
SUP. CONSTR. CASA T.R.: 242.30 m2
 SUP. OCUPADA. CASA T.R.: 242.30 m2

PLANTA
E: 1/50

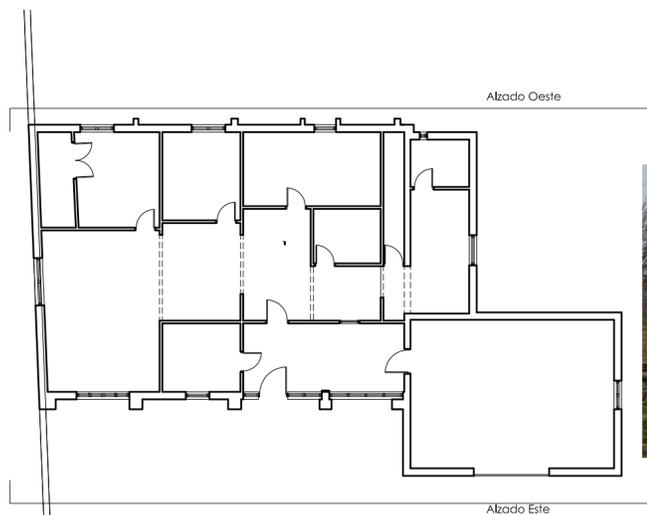
Solicitud Autorización Uso Excepcional Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca) PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez	Fecha: DICIEMBRE 2021 Escala: 1/50 Plano: Edificio Principal. Planta Cotas	Plano nº: <p style="font-size: 2em; text-align: center;">6</p>
---	---	--



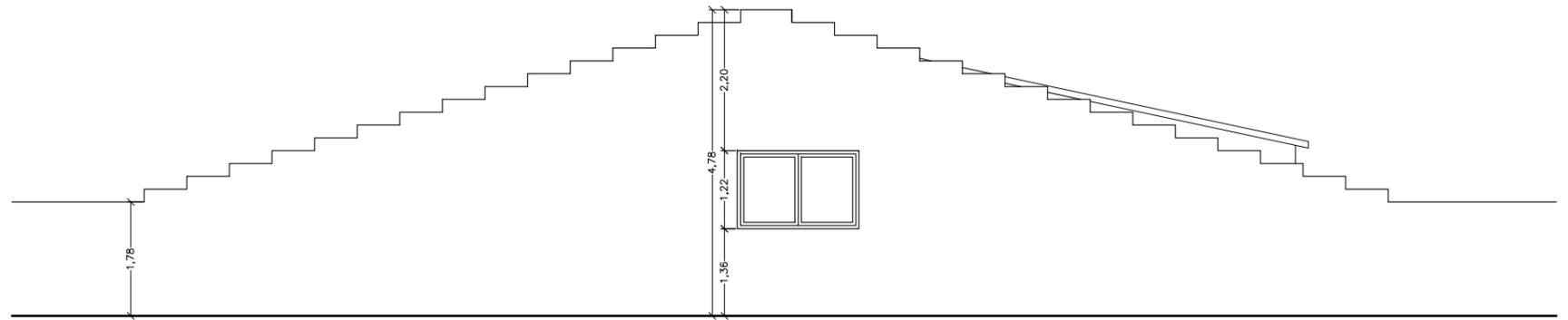
ALZADO ESTE
E: 1/50



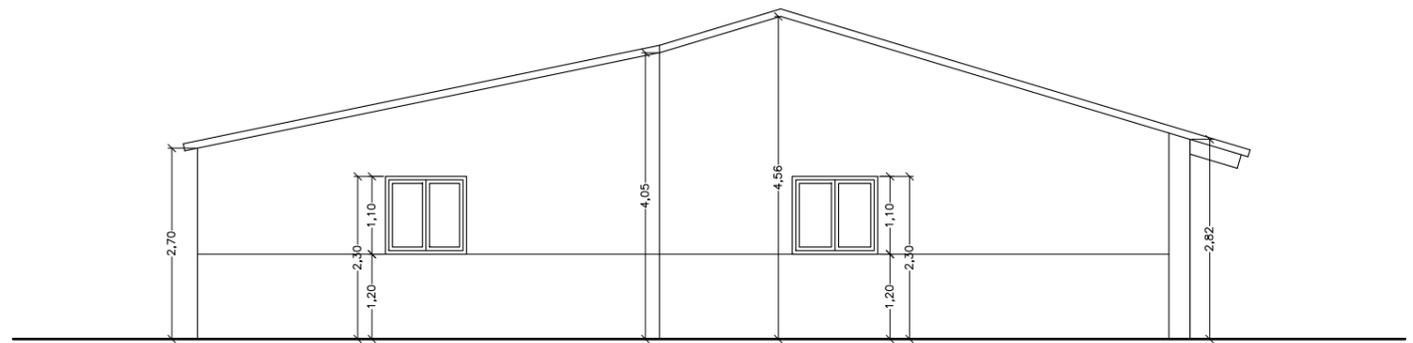
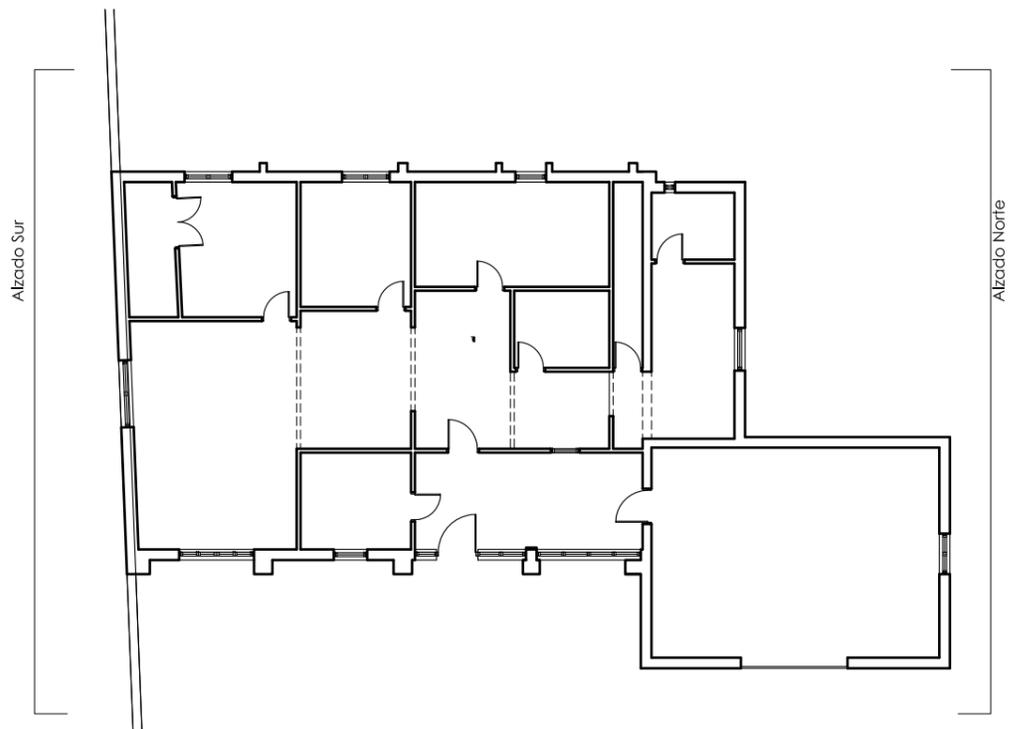
ALZADO OESTE
E: 1/50



Solicitud Autorización Uso Excepcional	Fecha: DICIEMBRE 2021	Plano nº: 7
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)	Escala: 1/50	
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez	Plano: Edificio Principal, Alzados Este y Oeste	
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		



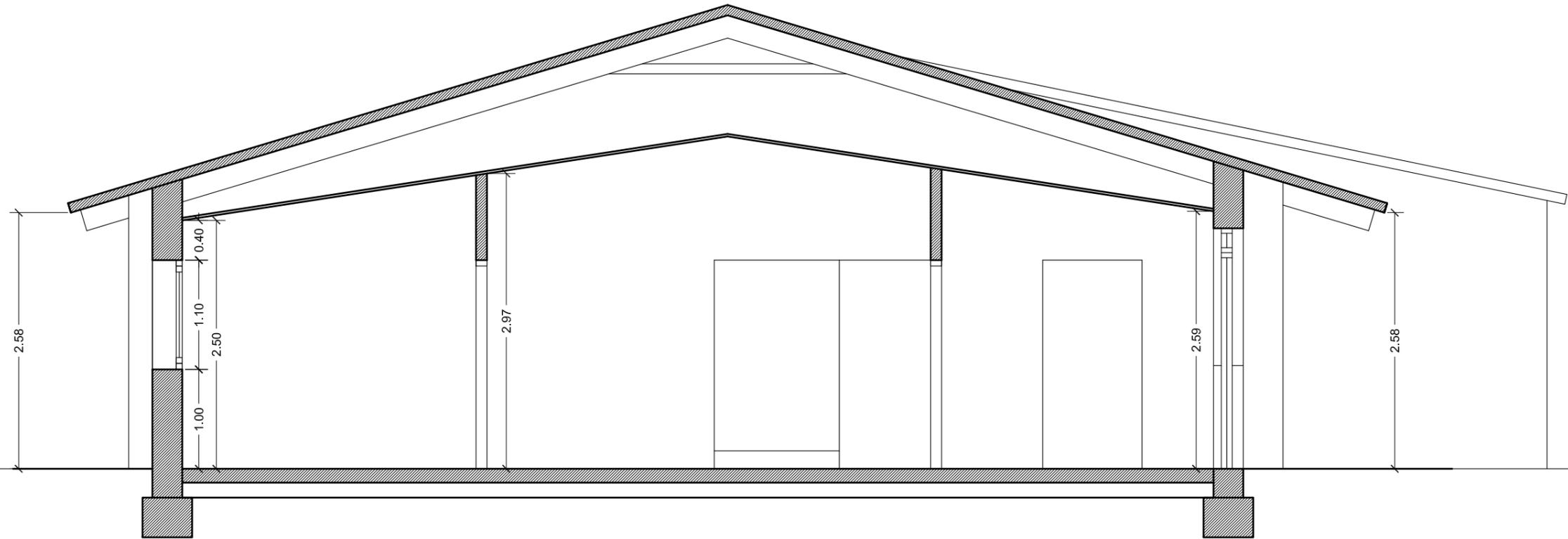
ALZADO SUR
E: 1/100



ALZADO NORTE
E: 1/100

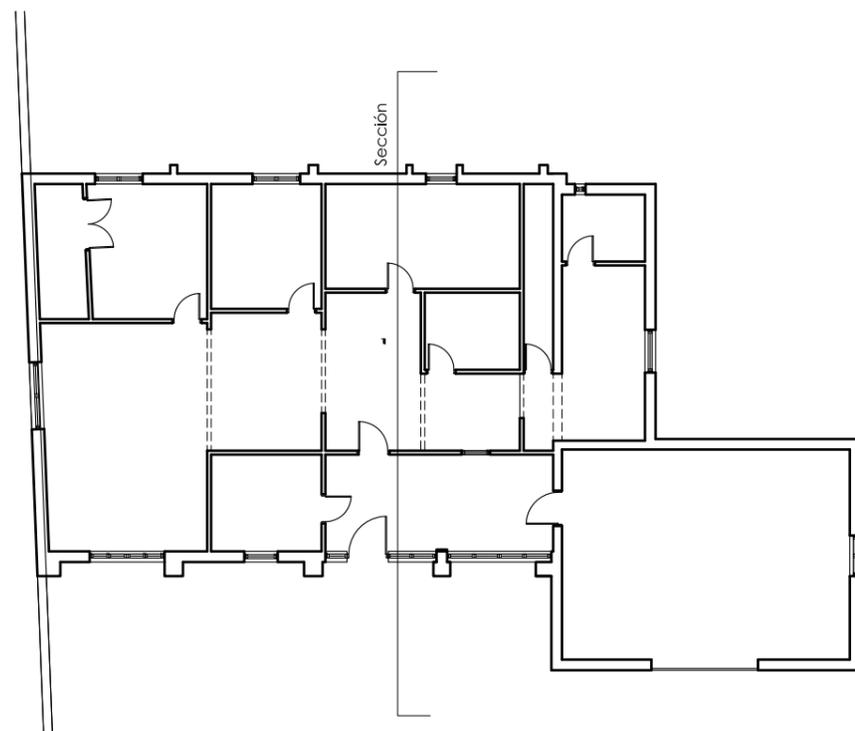


Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha: DICIEMBRE 2021	Plano nº: 8
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)		Escala: 1/100	
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez		Plano:	
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		Edificio Principal. Alzados Norte y Sur	

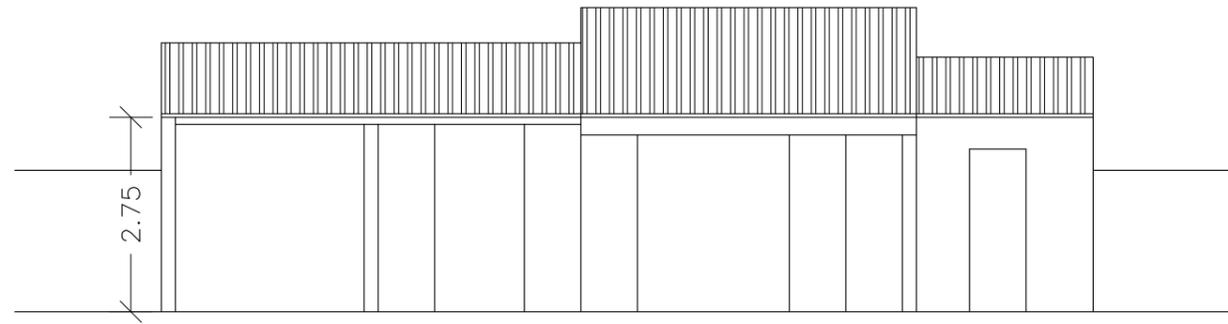


SECCIÓN TRANSVERSAL

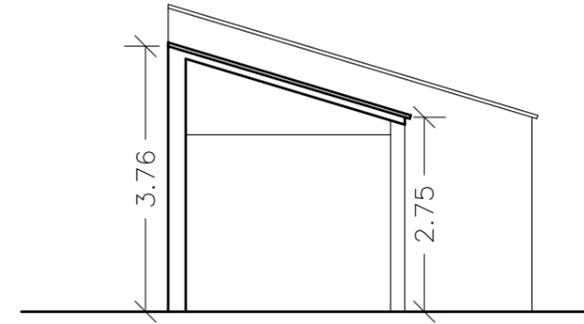
E: 1/50



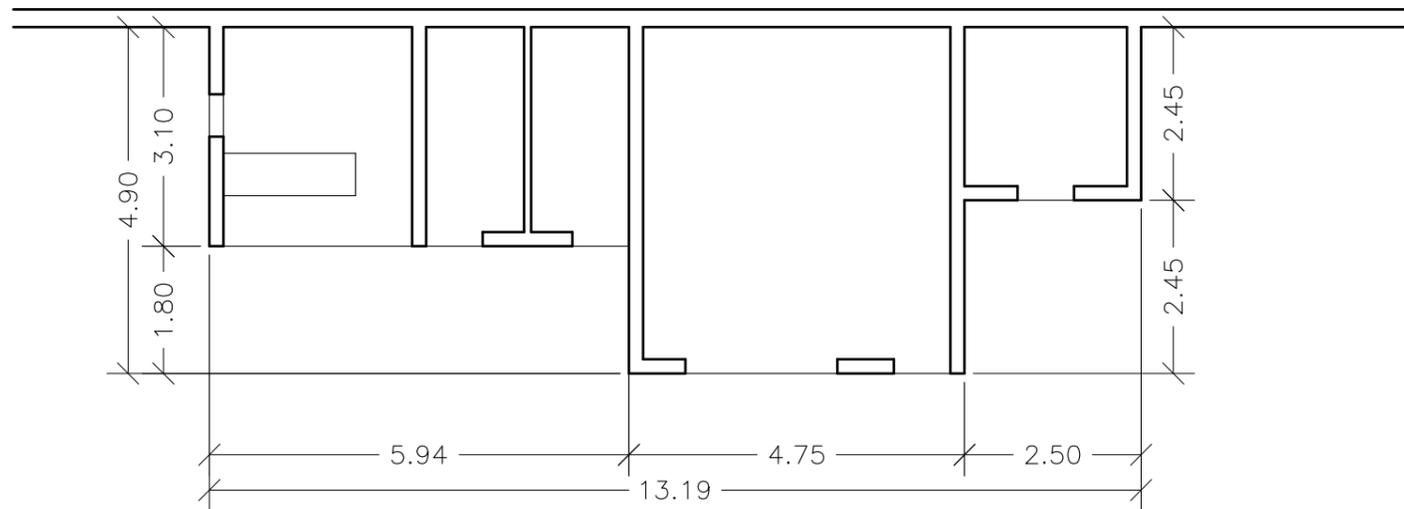
Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico		DICIEMBRE 2021	9
Polígono 505, Parcela 120		Escala:	
ALBA DE TORMES (Salamanca)		1/50	
PROMOTOR:		Plano:	
D. Antonio Cojo Sánchez		Edificio Principal.	
ARQUITECTO:		Sección	
Fernando Alonso Álvarez			



ALZADO
E: 1/100



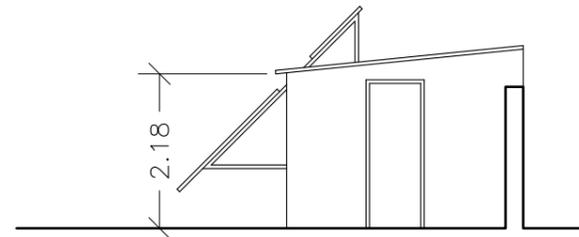
SECCIÓN
E: 1/100



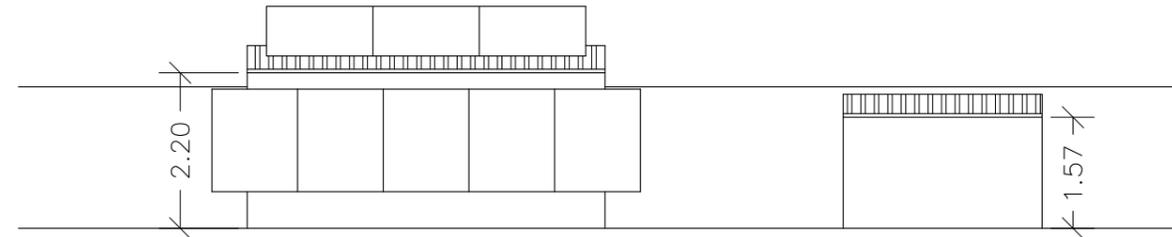
PLANTA
E: 1/100



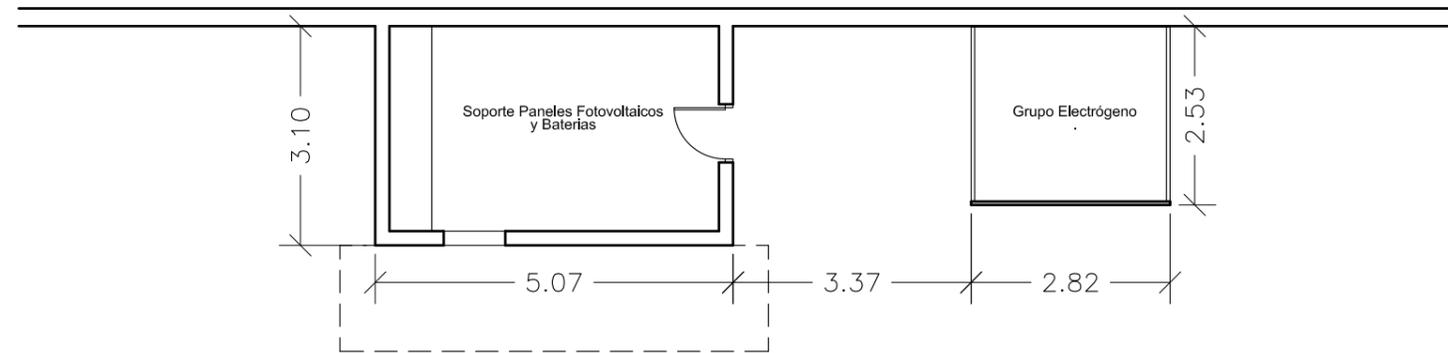
Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico Polígono 505, Parcela 120 ALBA DE TORMES (Salamanca)		DICIEMBRE 2021	10
PROMOTOR: D. Antonio Cojo Sánchez		Escala: 1/100	
ARQUITECTO: Fernando Alonso Álvarez		Plano: Almacenes Abiertos.	



Alzado Lateral
E: 1/100



ALZADO
E: 1/100



PLANTA
E: 1/100



Solicitud Autorización Uso Excepcional		Fecha:	Plano nº:
Casa de Turismo Rural en suelo rústico		DICIEMBRE 2021	
Polígono 505, Parcela 120		Escala:	11
ALBA DE TORMES (Salamanca)		1/100	
PROMOTOR:		Plano:	
D. Antonio Cojo Sánchez		Edificio Soporte Paneles Fotovoltaicos y Coberitzo Grupo Electrónico.	
ARQUITECTO:			
Fernando Alonso Álvarez			