

Solicitud de autorización de **USO EXCEPCIONAL** en **SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE CUENCAS** para Rehabilitación de cubierta de almacén agrícola.

Polígono 505 parcela 5084, Alba de Tormes



PROMOTOR
BENJAMIN SÁNCHEZ SÁNCHEZ

ARQUITECTO TÉCNICO
CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA

Marzo 2023



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 **Benjamín Sánchez Sánchez**, con NIF 70860170E y domicilio en Calle Norte, nº 12, 2ªA, de Alba de Tormes, como solicitante de la autorización de uso excepcional para rehabilitación de cubierta de almacén agrícola existente en la parcela 5084 situada en el polígono 505, de Alba de Tormes, con referencia catastral 002300800TL82B0001BY y 37008A505050840000IL.

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 rústico con protección de cuencas, a fin de seguir con el trámite de Licencia de Rehabilitación de cubierta de almacén agrícola en el Ayuntamiento de Alba de Tormes.

Así como, justificar el cumplimiento del 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 IV Régimen del suelo rústico. Sección 3ª Régimen de cada categoría de suelo rústico con protección especial en su **artículo 65** 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**, para la **autorización de uso excepcional para rehabilitación de cubierta de almacén agrícola existente**.

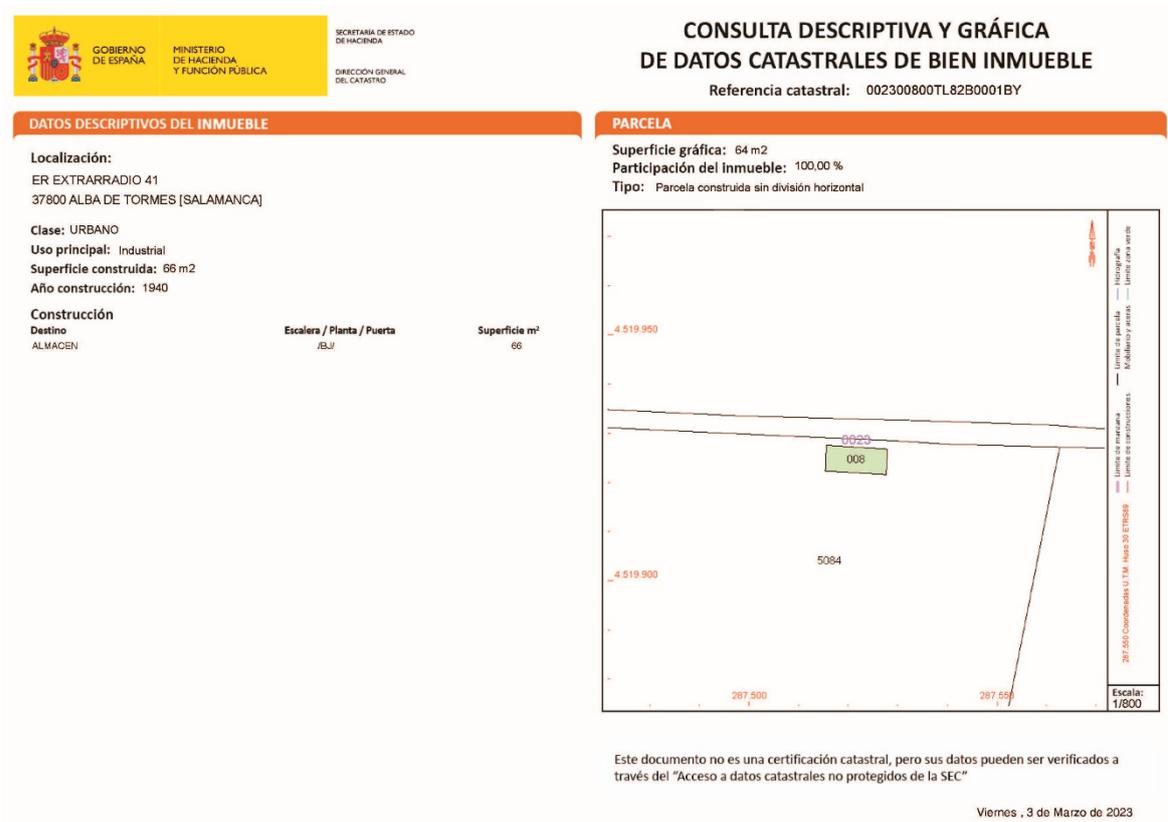


Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca incluyen dicha parcela dentro del suelo rústico con protección especial de cuencas 2. Según se aprecia en el plano P1 de Clasificación del suelo.

2.- INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.

2.1 EMPLAZAMIENTO.

La Parcela 5084 se sitúa en el polígono 505 dispone de dos referencias catastrales **002300800TL82B0001BY** y **37008A505050840000IL**, cuenta con una superficie catastral de 11.046 m2. Dispone de un almacén agrícola.





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 37008A505050840000IL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Polígono 505 Parcela 5084
LAS CASILLAS. ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario
Superficie construida: 78 m2
Año construcción: 1980

Construcción

Destino: AGRARIO

Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
/000/01	78

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	CR Labor o labradío regadío	01	10.968

PARCELA

Superficie gráfica: 11.046 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes, 3 de Marzo de 2023

Foto tomada del SIGPAC.



2.2 TOPOGRAFÍA y FOMA DE LA PARCELA.

La parcela no presenta grandes desniveles, las construcciones se sitúan en una cota unos 50 cm superior al resto de la parcela, su forma es trapezoidal, con acceso por el camino que comunica con la carretera DSA-130.

2.3 USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

La edificación existente son dos almacenes agrícolas adosados, se pretende rehabilitar la cubierta del más antiguo, que data de 1940 según su ficha catastral, con una superficie total de 70 m².

La parcela carece servicios urbanísticos.
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. Y sus Modificaciones Puntuales.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico

4.- DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO.

El uso autorizable que se solicita es de **Obras de Rehabilitación de cubierta de almacén agrícola existente**, con la disposición y superficies que se indican en los planos de planta que se adjuntan.

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 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:

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas no declararon fuera de ordenación ninguna de las edificaciones descritas.

Artículo 65. Régimen del suelo rústico con protección especial.

1. En suelo rústico con protección especial por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección especial se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en las letras a), b), c), d), f) y g) del artículo 57.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en la letra e) del artículo 57.

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:

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación

Art. 38 Categorías de suelo rústico.

7. Con protección especial .- Se trata de evitar riesgos por implantación de usos o edificaciones inapropiados en zonas próximas a los cauces. Se distinguen los siguientes casos, de mayor a menor riesgo, establecidos gráficamente en el plano P1 de Clasificación de suelo:

7.2. Grado 2, los terrenos ocupados por la avenida de 500 años del río Tormes. (CHD).

Art. 40 Compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico.

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	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
		salvo agropecuarios		autorización						

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 en Suelo rústico con protección de cuencas 2.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
USO COMPATIBLE	No COMPATIBLE	ALMACÉN EXISTENTE
PARCELA MÍNIMA		11.046 m ²
% DE OCUPACIÓN		0,13 %
RETRANQUEOS		-----
EDIFICABILIDAD		0,13 %
ALTURA MÁXIMA		3,30 m
PENDIENTE MAX.		30%
CONDICIONES ESPECIALES		-----
Observaciones (*) Edificación existente con una antigüedad superior a 80 años no declarada fuera de ordenación.		

En aplicación de la **modificación puntual 4** de las NNUUMM se ha obtenido el siguiente mapa en base a la información existente en <http://sig.mapama.gob.es/snczi> referente a la



Zona de flujo preferente y zonas inundables, donde se observa que la edificación se encuentra situada fuera de la zona de flujo preferente y dentro de los terrenos ocupados por la avenida de 500 años de periodo de retorno del río Tormes (CHD).

Y por tanto es de aplicación **el art. 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en zona inundable** del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

A tal efecto indicar que se pretende la rehabilitación de cubierta de un almacén agrícola existente con una presencia de personas esporádica, no se trata de una nueva edificación. El solicitante conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso. Comprometiéndose a suscribir la declaración responsable oportuna en caso de aprobarse esta autorización de uso excepcional en suelo rústico y a transmitir esta información a los posibles afectados.

Con carácter previo al inicio de las obras el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

Este almacén se sitúa **fuera de la zona de policía** que define el artículo 6.1.b del RDPH.

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.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Acreditación del interés público.

Se trata en este caso de rehabilitar la cubierta de un almacén agrícola situado en suelo rústico, cuya construcción data al menos de 80 años de antigüedad. Las Normas Urbanísticas de Alba de Tormes se aprobaron en 2014 sin que declarasen la construcción fuera de ordenación. El interés público está condicionado al mantenimiento y conservación de una edificación existente en el medio rural, mejorando su imagen actual, evitando que el abandono y su deterioro progresivo, degraden el entorno rural en que se encuentra.

Carácter aislado de las edificaciones.

Se mantiene el carácter aislado de la edificación, no se aumenta su superficie construida. No existe riesgo de formación de núcleo de población al no proponer ninguna alteración en el estado original del suelo rústico.

Dotación de servicios.

No se propone la dotación de servicios de abastecimiento ni saneamiento ni suministro eléctrico.

Vinculación del terreno al uso autorizado.

No es exigible el compromiso de vinculación del terreno al uso autorizado al tratarse de una edificación con una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4. Y no estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

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

Como ha quedado reflejado se trata de una **autorización de uso excepcional en suelo rústico para rehabilitación de cubierta de almacén agrícola** existente, uso autorizable según la normativa al tratarse de un uso con presencia esporádica de personas en la edificación.

Alba de Tormes marzo de 2023



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