

Solicitud de autorización de **USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL** en **SUELO URBANIZABLE** para Rehabilitación de Nave existente para Instalación de planta de preparación de medio de cultivo de huevo.

Calle Verbena, 15, Alba de Tormes



PROMOTOR
VALO BIOMEDIA ESPAÑA S.L.

ARQUITECTO TÉCNICO
CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA

Febrero 2021



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 **María Teresa Rodríguez Serrano** con NIF 7871210N y Francisco Javier Ramírez Villaescusa con NIF 73546708E en representación de **Valo Biomedica España S.L.** con NIF B37433794 y domicilio en Finca la Lobera, s/n. Éjeme, 37891, Salamanca, como solicitante de la autorización de uso excepcional de carácter provisional para **Rehabilitación de nave existente para la instalación de planta de preparación de medio de cultivo de huevo** en la parcela situada en Calle Verbena, nº 15, de Alba de Tormes, con referencia catastral 8827805TL8282N0001HH y 8827805TL8282N0000GG.

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 rehabilitación de nave existente para la instalación de planta de preparación de medio de cultivo de huevo**.



2.2 TOPOGRAFÍA y FOMA DE LA PARCELA.

La parcela presenta ligera pendiente hacia la calle de acceso, su forma es sensiblemente rectangular alargada.

2.3 USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

La edificación existente es una nave diáfana construida hace unos 38 años, con una superficie total de 643,80 m² su distribución se refleja en los planos que se acompañan a esta memoria.

Su construcción es a base de muros de carga con un espesor de 40 cm, realizados en hormigón armado hasta una altura de cuatro metros y de ladrillo en el resto, sobre los que apoya la estructura metálica de cubierta.

La parcela está dotada de abastecimiento de agua de la red municipal y dispone de un sumidero como red de saneamiento.

Cuenta con acometida eléctrica de la compañía suministradora.

Se acompañan fotos de la edificación.





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 **Rehabilitación de nave existente para la instalación de planta de preparación de medio de cultivo de huevo**, para la nave existente en la parcela, que consta de una superficie construida de 643,80 m², con las dependencias que se indican en los planos de planta.

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.

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.

Como ya se ha indicado las NNUUMM de Alba de Tormes incluyen esta parcela en el sector urbanizable UBZ-M3 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.

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

Art. 39 Usos excepcionales y tipologías constructivas.

A) Relación de usos excepcionales:

1.3. Industria agropecuaria

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

B) Relación de tipologías constructivas:

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.

4. Contenedores especializados. Recintos completamente cerrados con un máximo de 3 plantas y 10,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.

Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera (secaderos, industria chacinera en general) de la finca donde se implante y también contener dotaciones de equipamiento público o privado e instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente.

El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 5000 m² construidos.

Art. 41 Regulación de las tipologías constructivas.

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 construcción existente 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	1.300 m ²
% DE OCUPACIÓN	15 %	49,46 %
RETRANQUEOS	6 M.	0 M.
EDIFICABILIDAD	0,15 %	0,49 %
ALTURA MÁXIMA	7,00 M.	7,00 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 construida hace 38 años en suelo urbanizable, según la clasificación actual, 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 excepcional se presentará expediente de solicitud de licencia para la rehabilitación de la nave existente y de las instalaciones que se pretenden implantar.

La implantación de esta **planta de preparación de medio de cultivo de huevo** de nueva creación, actividad para la cual se solicita autorización, contribuirá al desarrollo de Alba de Tormes mediante la diversificación de la actividad económica, el fomento de la creación y mantenimiento del empleo, así como, la fijación de población en el medio rural.

Quedando acreditado el interés público.

En todo caso se trata de una autorización de uso excepcional provisional de rehabilitación de nave existente para planta de preparación de medio de cultivo de huevo, hasta que el desarrollo del sector UBZ-M3 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 unas sin uso y otras destinadas a almacén ya existente, por lo que no existe riesgo de formación de un nuevo núcleo.

Dotación de servicios.

La nave cuenta con abastecimiento de agua y saneamiento que se realiza desde la red municipal, dispone además de 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.

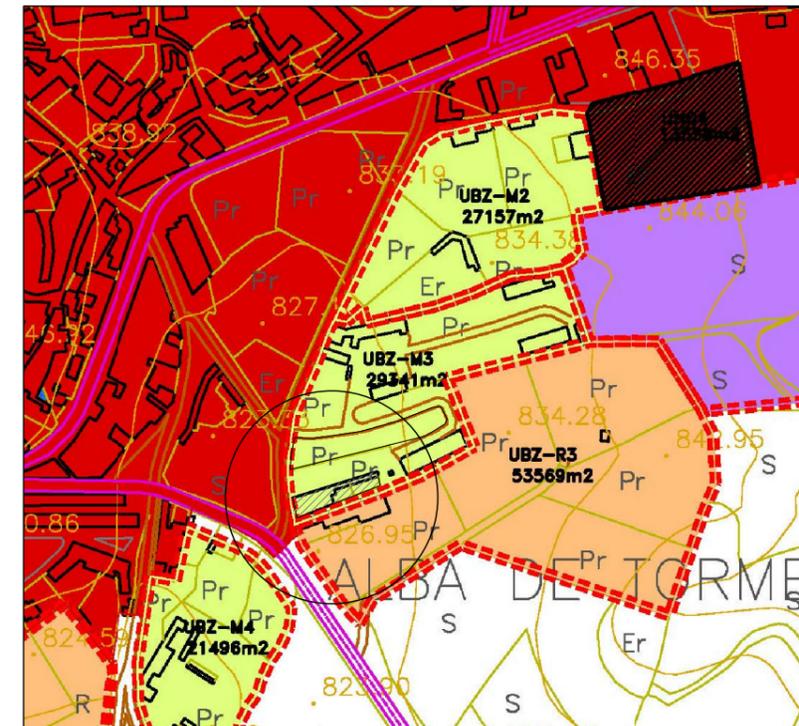
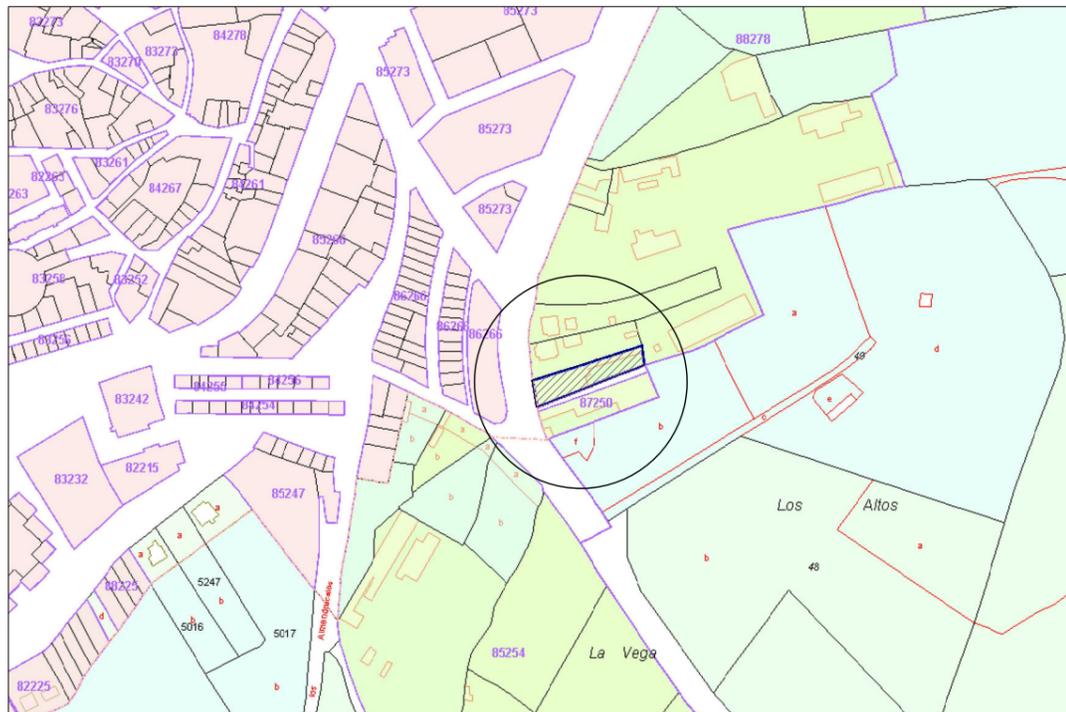
7.- CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE.

Como ha quedado reflejado se trata de una **autorización de uso excepcional provisional de rehabilitación de nave existente para la instalación de planta de preparación de medio de cultivo de huevo en un suelo urbanizable**, hasta que se desarrolle el sector mixto M3 de 29.341 m², propuesto por las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, y que fija un uso predominante residencial del 58% y un uso industrial del 42% indicando como condiciones especiales que la ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda, y será el desarrollo de este sector el que determine la situación definitiva de dicha nave.

Alba de Tormes febrero de 2021

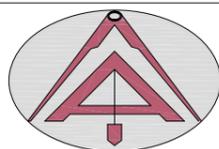


Fdo. Cesáreo Sánchez Sierra.
Arquitecto Técnico Colegiado N° 182.



Escala 1/4000

Superficie Parcela 2.545 m²



PROMOTOR: Valo Biomedica España S.L.
 Finca la Lobera s/n, EJEME, Salamanca
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso excepcional provisional en suelo urbanizable para
 REHABILITACIÓN DE NAVE EXISTENTE en C/ Verbena, 15, ALBA DE TORMES

Situación

FIRMA

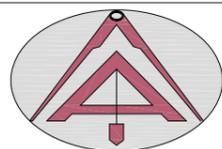
FECHA

Febrero/2021

ESCALA

1/5000

01



PROMOTOR: Valo Biomedica España S.L.
 Finca la Lobera s/n, EJEME, Salamanca
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso excepcional provisional en suelo urbanizable para
 REHABILITACIÓN DE NAVE EXISTENTE en C/ Verbena, 15, ALBA DE TORMES

Estado Actual Parcela

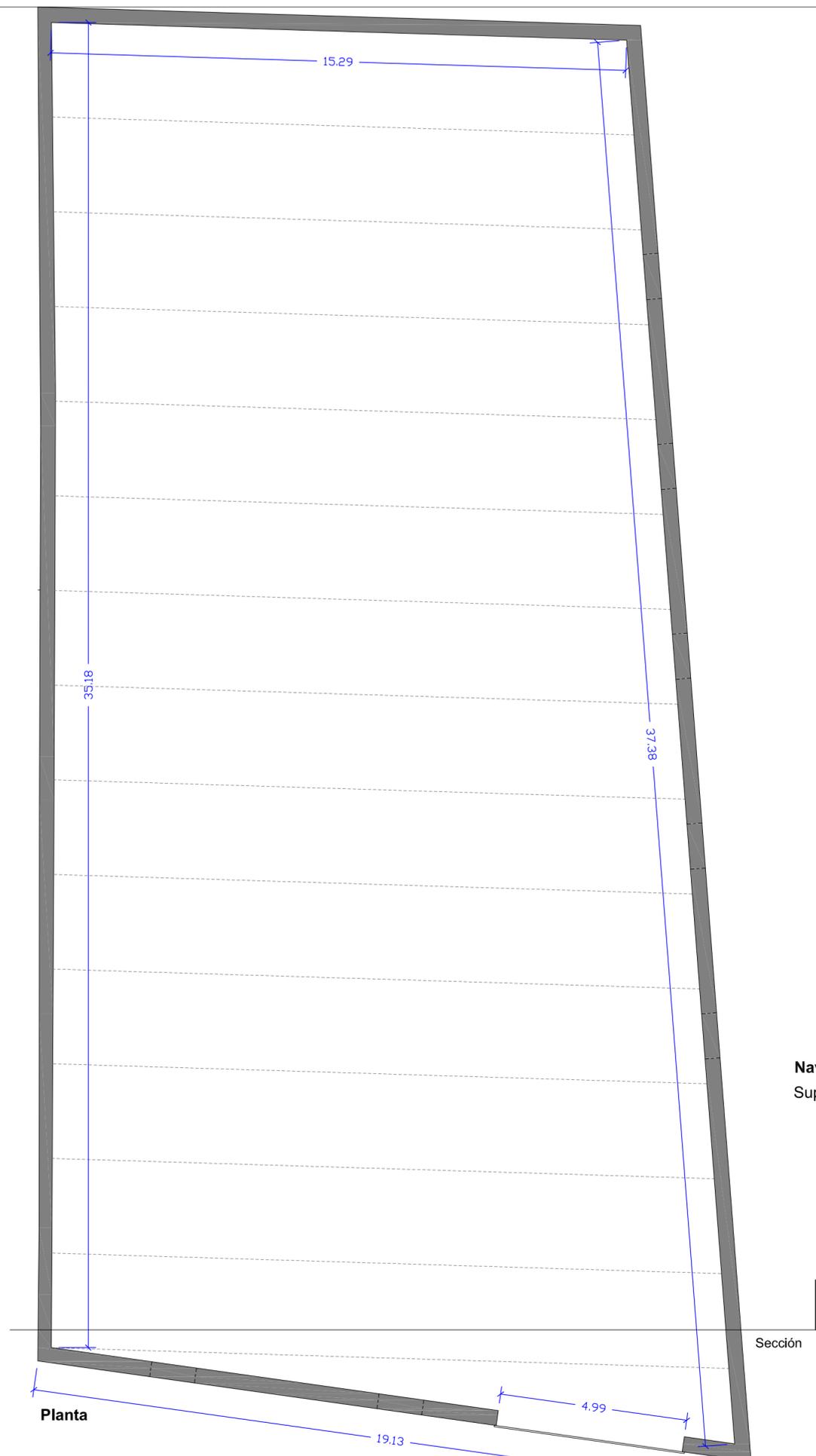
FIRMA

FECHA

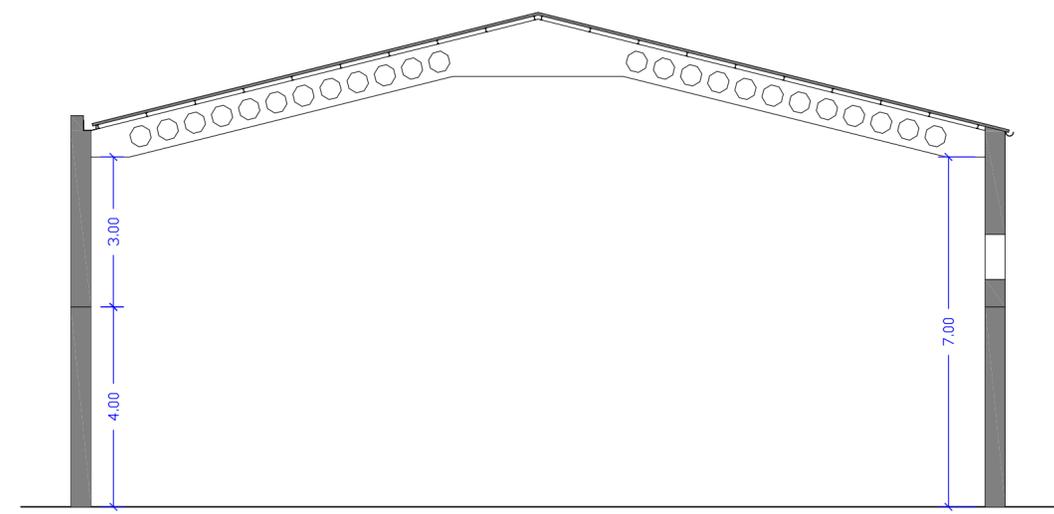
Febrero/2021

ESCALA

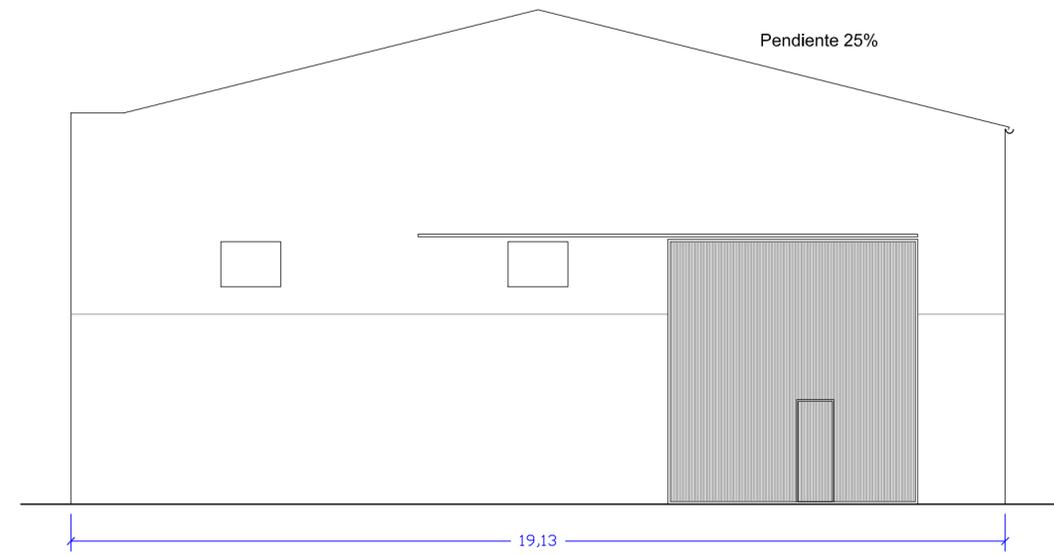
1/250



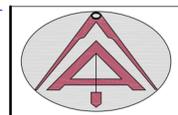
Nave P. Baja
Superficie Construida 643,80 m2



Sección



Alzado

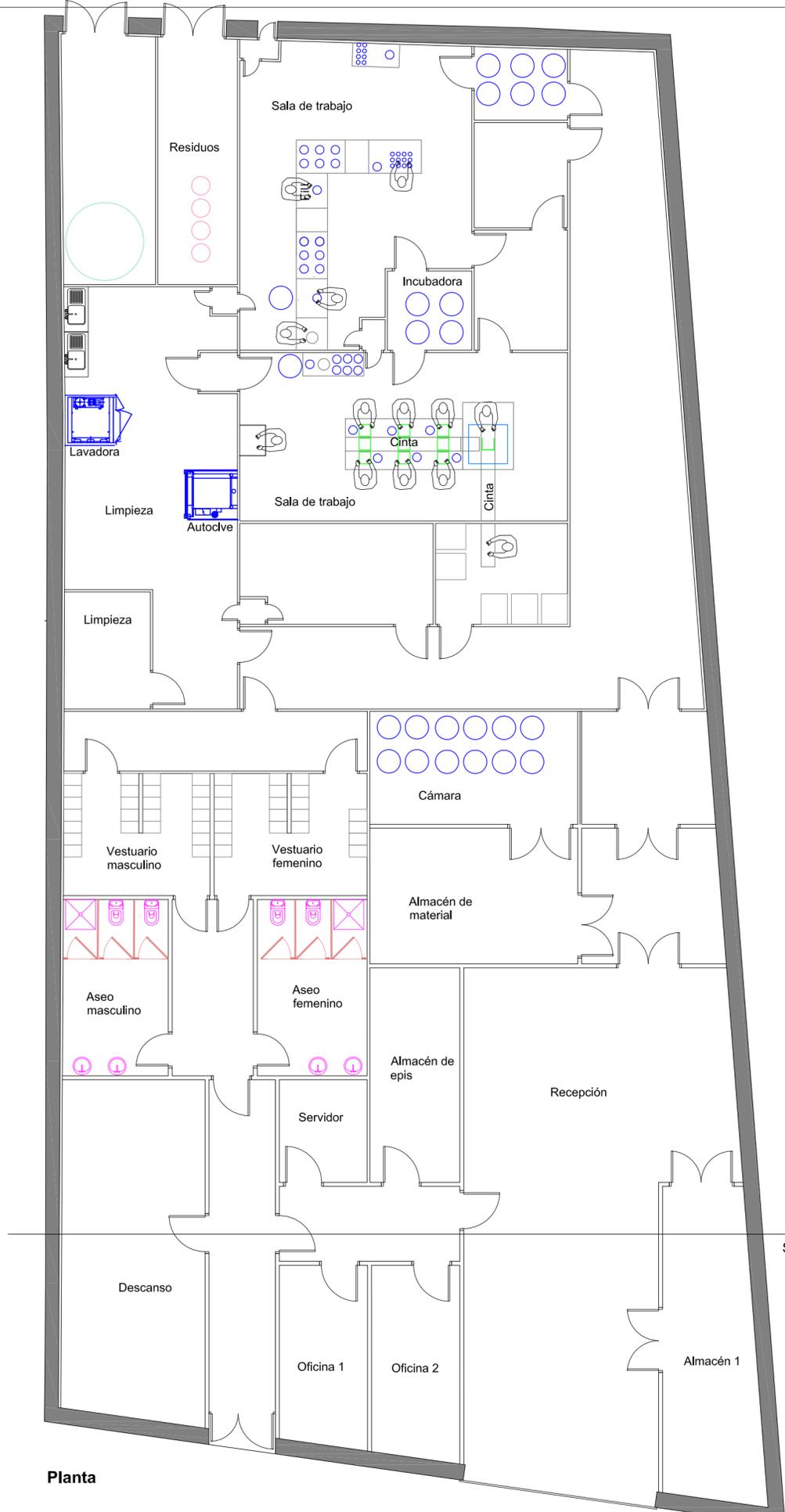


PROMOTOR: Valo Biomedica España S.L.
Finca la Lobera s/n, EJEME, Salamanca
ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso excepcional provisional en suelo urbanizable para
REHABILITACIÓN DE NAVE EXISTENTE en C/ Verbena, 15, ALBA DE TORMES

Nave estado actual

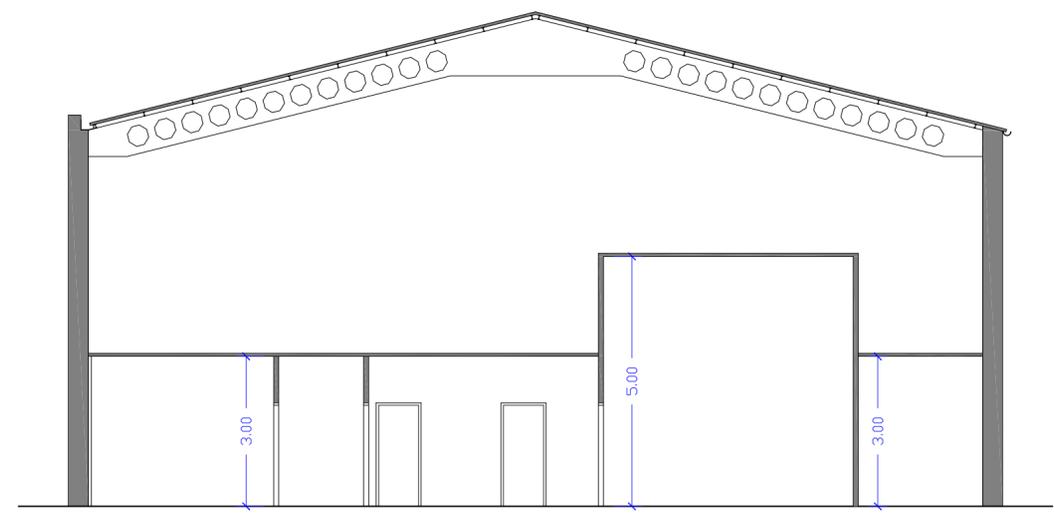
FIRMA
[Signature]
FECHA
Febrero/2021
ESCALA
1/100



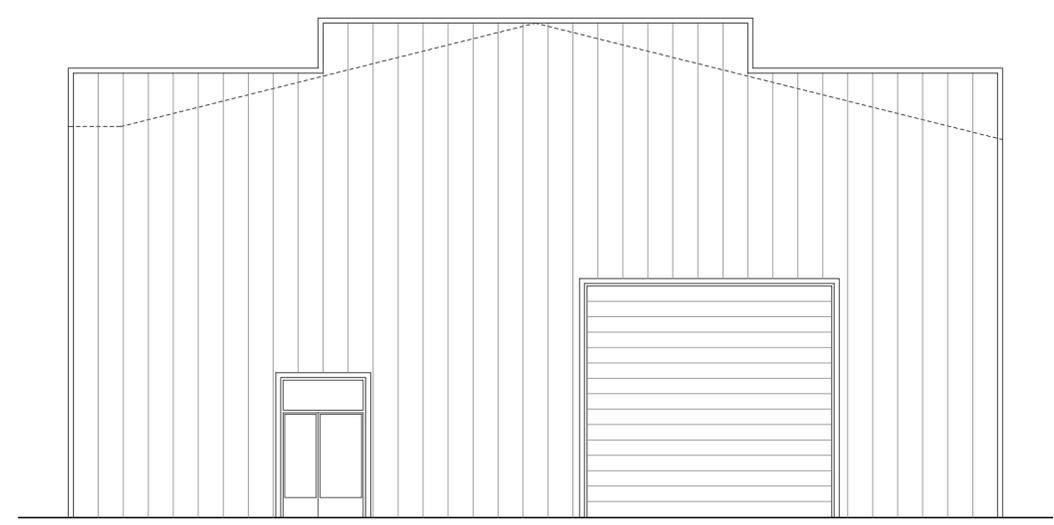
Planta

Nave P. Baja
Superficie Construida 643,80 m²

Sección



Sección



Alzado



PROMOTOR: Valo Biomedía España S.L.
Finca la Lobera s/n, EJEME, Salamanca
ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso excepcional provisional en suelo urbanizable para
REHABILITACIÓN DE NAVE EXISTENTE en C/ Verbena, 15, ALBA DE TORMES
Nave estado reformado

FIRMA

FECHA
Febrero/2021
ESCALA
1/100