

ASUNTO:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
Plaza Mayor nº 1
37800 Salamanca

D. MANUEL SÁNCHEZ MONJE, con NIF 52411196S, y domicilio a efectos de notificaciones, en la Carretera de Salamanca Km. 14,400, HOTEL DON FADRIQUE, de Alba de Tormes, 37800 Salamanca, en representación de la sociedad NIMANSANMON S.L., con domicilio social en el mencionado HOTEL DON FADRIQUE, y cuyo CIF es B37297223, por medio de la presente

EXPONE:

ANTECEDENTES

El hotel DON FADRIQUE, a lo largo de su existencia ha pasado por diferentes actuaciones que se detallan:

Parcela Actual: Se trata de una parcela con superficie, según consta en la ficha catastral que se adjunta, de **44.492 m²**. Con acceso directo desde la carretera C-510, de Alba de Tormes a Salamanca, en su punto kilométrico 14,400.

Edificaciones Construidas: Actualmente, sobre la parcela existen, construidas, diversas edificaciones que se relacionan:

Superficie licenciada en el año 2000:

Hotel..... 1.521,01 m²

Superficie ocupada por cuerpos dedicados a instalaciones:

Instalaciones..... 205,27 m²

Superficie legalizada:

Comedor, porches, terraza cerrada, etc... 1.117,72 m²

Todo ello, haciendo un total de **2.844 m²**, y contando con autorización de uso excepcional en suelo rústico de fecha 7 de abril de 2017, que se adjunta, la cual ya especifica que se otorga sin perjuicio de que se deban obtener el resto de autorizaciones que sean preceptivas conforme a la normativa sectorial, previas a la concesión de licencia de obras, y debiendo darse cumplimiento al artículo 308 del RUCYL, en particular en su apartado C)

Existían en la parcela unas edificaciones auxiliares situadas en la zona de retranqueo, por tanto no edificable, todas ellas ya demolidas.

Condiciones urbanísticas de la parcela según la normativa urbanística municipal de Alba de Tormes: Los parámetros urbanísticos a tener en cuenta en base a lo dispuesto en el artículo 41 de las NUM, son:

- CATEGORÍA DE SUELO: **Rústico Común**
- COMPATIBILIDAD: **Compatible**
- PARCELA MÍNIMA: **Parcelario Catastral (44.492 m²)**
- OCUPACIÓN: **15 % (6.673,80 m²)**
- RETRANQUEOS: **6 m**
- EDIFICABILIDAD m²/m²: **0,15 m²/m² (6.673,80 m²)**
- ALTURA: **3 Plantas / 10,5 m alero**
- PENDIENTE MÁXIMA: **30 %**
- CONDICIONES ESPECIALES: **La implantación de edificaciones de más de 5.000 m² requerirá la tramitación de un Plan Especial**

CONSIDERACIONES:

INTERÉS SOCIAL:

El hotel DON FADRIQUE, desde su inauguración, ha venido dando respuesta a las necesidades de desarrollo de la localidad de Alba de Tormes, dentro del ámbito de su actividad.

El interés turístico de la localidad, creciente año a año, genera la afluencia de turismo que exige una respuesta adecuada a estándares más exigentes cada año.

Paralelamente la necesidad de eventos surgidos del devenir diario de la localidad y poblaciones aledañas, como son bodas, comuniones, etc., necesita una oferta de calidad que no es fácil de encontrar en la zona.

En base a su oferta, el hotel DON FADRIQUE ha obtenido en el FITUR 2017 la Q de Calidad, otorgada por la Secretaría de Estado.

Todo ello ha contribuido a incrementar la actividad económica de Alba de Tormes, siendo un componente de importancia dentro de ella.

La autorización de uso que aquí se solicita, al mismo tiempo, viene a incrementar la necesidad de personal contratado, tanto para la construcción, como para el mantenimiento posterior de las instalaciones, y para el desarrollo de la actividad, con la consiguiente contribución al descenso del paro laboral de la localidad.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

Considerando lo expuesto, el interés de mejorar día a día y nos lleva al planteamiento de mejora y ampliación de los servicios a ofrecer al visitante contemplando aspectos no existentes hasta ahora como son:

- Hacer el hotel accesible en todas sus dependencias, eliminando barreras arquitectónicas, instalando un ascensor y rampas que permitan el acceso a todos los servicios ofertados.

- Reforma y ampliación de todos los baños, creando una habitación adaptada al uso por usuarios con minusvalía.
- Creación de terrazas en las habitaciones que, dada la situación privilegiada del hotel, permiten la vista sobre la localidad de Alba de Tormes.
- Remodelación de la planta bajo cubierta, ampliando las habitaciones para una mejor habitabilidad.
- Construcción de un nuevo salón para eventos, dado que el actual resulta insuficiente para cubrir la demanda de la zona. Este salón se situará aprovechando una cota alta de la parcela, para posibilitar las vistas sobre Alba de Tormes.
- Construcción de una piscina junto al salón anteriormente expuesto, la cual, al estar situada en una cota alta, también permite la visión de la localidad, incluso desde el interior de su vaso.
- Mejora de las redes de agua, luz, telecomunicaciones y saneamiento de las instalaciones del hotel, actualizándolas a las nuevas tecnologías, incrementando sustancialmente la eficiencia energética del complejo.
- Creación de dos apartamentos VIP en edificio aislado, situado en la parte más alta de la parcela, con el objeto de agasajar a los, novios e invitados protagonistas en las bodas.

PROPUESTA:

Para responder a todo el programa de necesidades, NIMANSANMON S.L., plantea varias intervenciones:

PRIMERO.- OBRA NUEVA COMPUTABLE. Consistente en la creación un edificio de una sola planta, destinado a la celebración de bodas, convenciones, etc. Dicho edificio llevará adosado, un cuerpo en el que cobijar todas las dependencias destinadas al servicio de la instalación, como son almacenes de mobiliario y productos alimenticios. Al mismo tiempo se prevé la construcción de dos apartamentos rurales, de carácter exclusivo, que darán complemento a las celebraciones y eventos. Para completar la intervención de obra nueva, se prevé la instalación de un ascensor adaptado, en el edificio del hotel.

Las superficies a construir, son:

Ascensor adaptado.....	4,00 m ²
Nuevo salón de bodas y eventos	749,35 m ²
Edificio de servicios al salón.....	231,79 m ²
Dos apartamentos rurales	237,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	1.222,51 m²

La intervención propuesta, sumada a las anteriores, lleva a una superficie total computable:

Autorización actual de 7 de abril de 2017	2.844,00 m ²
Nueva Autorización solicitada	1.222,51 m ²
TOTAL	4.066,51 m²

Superficie total propuesta que queda por debajo de los 6.673,80 m², edificabilidad máxima de la parcela.

Las nuevas construcciones respetarán las características esenciales de las ya construidas con anterioridad, con el objeto de conseguir una homogeneidad de todo el conjunto. Asimismo, las conexiones de servicios como agua, luz, telefonía, alcantarillado, etc., se conectarán, dentro del ámbito de la parcela sobre la que se actúa, a las ya existentes en la actualidad, las cuales estaban aprobadas por la Autorización de Uso anterior, de fecha 7 de abril de 2017.

SEGUNDO.- OBRA NUEVA NO COMPUTABLE (PISCINA). Consistente en la creación de una piscina delante del salón nuevo. La superficie a construir, es:

Piscina **142,17 m²**

TERCERO.- REMODELACIÓN, NO COMPUTABLE. Consistente en la remodelación de todas las habitaciones del hotel, dotándolas de mejoras en todos los campos, principalmente en el energético. La superficie a remodelar, es:

Plantas alta y bajo cubierta del hotel **890 m²**

CUARTO.- URBANIZACIÓN, NO COMPUTABLE. Contiene todos los elementos exteriores.

Zonas ajardinadas.....	1.876,80 m ²
Superficies de rodadura.....	5.853,07 m ²
Aceras.....	384,16 m ²
Terrazas.....	1.285,30 m ²
Plazas de aparcamiento (111 plazas)	1.192,83 m ²
SUP. TOTAL URB. NO COMPUTABLE.....	10.586,38 m²

Considerando asimismo, que la autorización de uso excepcional que se solicita mantiene el mismo uso que las anteriores, y en base a todo lo expuesto es interés de esta sociedad

S O L I C I T A R:

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL, para la reforma y ampliación del HOTEL DON FADRIQUE, de referencia arriba indicada, de acuerdo a los parámetros detallados.

Alba de Tormes, a 1 de diciembre de 2019

El arquitecto

**SUAREZ
DIAZ JOSE
MANUEL -
05211912C**

Firmado digitalmente por
SUAREZ DIAZ JOSE MANUEL -
05211912C
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-05211912
C, givenName=JOSE MANUEL,
sn=SUAREZ DIAZ, cn=SUAREZ
DIAZ JOSE MANUEL -
05211912C
Fecha: 2020.01.20 21:22:10
+01'00'

D. José Manuel Suárez Díaz
Col. Nº 7534 de Madrid

La propiedad

Manuel Sánchez Monje
NIF 52411196S

ASUNTO: DECLARACIÓN DE COMPROMISO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES

Plaza Mayor nº 1
37800 Salamanca

D. MANUEL SÁNCHEZ MONJE, con NIF 52411196S, con domicilio a efectos de notificaciones en la Carretera de Salamanca Km. 14,400, HOTEL DON FADRIQUE, de Alba de Tormes, 37800 Salamanca, en representación de la sociedad NIMANSANMON S.L., con domicilio social en el mencionado HOTEL DON FADRIQUE, y CIF B37297223

Como parte del trámite de AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL para proceder a las obras de Reforma y Ampliación del HOTEL DON FADRIQUE de referencia arriba indicada, situado en la parcela nº 44 del Polígono 501 de Alba de Tormes, con referencia catastral 001300100TL82D0001FQ, y siempre de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 308 c de RUCYL, por medio de la presente, efectúo la presente

DECLARACIÓN DE COMPROMISO:

Declaro mi compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad:

- La vinculación del terreno y sus instalaciones al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización, en caso de que las hubiere
- 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

Alba de Tormes, a 1 de diciembre de 2019



Fdo: Manuel Sánchez Monje
NIF 52411196S



Comunidad Autónoma de Castilla y León

Ayuntamiento de

ALBA DE TORMES

LICENCIA MUNICIPAL DE ACTIVIDAD Y DE APERTURA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN LA REGLAMENTACION DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Ley 5/93, de 21 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León

Solicitada licencia municipal para el ejercicio de la actividad de _____

HOTEL-RESTAURANTE- BAR calificada por la

Comisión Provincial de Actividades Clasificadas como «actividad MOLESTA o INFORME FAVORABLE, SESION 5-Septiembre 1.997, Expte 153/96» instalada en

La Parcela 44, Poligono 1, Paraje Los Lindones, Punto KM: 17,400 Ctra C-510 Salamanca-Alba

por el presente documento se acredita que ha obtenido la oportuna LICENCIA DE ACTIVIDAD Y APERTURA, quedando obligado a la observancia de cuantas disposiciones reglamentarias y de policía local afecten a la mencionada actividad, así como las normas que se insertan al dorso.

Para que conste y sirva de justificante al interesado, lo firma y autoriza el Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento, en ALBA DE TORMES

a diecisiete de Febrero del dos mil.-

EL ALCALDE,

Fde José Yañez Rodríguez

EL SECRETARIO,

Fde Joaquín Tapia Herrero

Recibi el duplicado

18 Febrero/2.000

Expediente nº 1/1.996

Fecha concesión Licencia: _____ de _____ de 19 _____

Registrada con el nº _____ al folio _____ del libro correspondiente

Pagó los derechos establecidos, según carta de pago nº _____ de _____ de 19 _____

Condiciones y Normas a cumplir para que sea válida esta Licencia

Art. 9.^o *Transmisión de licencias.*—Las licencias serán transmisibles, debiendo ser notificado al Ayuntamiento a efectos de determinar el sujeto titular de la actividad y las responsabilidades que de tal condición se derivasen, siempre que no exista modificación o reforma de la actividad.

Art. 10. *Revocación y anulación de licencias.*—1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desapareciesen las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que de haber existido, habrían justificado la denegación. Podrán ser anuladas las licencias cuando resultaren otorgadas erróneamente, mediante expediente contradictorio.

2. La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación o error en su otorgamiento, que no sea motivado por la acción dolosa del peticionario, comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren.

Art. 11. *Revisión de licencias.*—La licencia de actividad podrán ser revisada en base a la legislación en materia de medio ambiente vigente en cada momento, debiendo adaptarse a las innovaciones derivadas del progreso científico y técnico.

Art. 12. *Caducidad de licencias.*—Las licencias de actividad caducarán en los plazos y supuestos siguientes:

- a) Cuando la actividad no comience a ejercerse en el plazo de dos años, a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia de actividad, siempre que en la misma no se fije un plazo superior.
- b) Cuando el ejercicio de la actividad se paralice por plazo superior a dos años, excepto en casos de fuerza mayor.

Art. 19. *Prioridades en las licencias.*—1. Las Entidades Locales no podrán conceder licencias de obras para actividades clasificadas, en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

2. La obtención de la licencia de apertura será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

Art. 21. *Inspección y vigilancia.*—1. El personal oficialmente designado para realizar labores de verificación e inspección de las actividades clasificadas gozará, en el ejercicio de sus funciones, de la consideración de Agente de la autoridad, a efectos de lo dispuesto en la legislación penal, estando facultado para acceder, previa identificación y sin previo aviso, a las instalaciones donde se desarrollen las actividades sujetas a la presente Ley.

2. Los titulares de actividades clasificadas deberán prestar la colaboración necesaria a los Inspectores, a fin de permitirles realizar cualesquiera exámenes, controles, tomas de muestras y recogida de la información necesaria para el cumplimiento de su misión.

3. Los titulares de actividades clasificadas que proporcionen información a la Administración, en relación con esta Ley, podrán invocar el carácter de confidencialidad de la misma. En todo caso será confidencial en los aspectos relativos a los procesos industriales.

Art. 23. *Comunicación de irregularidades.*—El titular de una actividad clasificada, sin perjuicio de sus responsabilidades y obligaciones, deberá poner en conocimiento inmediato del Alcalde los siguientes hechos:

- a) El funcionamiento anormal de las instalaciones que pueda producir daños a las personas, los bienes o al medio ambiente.
- b) La interrupción voluntaria de la actividad por plazo superior a seis meses, salvo para industrias de campaña, así como el cese definitivo de la misma.

24.—Las instalaciones existentes en el Hotel Restaurante-Bar, serán objeto de revisiones periódicas en las fechas que por esta Alcaldía se interese, así como por los Organismos Competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo se deberá tener especial interés en la retirada de los fangos mineralizados de la fosa-filtro, con la periodicidad necesaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALBA DE TORMES
(SALAMANCA)
C. P. 37800

1ª LICENCIA

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA

EXPEDIENTE

Num. 111 / 1.99 7

29-OCTUBRE 1.997

Con fecha _____ ha sido concedida

por la Comisión Municipal de Gobierno a D. Nicolas Sanchez Sanchez,
"NIMAN SANMON S L" CIF: B-37297223

Licencia Municipal para efectuar obras en Terrenos No
Urbanizables al sitio Parcela 44, Poligono 1, Paraje Los J
dones, Punto Km 17.400. Ctra de Sala
manca a Alba de Tormes

solicitada en fecha 14- Octubre 1997 y consistente en _____
Proyecto Tecnico para construir Edificio de dos plantas
para Restaurante-Hotel.-

bajo las condiciones que se detallan al dorso.

La modificación en las obras, en relación con lo hecho constar en la Memoria o Proyecto en su caso previamente a su ejecución, el Director Técnico deberá presentar las modificaciones que se introduzcan en nueva documentación a efecto de ampliación o modificación de la Licencia.

La presente Licencia deberá estar en la obra a disposición de cualquier Agente Municipal que la solicite para su comprobación.

ALBA DE TORMES, a 3 de Noviembre de 1.997.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

Recibi el Duplicado
10-12-1997



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALBA DE TORMES
(SALAMANCA)
C. P. 37600

N.º _____

2ª LICENCIA

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA

EXPEDIENTE

Num. 134 1.997

Con fecha 27-Febrero-1998

ha sido concedida por la Comisión Municipal de Gobierno a D. Nicolás Sánchez Sánchez, en representación de NIMAN

SANMON S L - CIF-37297223-D

Parcela No Urb

Licencia Municipal para efectuar obras en Parcela No Urbanizable num 44, Poligono 1 Paraje Los Lindones, Punto Km 17.4 al sitio Carretera de Salamanca a Alba

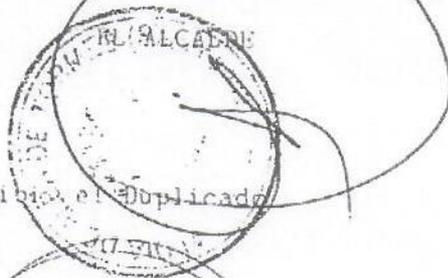
solicitada en fecha 18-12-1.997 y consistente en Proyecto Técnico para ampliación del Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio Para Hotel, Licencia de obra concedida en Sesión de 29-11-1997. Expediente 111/97.- Se legaliza la obra construida en el excedente de edificabilidad de 0,65 M3/M2, al determinarse en la Norma de Planeamiento Municipal permitirse 0,40 M3/M2. Se incoa Expediente sancionador, art 262-2 de la Ley 1/92.-

bajo las condiciones que se detallan al dorso.

La modificación en las obras, en relación con lo hecho constar en la Memoria o Proyecto en su caso previamente a su ejecución, el Director Técnico deberá presentar las modificaciones que se introduzcan en nueva documentación a efecto de ampliación o modificación de la Licencia.

La presente Licencia deberá estar en la obra a disposición de cualquier Agente Municipal que la solicite para su comprobación.

ALBA DE TORMES, a 4 de Marzo de 1.998



Recibido el Duplicado

[Firma manuscrita]

	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO									
	SUELO RÚSTICO COMÚN	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 1	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 2	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 3	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
OS EXCEPCIONALES										
Cultura 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	Sujeto a autorización	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
Edificaciones 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
Industria familiar	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
Equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Industrias turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Vías 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
Industrias industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

CATEGORIAS	COMPATIBILIDAD	4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS				CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)		
DE SUELO		Parcela mínima					
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	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	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	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	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 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	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	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300100TL82D0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

ASIGNACIÓN
Ocio, Hostelería

PERCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

USO CONSTRUCCIÓN
1999

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²)
1.520

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²)
1.520

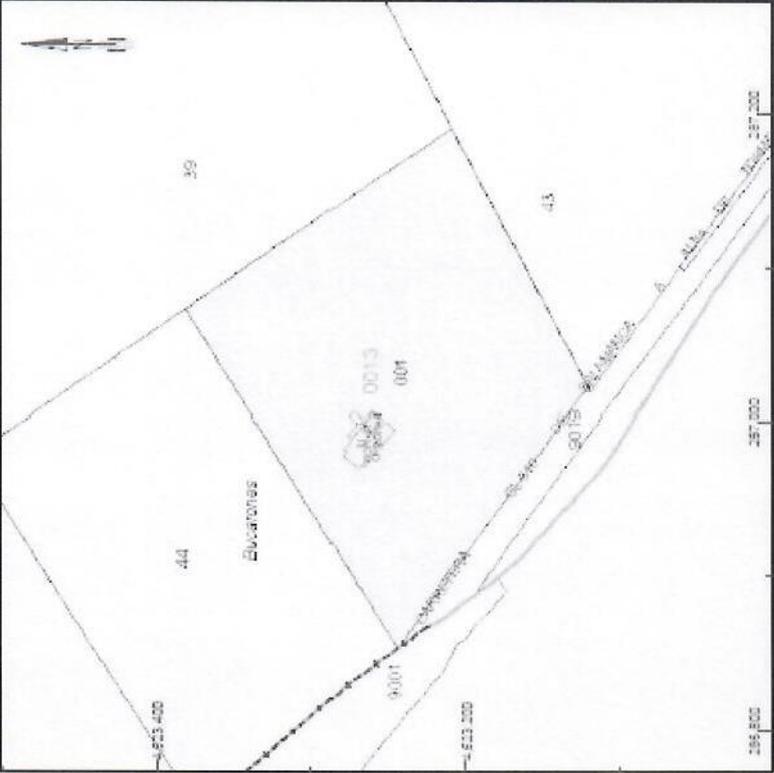
SUPERFICIE ÚTIL (m²)
44.492

DESCRIPCIÓN
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Escaleras	Puerta	Puerta	Superficie (m ²)
HOTELERO	1	00	01	641
HOTELERO	1	01	01	553
HOTELERO	1	+1	01	326

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000



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.

- Lunes, 29 de Enero de 2016
- 387,200 Coordenadas UTM - Huso 10 Este-18
 - Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcción
 - Mobiliario y accesos
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS				CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN		
		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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300100TL82D0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SOLUCIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

USO PRENCIPAL
Ocio, Hostelería

USO CONSTRUCCIÓN
1999

CODIFICANTE DE IDENTIFICACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²)
1.520

PARCELA CATASTRAL

SOLUCIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

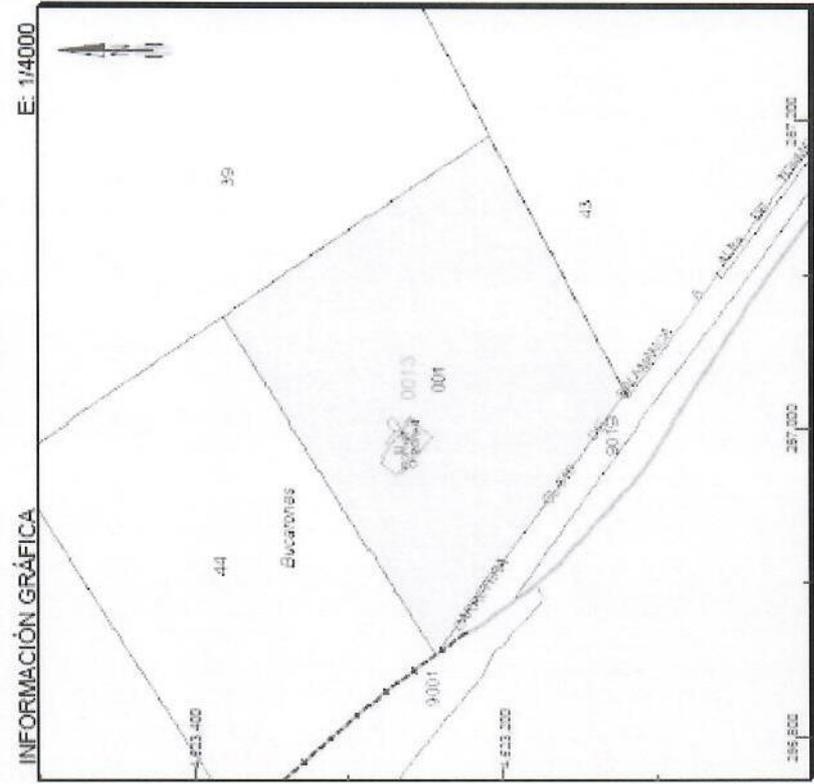
REFERENCIA CONSTRUIDA (M²)
1.520

SUPERFICIE CONSTRUIDA PARCELA (M²)
44.492

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Escalera	Parcela	Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1	00	01	641
HOTELERO	1	01	01	553
HOTELERO	1	-1	01	326

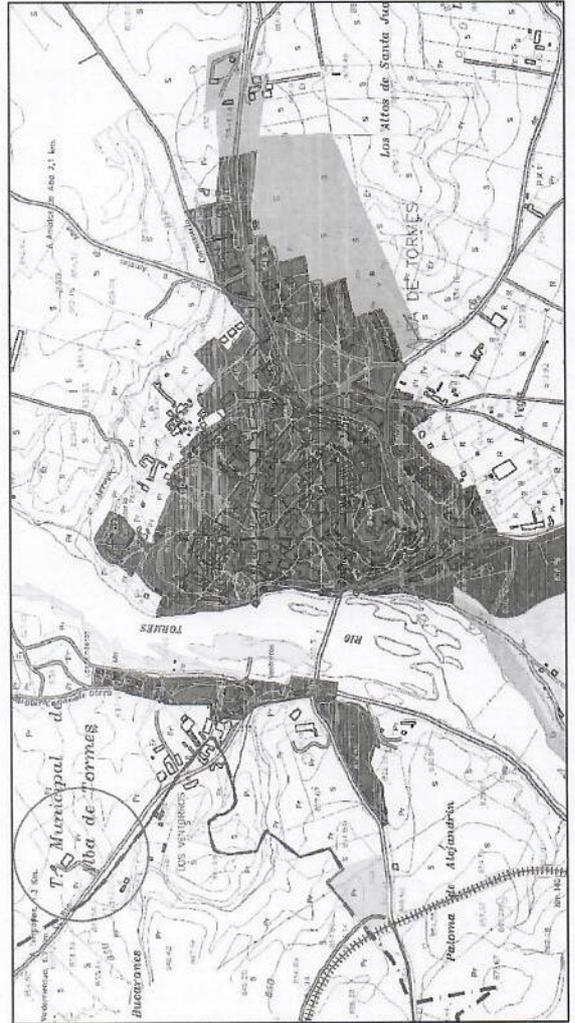


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la 3EC.

Lunes, 29 de Enero de 2018

- 257,200 Coordenadas U.T.M. - HUSO 30 ESTRIBER
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y alceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

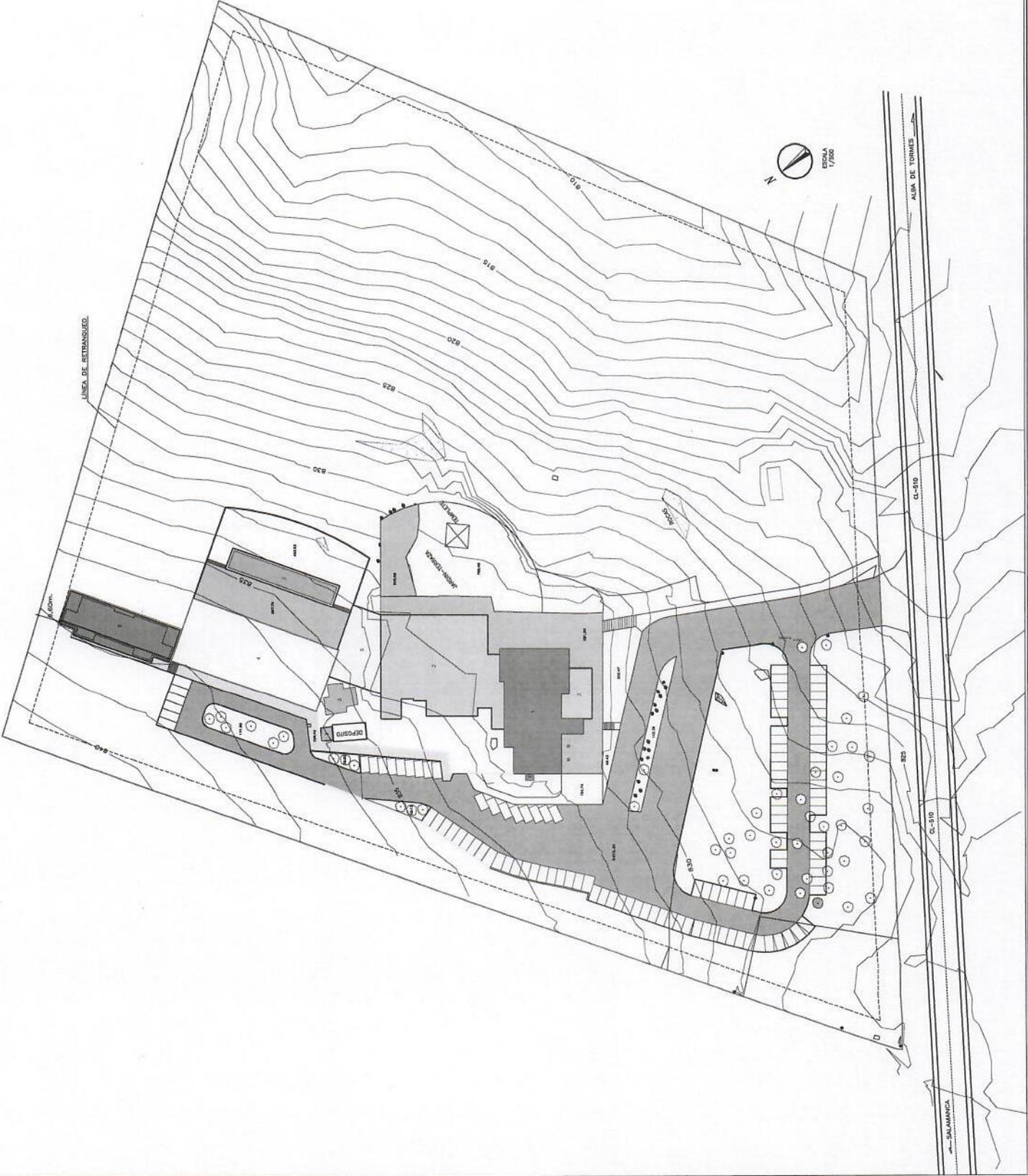




SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE HOTEL EN CARRETERA DE SALAMANCA PK. 17,400. HOTEL DON FABRIGUE. ALDEA DE TORRES (SALAMANCA)

FECHA	ESCALA	PROPIEDAD	
DICIEMBRE 2018	VARIOS	LA PROPIEDAD	
DESIGNADO POR: MANUEL SUAREZ DIAZ	EL ARQUITECTO	 D. JOSE MANUEL SUAREZ DIAZ C.O.L. COM. 7534	
NIMANSANNON S.S. C.I.P. 85792253			

**AUTORIZACIÓN DE USO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**



SUPERFICIES TOTALES FINALES

EDIFICACIONES CON SUPERFICIE COMPUTABLE

- Nivel superior del Hotel	1,520.17 m ²
- Nivel superior del Hotel	4,602.00 m ²
- Salones-comedor	1,117.72 m ²
- Habitaciones	1,117.72 m ²
- Habitaciones	749.34 m ²
- Habitaciones del nuevo salón	291.79 m ²
- Zona ajardinada	1,117.72 m ²
Superficie total computable	14,026.61 m²

ELEMENTOS CON SUPERFICIE NO COMPUTABLE

- Plaza	142.17
---------	--------

URBANIZACION

- Zona ajardinada	1,876.00 m ²
- Zona ajardinada	304.16 m ²
- Aceras	1,265.30 m ²
- Terrazas	1,117.72 m ²
- Terrazas de balcones	1,117.72 m ²
Superficie urbanización total	13,320.38 m²

NOTA:
LA UBICACION DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES PUEDE EXPERIMENTAR
LIBRES VARIACIONES EN SU POSICION SIEMPRE RESERVIANDOLA
PARA SU SITUACION FINAL DEFINITIVA EN
EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.



**SOLICITUD DE AUTORIZACION DE USO EXCEPCIONAL
PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE HOTEL
HOTEL DON FABRIQUE ALBA DE TORRES (SALAMANCA)**

FECHA: 10 DE DICIEMBRE 2010
ESCALA: 1/200

ELABORADO POR: ESEDE ARQUITECTURA S.L.P.
JOSE MANUEL SUAREZ DIAZ

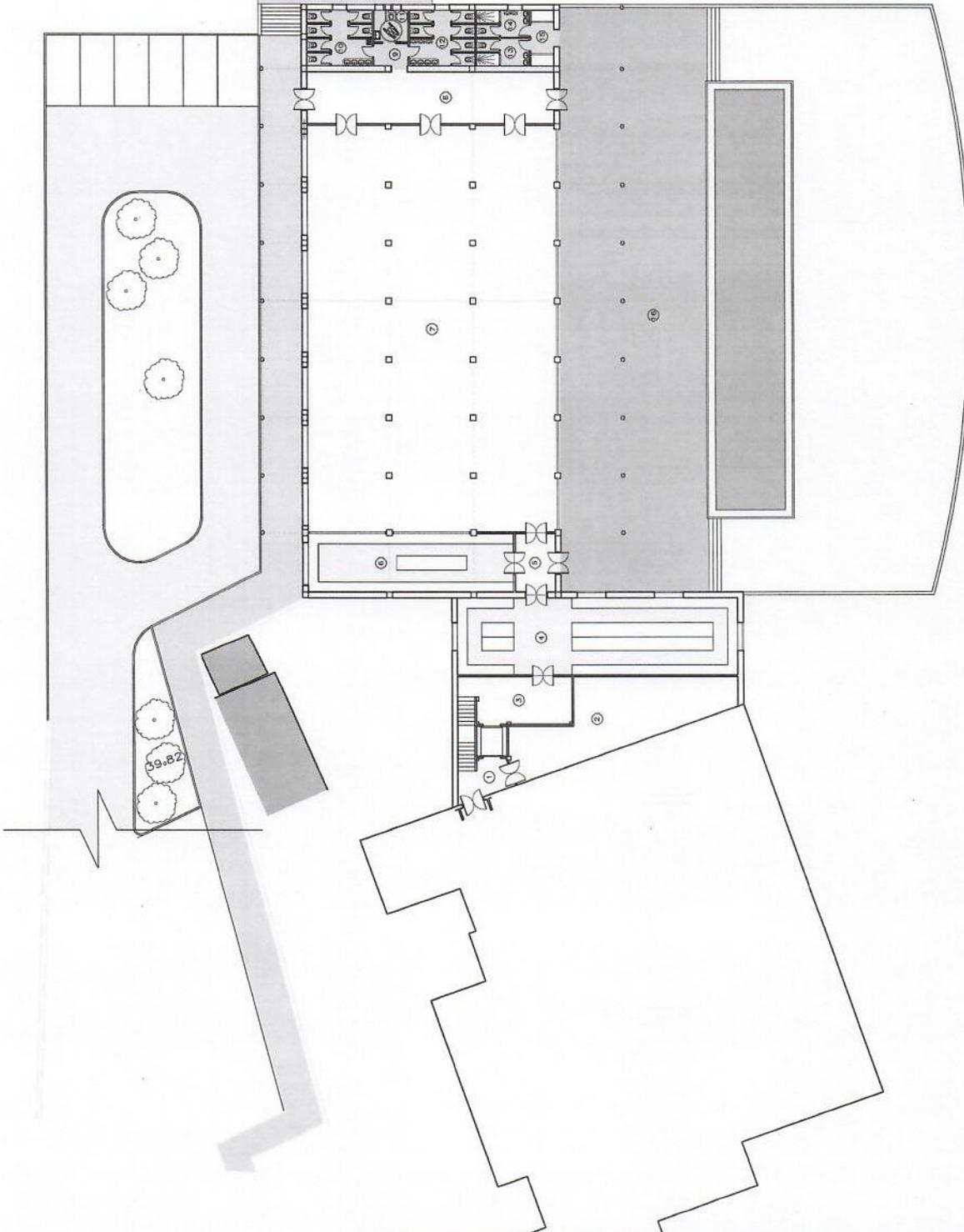
EL ARCHITECTO: LA PROPIEDAD

D. JOSE MANUEL SUAREZ DIAZ
COL. COAM 733

MANANANON S.L.
C.I.F. B372723

**AUTORIZACION DE USO
ELEMENTOS DE LA INSTALACION
SUPERFICIES TOTALES FINALES**

AUTORIZACION DE USO



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES

Nº	DESCRIPCIÓN	ÁREA (M ²)	TOTAL
1	DORMITORIO P. A. A.	8.42	8.42
2	DORMITORIO P. A. A.	8.42	16.84
3	DORMITORIO P. A. A.	8.42	25.26
4	DORMITORIO P. A. A.	8.42	33.68
5	DORMITORIO P. A. A.	8.42	42.10
6	DORMITORIO P. A. A.	8.42	50.52
7	DORMITORIO P. A. A.	8.42	58.94
8	DORMITORIO P. A. A.	8.42	67.36
9	DORMITORIO P. A. A.	8.42	75.78
10	DORMITORIO P. A. A.	8.42	84.20
11	DORMITORIO P. A. A.	8.42	92.62
12	DORMITORIO P. A. A.	8.42	101.04
13	DORMITORIO P. A. A.	8.42	109.46
14	DORMITORIO P. A. A.	8.42	117.88
15	DORMITORIO P. A. A.	8.42	126.30
16	DORMITORIO P. A. A.	8.42	134.72
17	DORMITORIO P. A. A.	8.42	143.14
18	DORMITORIO P. A. A.	8.42	151.56
19	DORMITORIO P. A. A.	8.42	160.00
20	DORMITORIO P. A. A.	8.42	168.42
21	DORMITORIO P. A. A.	8.42	176.84
22	DORMITORIO P. A. A.	8.42	185.26
23	DORMITORIO P. A. A.	8.42	193.68
24	DORMITORIO P. A. A.	8.42	202.10
25	DORMITORIO P. A. A.	8.42	210.52
26	DORMITORIO P. A. A.	8.42	218.94
27	DORMITORIO P. A. A.	8.42	227.36
28	DORMITORIO P. A. A.	8.42	235.78
29	DORMITORIO P. A. A.	8.42	244.20
30	DORMITORIO P. A. A.	8.42	252.62
31	DORMITORIO P. A. A.	8.42	261.04
32	DORMITORIO P. A. A.	8.42	269.46
33	DORMITORIO P. A. A.	8.42	277.88
34	DORMITORIO P. A. A.	8.42	286.30
35	DORMITORIO P. A. A.	8.42	294.72
36	DORMITORIO P. A. A.	8.42	303.14
37	DORMITORIO P. A. A.	8.42	311.56
38	DORMITORIO P. A. A.	8.42	320.00
39	DORMITORIO P. A. A.	8.42	328.42
40	DORMITORIO P. A. A.	8.42	336.84
41	DORMITORIO P. A. A.	8.42	345.26
42	DORMITORIO P. A. A.	8.42	353.68
43	DORMITORIO P. A. A.	8.42	362.10
44	DORMITORIO P. A. A.	8.42	370.52
45	DORMITORIO P. A. A.	8.42	378.94
46	DORMITORIO P. A. A.	8.42	387.36
47	DORMITORIO P. A. A.	8.42	395.78
48	DORMITORIO P. A. A.	8.42	404.20
49	DORMITORIO P. A. A.	8.42	412.62
50	DORMITORIO P. A. A.	8.42	421.04
51	DORMITORIO P. A. A.	8.42	429.46
52	DORMITORIO P. A. A.	8.42	437.88
53	DORMITORIO P. A. A.	8.42	446.30
54	DORMITORIO P. A. A.	8.42	454.72
55	DORMITORIO P. A. A.	8.42	463.14
56	DORMITORIO P. A. A.	8.42	471.56
57	DORMITORIO P. A. A.	8.42	480.00
58	DORMITORIO P. A. A.	8.42	488.42
59	DORMITORIO P. A. A.	8.42	496.84
60	DORMITORIO P. A. A.	8.42	505.26
61	DORMITORIO P. A. A.	8.42	513.68
62	DORMITORIO P. A. A.	8.42	522.10
63	DORMITORIO P. A. A.	8.42	530.52
64	DORMITORIO P. A. A.	8.42	538.94
65	DORMITORIO P. A. A.	8.42	547.36
66	DORMITORIO P. A. A.	8.42	555.78
67	DORMITORIO P. A. A.	8.42	564.20
68	DORMITORIO P. A. A.	8.42	572.62
69	DORMITORIO P. A. A.	8.42	581.04
70	DORMITORIO P. A. A.	8.42	589.46
71	DORMITORIO P. A. A.	8.42	597.88
72	DORMITORIO P. A. A.	8.42	606.30
73	DORMITORIO P. A. A.	8.42	614.72
74	DORMITORIO P. A. A.	8.42	623.14
75	DORMITORIO P. A. A.	8.42	631.56
76	DORMITORIO P. A. A.	8.42	640.00
77	DORMITORIO P. A. A.	8.42	648.42
78	DORMITORIO P. A. A.	8.42	656.84
79	DORMITORIO P. A. A.	8.42	665.26
80	DORMITORIO P. A. A.	8.42	673.68
81	DORMITORIO P. A. A.	8.42	682.10
82	DORMITORIO P. A. A.	8.42	690.52
83	DORMITORIO P. A. A.	8.42	698.94
84	DORMITORIO P. A. A.	8.42	707.36
85	DORMITORIO P. A. A.	8.42	715.78
86	DORMITORIO P. A. A.	8.42	724.20
87	DORMITORIO P. A. A.	8.42	732.62
88	DORMITORIO P. A. A.	8.42	741.04
89	DORMITORIO P. A. A.	8.42	749.46
90	DORMITORIO P. A. A.	8.42	757.88
91	DORMITORIO P. A. A.	8.42	766.30
92	DORMITORIO P. A. A.	8.42	774.72
93	DORMITORIO P. A. A.	8.42	783.14
94	DORMITORIO P. A. A.	8.42	791.56
95	DORMITORIO P. A. A.	8.42	800.00
96	DORMITORIO P. A. A.	8.42	808.42
97	DORMITORIO P. A. A.	8.42	816.84
98	DORMITORIO P. A. A.	8.42	825.26
99	DORMITORIO P. A. A.	8.42	833.68
100	DORMITORIO P. A. A.	8.42	842.10
TOTAL	ÁREA ÚTIL	842.10	842.10



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE HOTEL EN CARRANZA DE SALAMANCA (SALAMANCA) HOTEL DON FABRICE ALBA DE TORNES (SALAMANCA)

FECHA: DICIEMBRE 2019 ESCALA: 1/150

EL ARQUITECTO: ENESE ARQUITECTURA S.L.E. JOSE MANUEL SUAREZ DIAZ

LA PROPIEDAD: NARANJONEN S.L. C.I.F. B02927253

D. JOSE MANUEL SUAREZ DIAZ COL. COM. 7534

AUTORIZACIÓN DE USO
DISEÑO Y SUPERFICIES
DE LOS NUEVOS ELEMENTOS

AUTORIZACIÓN DE USO 4



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
Y URBANISMO.
- 10152- -

MANUEL SÁNCHEZ MONJE
NIMANSANMON S.L.
CTRA. DE SALAMANCA KM. 14,400
HOTEL DON FADRIQUE
37800-ALBA DE TORMES

ASUNTO: Acuerdo C.T.M.A.U. Expte. n.º 144/16.

En la sesión de la **Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo**, celebrada el día 4 de abril de 2017, en relación con la solicitud de autorización de uso para ampliación de un hotel-restaurante en la carretera CL-510, Km 17,400, parcela 44, polígono 501 en **ALBA DE TORMES** (Salamanca). Promotor: Manuel Sánchez Monje (en representación de NIMANSANMON, S.L.). (Expte. 144/16), examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En el informe referido a la tramitación administrativa elaborado en el Servicio Territorial de Fomento se indica lo siguiente:

La documentación correspondiente a este expediente se remite por el Alcalde de Alba de Tormes (Salamanca), y se registra el día 17 de marzo de 2017.

El expediente se ha sometido a información pública, por un plazo de 20 días, mediante anuncios en el BOCyL de 8 de octubre de 2016 y diario La Gaceta de 11 de octubre de 2016, formulándose una alegación por parte de la Presidenta de la Asociación Ecologistas en Acción de Castilla y León en su nombre y representación, durante el periodo informativo, según certifica la Secretaria municipal, con el visto bueno del Alcalde.

La alegación presentada fue desestimada de acuerdo al informe del Arquitecto municipal de fecha 10 de noviembre de 2016, tal como dispone el informe favorable del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2016.

Consta que el solicitante se compromete, como condición previa a la concesión de la licencia, a vincular el terreno al uso una vez autorizado (art.308.c) del RUCyL).

Consta el informe que debe emitir el Ayuntamiento respecto a la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condicionantes o la denegación. (art 307.5 a) del RUCyL). Además se aporta informe adicional con objeto de completar el anterior, informando favorablemente y de forma expresa el interés público, a la vista del documento aportado por el redactor para acreditar los fundamentos objetivos del interés público.

SEGUNDO.- En el informe técnico elaborado por el Servicio Territorial de Fomento se indica lo siguiente:

El municipio de Alba de Tormes cuenta con planeamiento municipal, siendo de aplicación las **Normas Urbanísticas Municipales (NUM)**, aprobadas el 5 de marzo de 2014.

Se solicita autorización de uso excepcional en suelo rústico para **ampliación de un hotel-restaurante en la carretera CL 510 km 17,400 en el término municipal de Alba de Tormes** (referencia catastral de la parcela 001300100TL82D0001FQ).



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

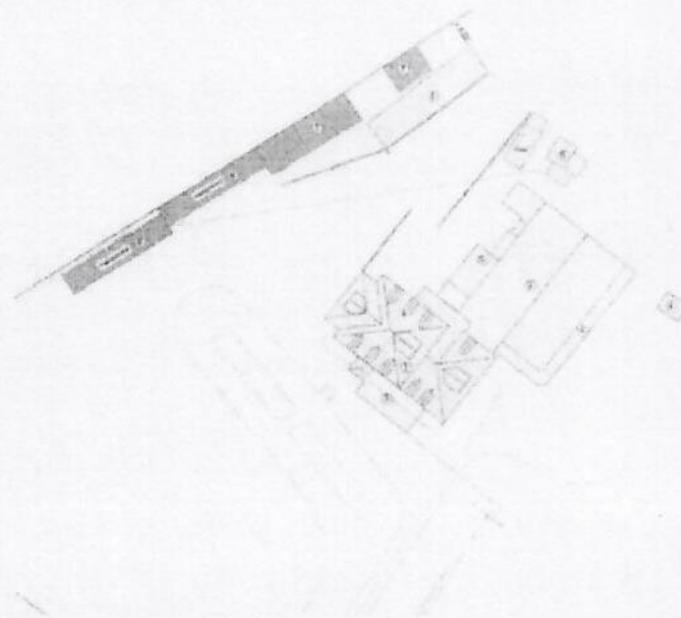
Según se indica en el documento técnico aportado, en la parcela objeto de autorización de uso se emplaza una construcción destinada a uso hotelero (hotel Don Fabrique), amparada por licencia de obra y apertura, existiendo así mismo otras construcciones vinculadas al mismo uso las cuales se pretende legalizar, proyectándose a su vez la ejecución de nuevas edificaciones.

Las superficies construidas de las edificaciones existentes son las siguientes:

- Hotel	1.521,01 m ²
- Comedor	703,40 m ²
- Porches	86,72 m ²
- Terraza cafetería cerrada	105,10 m ²
- Vestuarios, instalaciones	222,55 m ²

Se proyecta la construcción de una edificación destinada a almacenes con una superficie construida de 205,40 m².

Existen a su vez en la parcela una serie de almacenes y marquesinas, adosados a lindero noroeste de la misma, los cuales se proyecta derribar.



- 1 Hotel Restaurante
- 2 Comedor
- 3 Terraza Cafetería
- 4 Porches
- 5 Vestuarios, Cámara, Instalaciones
- 6 Almacenes Previstos
- 7 Almacenes a derribar
- 8 Marquesina a derribar

En cuanto a la dotación de servicios que precisa el uso solicitado, se indica que la parcela está dotada de suministro de agua potable de la red municipal de Terradillos, así como de suministro de energía eléctrica, resolviendo el saneamiento mediante una estación depuradora. El acceso a las instalaciones se realiza directamente desde la carretera CL 510.

Consultada la información catastral la parcela presenta una superficie de 44.492 m² y su uso principal es "ocio, hostelería".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

Examinadas las ortofotos del PNOA a través de la Sede Electrónica del Catastro, se constata la existencia de las construcciones indicadas en la parcela, así como una serie de superficies hormigonadas y/o pavimentadas



La parcela objeto de la actuación se encuentra clasificada como **suelo rústico común** y **suelo rústico con protección de infraestructuras (carreteras)**. La totalidad de las construcciones existentes y proyectadas se emplazan en **suelo rústico común**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de las NUM, en la que se regula la compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico, tanto las obras de **rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes**, como las **construcciones vinculadas actividades turísticas y recreativas** se consideran un uso sujeto a **autorización** en **suelo rústico común**.

Los parámetros urbanísticos aplicables a los contenedores especializados en **suelo rústico común**, de conformidad con el artículo 41 de las NUM, son los siguientes:

	APLICABLE	PROYECTADO
Compatibilidad	Compatible	Compatible
Parcela mínima	Parcelario catastral	Parcela catastral 44.492 m ²
% Ocupación	15% (6.673,80 m ²)	2.844 m ² (*)
Retranqueos	6 m	Nuevas construcciones ≥6 m (**)
Edificabilidad	0,15 m ² /m ² (6.673,80 m ²)	2.844 m ²
Altura	3 plantas; 10,5 m al alero Pendiente máx. 30%	Edificación principal amparada por licencia, se desconoce. Resto construcciones 1 planta; 4,02 m al alero; pte. 25%
Condiciones especiales	Edificaciones >5.000 m ² requieren plan especial	El conjunto de las edificaciones no supera los 5.000 m ²



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

(*) En aplicación del criterio acordado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en la sesión celebrada el día 15 de abril de 2015, no se computan como superficie ocupada las zonas hormigonadas y/o pavimentadas en suelo rústico.

(**) Según se indica en el documento técnico aportado se prevé el derribo de los almacenes y marquesinas existentes en la parcela, los cuales incumplen el parámetro urbanístico de retranqueo.

Obra en el expediente documento suscrito por el arquitecto D. Emilio Martínez Sánchez con fecha 27 de febrero de 2017, relativo a la justificación del interés público del uso excepcional solicitado. Se transcribe a continuación el citado informe:

"El Hotel Don Fadrique tiene licencia de Actividad desde el 17 de febrero de 2.000.

Ahora solo se pretenden obras de reforma y ampliación de las instalaciones hoteleras a fin de mejorar los niveles de calidad.

RUCYL Art. 57 Derechos excepcionales en suelo rustico.

F) "Obras de reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación para su destino o anterior uso".

La parcela donde se sitúa el Hotel D. Fadrique cuenta con autorización de uso para esta actividad, y no está declarada fuera de ordenación por las vigentes NUM. Las obras que se solicitan realizar deben autorizarse ya que los edificios actuales fueron autorizados en su momento y el hotel cuenta con licencia de actividad en vigor, y lo que se pretende no incumple ninguna ordenanza urbanística.

Se infiere de esto que en esta parcela ya se da una actividad autorizada y al no cambiar su uso ya cuenta con la necesaria autorización de uso.

Se ha demostrado que esta actividad está considerada esencial como motor de la economía local para atraer turismo en un municipio declarado de interés turístico con múltiples focos y núcleo de población Declarado Conjunto Histórico.

Y aún más en cuanto a las obras que se ejecutarán van dirigidas a Ampliación de las Infraestructuras hoteleras existentes adecuándolas a los estándares de calidad que se exigen en un turismo de calidad.- A este hotel se le acaba de conceder en FITUR2017 la Q-de calidad por la Secretaria de Estado y Turismo.

La imagen urbana de Alba de Tormes con la Exposición de Las Edades del Hombre, ha mejorado sustancialmente y se han abierto varios negocios, creando vida urbana que hay que mantener atrayendo visitantes

Se pretende la mejora de eficiencia energética de las instalaciones existentes así como la supresión de barreras de accesibilidad a las distintas instalaciones.

Y finalmente la parcela de suelo rustico se sitúa en unos terrenos con nulo valor agrícola, ganadero o forestal siendo además más barato mantener y cuidar un edificio existente que hacer uno nuevo".

A su vez, según se indica en el informe de alcaldía de fecha 16 de marzo de 2017, "se informa favorablemente y de forma expresa el interés público, en los términos anteriormente transcritos en que se ha justificado por el redactor".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

En base a lo expuesto, el uso objeto de autorización es compatible con la categoría de suelo rústico en la que se emplaza, de conformidad con lo especificado en la documentación técnica y el informe de la Administración Local, constatándose que las construcciones e instalaciones objeto del proyecto cumplen los parámetros urbanísticos aplicables a dicha categoría, a excepción de ciertas las construcciones existentes que incumplen el parámetro urbanístico de retranqueo y que se proyectan derribar, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** la autorización del uso excepcional en suelo rústico, sometiendo a criterio de la CTMAU la apreciación de los motivos expuestos para considerar acreditado el interés público que justifique la autorización.

TERCERO.- Por todo lo expuesto desde el Servicio Territorial de Fomento se propone a la Comisión AUTORIZAR el uso solicitado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, el RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás disposiciones de general aplicación.

PRIMERO.- La competencia para resolver la autorización de uso corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de acuerdo con lo dispuesto en el art 3.1 e) del Decreto 24/2013 de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y en el artículo 307.5.c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO, acuerda AUTORIZAR el uso solicitado, sin perjuicio de que se deban obtener el resto de autorizaciones que sean preceptivas conforme a la normativa sectorial, previas a la concesión de licencia de obras, y debiendo darse cumplimiento al artículo 308 del RUCyL, en particular a su apartado c):

"El solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de 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".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Contra este Acuerdo que no agota la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, según lo dispuesto en los artículos 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, ubicada en la calle Rigoberto Cortejoso n.º 14 de Valladolid, o bien ante la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, con domicilio en la calle Príncipe de Vergara, 53-71 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 7 de abril de 2017

V.º B.º

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

Fdo.: Fernando DÍAZ TORRES

Fdo.: Marta CASTRO MARTIN

ASUNTO:

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
Plaza Mayor nº 1
37800 Salamanca

D. MANUEL SÁNCHEZ MONJE, con NIF 52411196S, y domicilio a efectos de notificaciones, en la Carretera de Salamanca Km. 14,400, HOTEL DON FADRIQUE, de Alba de Tormes, 37800 Salamanca, en representación de la sociedad NIMANSANMON S.L., con domicilio social en el mencionado HOTEL DON FADRIQUE, y cuyo CIF es B37297223, por medio de la presente

EXPONE:

ANTECEDENTES

El hotel DON FADRIQUE, a lo largo de su existencia ha pasado por diferentes actuaciones que se detallan:

Parcela Actual: Se trata de una parcela con superficie, según consta en la ficha catastral que se adjunta, de **44.492 m²**. Con acceso directo desde la carretera C-510, de Alba de Tormes a Salamanca, en su punto kilométrico 14,400.

Edificaciones Construidas: Actualmente, sobre la parcela existen, construidas, diversas edificaciones que se relacionan:

Superficie licenciada en el año 2000:

Hotel..... 1.521,01 m²

Superficie ocupada por cuerpos dedicados a instalaciones:

Instalaciones..... 205,27 m²

Superficie legalizada:

Comedor, porches, terraza cerrada, etc... 1.117,72 m²

Todo ello, haciendo un total de **2.844 m²**, y contando con autorización de uso excepcional en suelo rústico de fecha 7 de abril de 2017, que se adjunta, la cual ya especifica que se otorga sin perjuicio de que se deban obtener el resto de autorizaciones que sean preceptivas conforme a la normativa sectorial, previas a la concesión de licencia de obras, y debiendo darse cumplimiento al artículo 308 del RUCYL, en particular en su apartado C)

Existían en la parcela unas edificaciones auxiliares situadas en la zona de retranqueo, por tanto no edificable, todas ellas ya demolidas.

Condiciones urbanísticas de la parcela según la normativa urbanística municipal de Alba de Tormes: Los parámetros urbanísticos a tener en cuenta en base a lo dispuesto en el artículo 41 de las NUM, son:

- CATEGORÍA DE SUELO: **Rústico Común**
- COMPATIBILIDAD: **Compatible**
- PARCELA MÍNIMA: **Parcelario Catastral (44.492 m²)**
- OCUPACIÓN: **15 % (6.673,80 m²)**
- RETRANQUEOS: **6 m**
- EDIFICABILIDAD m²/m²: **0,15 m²/m² (6.673,80 m²)**
- ALTURA: **3 Plantas / 10,5 m alero**
- PENDIENTE MÁXIMA: **30 %**
- CONDICIONES ESPECIALES: **La implantación de edificaciones de más de 5.000 m² requerirá la tramitación de un Plan Especial**

CONSIDERACIONES:

INTERÉS SOCIAL:

El hotel DON FADRIQUE, desde su inauguración, ha venido dando respuesta a las necesidades de desarrollo de la localidad de Alba de Tormes, dentro del ámbito de su actividad.

El interés turístico de la localidad, creciente año a año, genera la afluencia de turismo que exige una respuesta adecuada a estándares más exigentes cada año.

Paralelamente la necesidad de eventos surgidos del devenir diario de la localidad y poblaciones aledañas, como son bodas, comuniones, etc., necesita una oferta de calidad que no es fácil de encontrar en la zona.

En base a su oferta, el hotel DON FADRIQUE ha obtenido en el FITUR 2017 la Q de Calidad, otorgada por la Secretaría de Estado.

Todo ello ha contribuido a incrementar la actividad económica de Alba de Tormes, siendo un componente de importancia dentro de ella.

La autorización de uso que aquí se solicita, al mismo tiempo, viene a incrementar la necesidad de personal contratado, tanto para la construcción, como para el mantenimiento posterior de las instalaciones, y para el desarrollo de la actividad, con la consiguiente contribución al descenso del paro laboral de la localidad.

PROGRAMA DE NECESIDADES:

Considerando lo expuesto, el interés de mejorar día a día y nos lleva al planteamiento de mejora y ampliación de los servicios a ofrecer al visitante contemplando aspectos no existentes hasta ahora como son:

- Hacer el hotel accesible en todas sus dependencias, eliminando barreras arquitectónicas, instalando un ascensor y rampas que permitan el acceso a todos los servicios ofertados.

- Reforma y ampliación de todos los baños, creando una habitación adaptada al uso por usuarios con minusvalía.
- Creación de terrazas en las habitaciones que, dada la situación privilegiada del hotel, permiten la vista sobre la localidad de Alba de Tormes.
- Remodelación de la planta bajo cubierta, ampliando las habitaciones para una mejor habitabilidad.
- Construcción de un nuevo salón para eventos, dado que el actual resulta insuficiente para cubrir la demanda de la zona. Este salón se situará aprovechando una cota alta de la parcela, para posibilitar las vistas sobre Alba de Tormes.
- Construcción de una piscina junto al salón anteriormente expuesto, la cual, al estar situada en una cota alta, también permite la visión de la localidad, incluso desde el interior de su vaso.
- Mejora de las redes de agua, luz, telecomunicaciones y saneamiento de las instalaciones del hotel, actualizándolas a las nuevas tecnologías, incrementando sustancialmente la eficiencia energética del complejo.
- Creación de dos apartamentos VIP en edificio aislado, situado en la parte más alta de la parcela, con el objeto de agasajar a los, novios e invitados protagonistas en las bodas.

PROPUESTA:

Para responder a todo el programa de necesidades, NIMANSANMON S.L., plantea varias intervenciones:

PRIMERO.- OBRA NUEVA COMPUTABLE. Consistente en la creación un edificio de una sola planta, destinado a la celebración de bodas, convenciones, etc. Dicho edificio llevará adosado, un cuerpo en el que cobijar todas las dependencias destinadas al servicio de la instalación, como son almacenes de mobiliario y productos alimenticios. Al mismo tiempo se prevé la construcción de dos apartamentos rurales, de carácter exclusivo, que darán complemento a las celebraciones y eventos. Para completar la intervención de obra nueva, se prevé la instalación de un ascensor adaptado, en el edificio del hotel.

Las superficies a construir, son:

Ascensor adaptado.....	4,00 m ²
Nuevo salón de bodas y eventos	749,35 m ²
Edificio de servicios al salón.....	231,79 m ²
Dos apartamentos rurales	237,37 m ²
SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE	1.222,51 m²

La intervención propuesta, sumada a las anteriores, lleva a una superficie total computable:

Autorización actual de 7 de abril de 2017.....	2.844,00 m ²
Nueva Autorización solicitada	1.222,51 m ²
TOTAL	4.066,51 m²

Superficie total propuesta que queda por debajo de los 6.673,80 m², edificabilidad máxima de la parcela.

Las nuevas construcciones respetarán las características esenciales de las ya construidas con anterioridad, con el objeto de conseguir una homogeneidad de todo el conjunto. Asimismo, las conexiones de servicios como agua, luz, telefonía, alcantarillado, etc., se conectarán, dentro del ámbito de la parcela sobre la que se actúa, a las ya existentes en la actualidad, las cuales estaban aprobadas por la Autorización de Uso anterior, de fecha 7 de abril de 2017.

SEGUNDO.- OBRA NUEVA NO COMPUTABLE (PISCINA). Consistente en la creación de una piscina delante del salón nuevo. La superficie a construir, es:

Piscina **142,17 m²**

TERCERO.- REMODELACIÓN, NO COMPUTABLE. Consistente en la remodelación de todas las habitaciones del hotel, dotándolas de mejoras en todos los campos, principalmente en el energético. La superficie a remodelar, es:

Plantas alta y bajo cubierta del hotel **890 m²**

CUARTO.- URBANIZACIÓN, NO COMPUTABLE. Contiene todos los elementos exteriores.

Zonas ajardinadas.....	1.876,80 m ²
Superficies de rodadura.....	5.853,07 m ²
Aceras.....	384,16 m ²
Terrazas	1.285,30 m ²
Plazas de aparcamiento (111 plazas)	1.192,83 m ²
SUP. TOTAL URB. NO COMPUTABLE.....	10.586,38 m²

Considerando asimismo, que la autorización de uso excepcional que se solicita mantiene el mismo uso que las anteriores, y en base a todo lo expuesto es interés de esta sociedad

SOLICITAR:

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL, para la reforma y ampliación del HOTEL DON FADRIQUE, de referencia arriba indicada, de acuerdo a los parámetros detallados.

Alba de Tormes, a 1 de diciembre de 2019

El arquitecto

La propiedad

**SUAREZ
DIAZ JOSE
MANUEL -
05211912C**

Firmado digitalmente por
SUAREZ DIAZ JOSE MANUEL -
05211912C
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-05211912
C, givenName=JOSE MANUEL,
sn=SUAREZ DIAZ, cn=SUAREZ
DIAZ JOSE MANUEL -
05211912C
Fecha: 2020.01.20 21:22:10
+01'00'

D. José Manuel Suárez Díaz
Col. Nº 7534 de Madrid

Manuel Sánchez Monje
NIF 52411196S

ASUNTO: DECLARACIÓN DE COMPROMISO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES
Plaza Mayor nº 1
37800 Salamanca

D. MANUEL SÁNCHEZ MONJE, con NIF 52411196S, con domicilio a efectos de notificaciones en la Carretera de Salamanca Km. 14,400, HOTEL DON FADRIQUE, de Alba de Tormes, 37800 Salamanca, en representación de la sociedad NIMANSANMON S.L., con domicilio social en el mencionado HOTEL DON FADRIQUE, y CIF B37297223

Como parte del trámite de AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL para proceder a las obras de Reforma y Ampliación del HOTEL DON FADRIQUE de referencia arriba indicada, situado en la parcela nº 44 del Polígono 501 de Alba de Tormes, con referencia catastral 001300100TL82D0001FQ, y siempre de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 308 c de RUCYL, por medio de la presente, efectúo la presente

DECLARACIÓN DE COMPROMISO:

Declaro mi compromiso de inscribir en el Registro de la Propiedad:

- La vinculación del terreno y sus instalaciones al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización, en caso de que las hubiere
- 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

Alba de Tormes, a 1 de diciembre de 2019

Fdo: Manuel Sánchez Monje
NIF 52411196S



Comunidad Autónoma de Castilla y León

Ayuntamiento de

ALBA DE TORMES

LICENCIA MUNICIPAL DE ACTIVIDAD Y DE APERTURA PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN LA REGLAMENTACION DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Ley 5/93, de 21 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León

Solicitada licencia municipal para el ejercicio de la actividad de _____

HOTEL-RESTAURANTE- BAR

calificada por la

Comisión Provincial de Actividades Clasificadas como «actividad MOLESTA o INFORME

FAVORABLE, SESION 5-Septiembre 1.997, Expte 153/96» instalada en

La Parcela 44, Polígono 1, Paraje Los Lindones, Punto KM:

17,400 Ctra C-510 Salamanca-Alba

por el presente documento se acredita que ha obtenido la oportuna LICENCIA DE ACTIVIDAD Y APERTURA, quedando obligado a la observancia de cuantas disposiciones reglamentarias y de policía local afecten a la mencionada actividad, así como las normas que se insertan al dorso.

Para que conste y sirva de justificante al interesado, lo firma y autoriza el Sr. Alcalde-

Presidente de este Ayuntamiento, en ALBA DE TORMES

a diecisiete de Febrero del

dos mil.-

EL ALCALDE,

EL SECRETARIO,

Fdo José Yañez Rodríguez

Fdo Joaquín Tapia Herrero

Recibi el duplicado

18 Febrero/2.000

Expediente nº 1/1.996

Fecha concesión Licencia: _____ de _____ de 19 _____

Registrada con el nº _____ al folio _____ del libro correspondiente

Pagó los derechos establecidos, según carta de pago nº _____ de _____ de 19 _____

Condiciones y Normas a cumplir para que sea válida esta Licencia

Art. 9.º *Transmisión de licencias.*—Las licencias serán transmisibles, debiendo ser notificado al Ayuntamiento a efectos de determinar el sujeto titular de la actividad y las responsabilidades que de tal condición se derivasen, siempre que no exista modificación o reforma de la actividad.

Art. 10.º *Revocación y anulación de licencias.*—1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desapareciesen las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que de haber existido, habrían justificado la denegación. Podrán ser anuladas las licencias cuando resultaren otorgadas erróneamente, mediante expediente contradictorio.

2. La revocación fundada en la adopción de nuevos criterios de apreciación o error en su otorgamiento, que no sea motivado por la acción dolosa del peticionario, comportarán el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren.

Art. 11.º *Revisión de licencias.*—La licencia de actividad podrán ser revisada en base a la legislación en materia de medio ambiente vigente en cada momento, debiendo adaptarse a las innovaciones derivadas del progreso científico y técnico.

Art. 12.º *Caducidad de licencias.*—Las licencias de actividad caducarán en los plazos y supuestos siguientes:

a) Cuando la actividad no comience a ejercerse en el plazo de dos años, a partir de la fecha de otorgamiento de la licencia de actividad, siempre que en la misma no se fije un plazo superior.

b) Cuando el ejercicio de la actividad se paralice por plazo superior a dos años, excepto en casos de fuerza mayor.

Art. 19.º *Prioridades en las licencias.*—1. Las Entidades Locales no podrán conceder licencias de obras para actividades clasificadas, en tanto no se haya otorgado la licencia de actividad correspondiente.

2. La obtención de la licencia de apertura será previa a la concesión de las autorizaciones de enganche o ampliación de suministro de energía eléctrica, de utilización de combustibles líquidos o gaseosos, de abastecimiento de agua potable y demás autorizaciones preceptivas para el ejercicio de la actividad.

Art. 21.º *Inspección y vigilancia.*—1. El personal oficialmente designado para realizar labores de verificación e inspección de las actividades clasificadas gozará, en el ejercicio de sus funciones, de la consideración de Agente de la autoridad, a efectos de lo dispuesto en la legislación penal, estando facultado para acceder, previa identificación y sin previo aviso, a las instalaciones donde se desarrollen las actividades sujetas a la presente Ley.

2. Los titulares de actividades clasificadas deberán prestar la colaboración necesaria a los Inspectores, a fin de permitirles realizar cualesquiera exámenes, controles, tomas de muestras y recogida de la información necesaria para el cumplimiento de su misión.

3. Los titulares de actividades clasificadas que proporcionen información a la Administración, en relación con esta Ley, podrán invocar el carácter de confidencialidad de la misma. En todo caso será confidencial en los aspectos relativos a los procesos industriales.

Art. 23.º *Comunicación de irregularidades.*—El titular de una actividad clasificada, sin perjuicio de sus responsabilidades y obligaciones, deberá poner en conocimiento inmediato del Alcalde los siguientes hechos:

a) El funcionamiento anormal de las instalaciones que pueda producir daños a las personas, los bienes o al medio ambiente.

b) La interrupción voluntaria de la actividad por plazo superior a seis meses, salvo para industrias de campaña, así como el cese definitivo de la misma.

24.—Las instalaciones existentes en el Hotel Restaurante-Bar, serán objeto de revisiones periódicas en las fechas que por esta Alcald se interese, así como por los Organismos Competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo se deberá tener especial interés en la retirada de los fangos mineralizados de la fosa-filtro, con la periodicidad necesaria.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALBA DE TORMES
(SALAMANCA)
C. P., 37800

1ª LICENCIA

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA

EXPEDIENTE

Num. 111 / 1.99 7

29-OCTUBRE 1.997

Con fecha _____ ha sido concedida

por la Comisión Municipal de Gobierno a D. Nicolas Sanchez Sanchez,
"NIMAN SANMON S L" CIF: B-37297223

Terrenos No
Licencia Municipal para efectuar obras en
Parcela 44, Poligono 1, Paraje Los J
Urbanizables al sitio dones, Punto Km 17.400. Ctra de Sala
marca a Alba de Tormes

solicitada en fecha 14-October 1997 y consistente en _____
Proyecto Tecnico para construir Edificio de dos plantas
para Restaurante-Hotel.-

bajo las condiciones que se detallan al dorso.

La modificación en las obras, en relación con lo hecho cons--
tar en la Memoria o Proyecto en su caso previamente a su ejecución,
el Director Técnico deberá presentar las modificaciones que se in--
troduzcan en nueva documentación a efecto de ampliación o modifica--
ción de la Licencia.

La presente Licencia deberá estar en la obra a disposición de
cualquier Agente Municipal que la solicite para su comprobación.

ALBA DE TORMES, a 3 de Noviembre de 1.997.

EL ALCALDE

Recibi el Duplicado
10-12-1997

EL SECRETARIO

SECRETARIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALBA DE TORMES
(SALAMANCA)
C. P. 37800

N.º _____

2ª LICENCIA

LICENCIA MUNICIPAL DE OBRA

EXPEDIENTE

Num. 134 1.997

Con fecha 27-Febrero-1998

ha sido concedida
por la Comisión Municipal de Gobierno a D. Nicolas Sanchez Sanchez, en
representación de NIMAN

SANMON S L - CIF-37297223-D

Parcela No Urb

Licencia Municipal para efectuar obras en _____
Parcela No Urbanizable num 44, Poligono 1 Paraje Los Lindones, Punto Km 17.4
al sitio Carretera de Salamanca a Alba

solicitada en fecha 18-12-1.997 y consistente en Proyecto Técnico
para ampliación del Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio

Para Hotel, Licencia de obra concedida en Sesión de 29-11-1997.

Expediente 111/97.- Se legaliza la obra construida en el excedente
de edificabilidad de 0,65 M3/M2, al determinarse en la Norma de
Planeamiento Municipal permitirse 0,40 M3/M2.

Se incoa Expediente sancionador, art 262-2 de la Ley 1/92.-

bajo las condiciones que se detallan al dorso.

La modificación en las obras, en relación con lo hecho constar en la Memoria o Proyecto en su caso previamente a su ejecución, el Director Técnico deberá presentar las modificaciones que se introduzcan en nueva documentación a efecto de ampliación o modificación de la Licencia.

La presente Licencia deberá estar en la obra a disposición de cualquier Agente Municipal que la solicite para su comprobación.

ALBA DE TORMES, a 4 de Marzo de 1.998

ALCALDE

SECRETARIO

Recibido el Duplicado

[Firma manuscrita]

	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO										PROTECCIÓN	ACTIVIDADES	
	SUELO RÚSTICO COMÚN	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 1	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 2	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 3	EXTRACTIVAS			
OS EXCEPCIONALES													
Cultura 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	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Asistencia Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Relaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Industria familiar	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	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	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Vías de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Sistemas de riego y comerciales	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Sistemas de riego y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS				CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES	
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			
		Parcela mínima catastral	%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 superen 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 superen 3000 m2, construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona de irriada	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 retrados concluida la explotación salvo justificación	

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300100TL82D0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

USO DESTINADO: **ASL CONSTRUCCIÓN:**

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN: **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):**

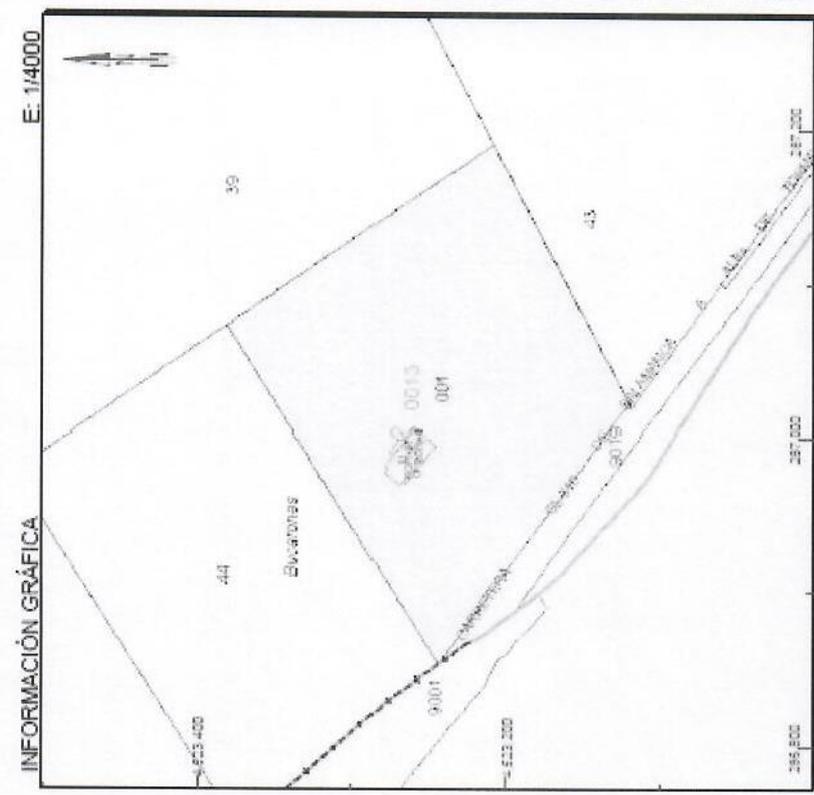
PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **SUPERFICIE TOTAL (Parcela) (m²):** **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Existencia	Partida	Superficie (m²)
HOTELERO	1	00	541
HOTELERO	1	01	553
HOTELERO	1	+1	326



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.

397.200 Coordenadas UTM - Huso 10 ETR1889
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Hidrografía

Lunes, 29 de Enero de 2018

	SUELO RÚSTICO COMÚN	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO					PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 2	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 3	ACTIVIDADES
					PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 1	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 2	PROTECCIÓN ESP. CUENCAS 3			
OS EXCEPCIONALES												
Cultura 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	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Asistencia Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Intervenciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado); Sujeto a autorización	Permitido (programado); Prohibido	Permitido (programado); Prohibido	Permitido (programado); Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
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	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Intervenciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Indicadores turísticos y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Vías de Carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS				CONDICIONES DE VOLUMEN	CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Aktura (°)		
Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Aktura (°)			
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 de imitada 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	



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300100TL82D0001FQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL
Ocio, Hostelería

ASOCIACIÓN REGISTRADA
1999

VALOR DE EMPLAZAMIENTO
100,000000

VALOR DE EMPLAZAMIENTO
1,520

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN
CR ALBA DE TORMES-SALAMANCA
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001300100TL82D0001FQ

VALOR DE EMPLAZAMIENTO
1,520

VALOR DE EMPLAZAMIENTO
44,492

DESCRIPCIÓN
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Denominación	Edificios	Plantas	Partes	Superficie m²
HOTELERO	1	00	01	641
HOTELERO	1	01	01	553
HOTELERO	1	+1	01	326

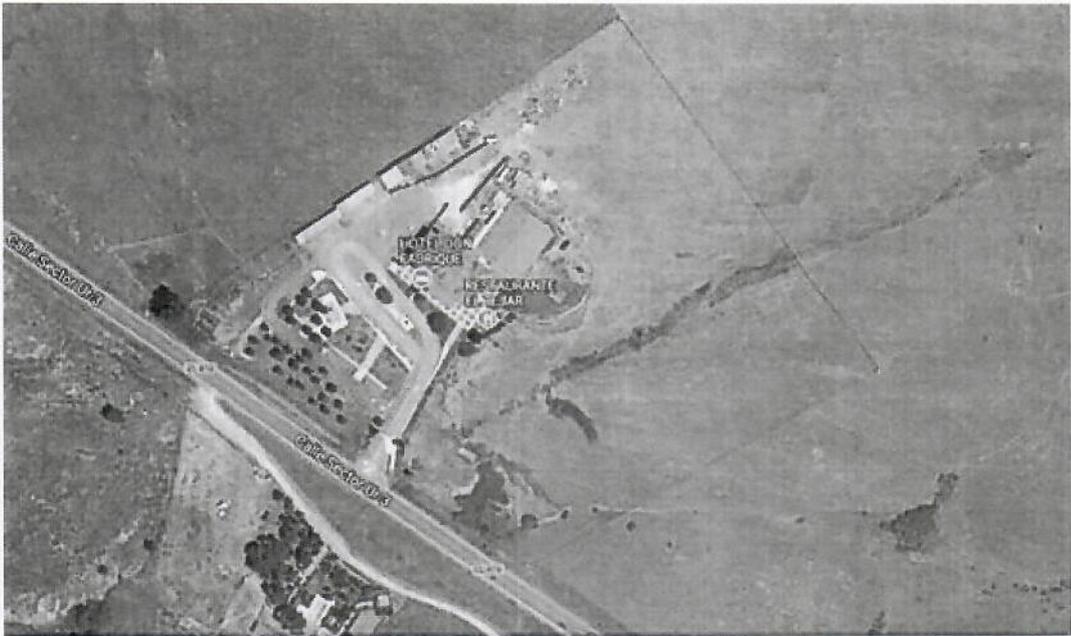
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

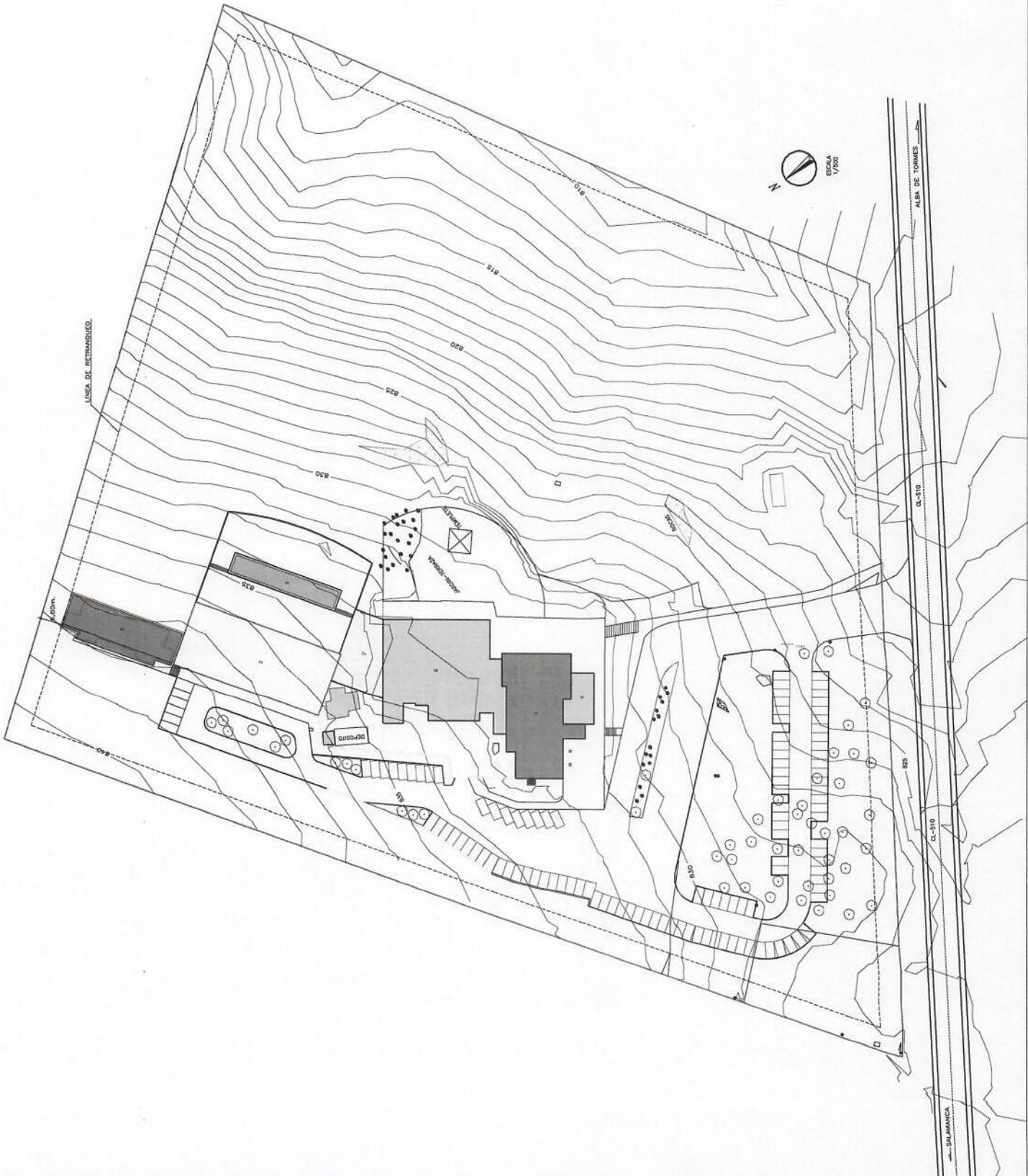


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 237,000 Coordenadas U.T.M. - Junio de 1989
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcción
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes, 29 de Enero de 2015





OBRA NUEVA EN AMPLIACION (comparable)

- Accesorio adaptado en el hotel 4,00 m²
- Ampliación de la zona de estacionamiento 231,79 m²
- Servicio del nuevo salón de bodas 237,37 m²
- Dos apartamentos nuevos
- Superficie total de ampliación comparable 1.222,51 m²

OBRA NUEVA EN AMPLIACION (no comparable)

- Piscina 143,17 m²

RENOVACION DE ESPACIOS EXISTENTES (no comparable)

- Pisos alta y baja cubierta en zona 500 m²

EDIFICACIONES EXISTENTES (no comparable)

- Hotelación, instalaciones...

NOTA:
 LAS LINEAS DE LAS NUEVAS SUPERFICIES EN NEGRO REPRESENTAN LAS LINEAS MARCADAS EN SU POSICION, SIEMPRE PRESENTANDO EN ZONA DE RETORNOVUELO, QUEDANDO SU SITUACION PARA DEFINIDA EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.



SOLICITUD DE AUTORIZACION DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACION DE HOTEL EN CARRETERA DE SALAMANCA PK. 17,400. HOTEL DON FADRIQUE, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

FECHA: DICIEMBRE 2019
 ESCALA: 0 5 10 15 20 25 1/500

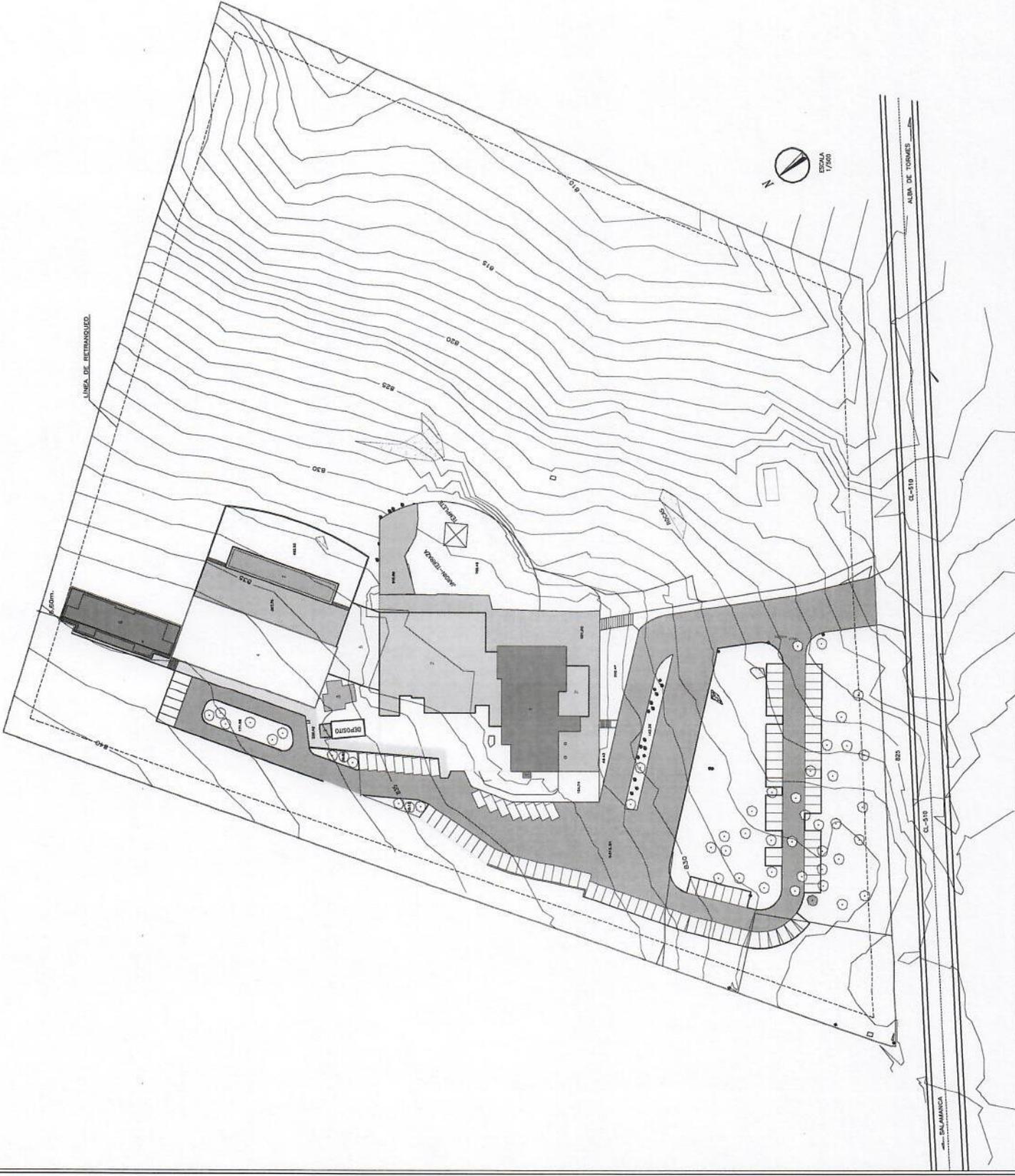
SID
 INGENIERIA DE PROYECTOS
 INGENIERIA CIVIL
 EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD

D. JOSE MANUEL VILLAR ROSA
 C.O.C. COL. 7524
 NÚMERO DE IDENTIFICACION 81
 C.I.F. B3729723

AUTORIZACION DE USO TIPOS DE OBRA A EJECUTAR Y SUPERFICIES DE LA PROPIEDAD DE AMPLIACION DE LA INSTALACION

AUTORIZACION DE USO
 2



SUPERFICIES TOTALES FINALES

EDIFICACIONES CON SUPERFICIE COMPUTABLE	
• Hotel	1,327.81 m ²
• Área de local	1,172.22 m ²
• Infraestructura	200.27 m ²
• Bienes raíces	297.70 m ²
• Servicios del nuevo salón	297.70 m ²
• Dos apartamentos turísticos	257.27 m ²
Superficie total computable	4,086.57 m²

ELEMENTOS CON SUPERFICIE NO COMPUTABLE	
• Riegos	142.17

URBANIZACIÓN	
• Zona ajardinada	1,600.30 m ²
• Superficies de circulación	5,023.07 m ²
• Terrazas	1,285.30 m ²
• 111 Plazas de estacionamiento	1,192.83 m ²
Superficie urbanización total	10,001.50 m²

NOTA: LAS UBICACIONES DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y DESESPERIMENTAN LÍNEAS AVANZADAS EN SU POSICIÓN, SIEMPRE RESPETANDO LA ZONA DE RETENCIÓN, QUEDANDO SU SITUACIÓN FINAL DEFINIDA EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO.



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE HOTEL EN CARRETERA DE SALAMANCA PK. 17.400. HOTEL DON FADRIQUE. ALBA DE TORREMS (SALAMANCA)

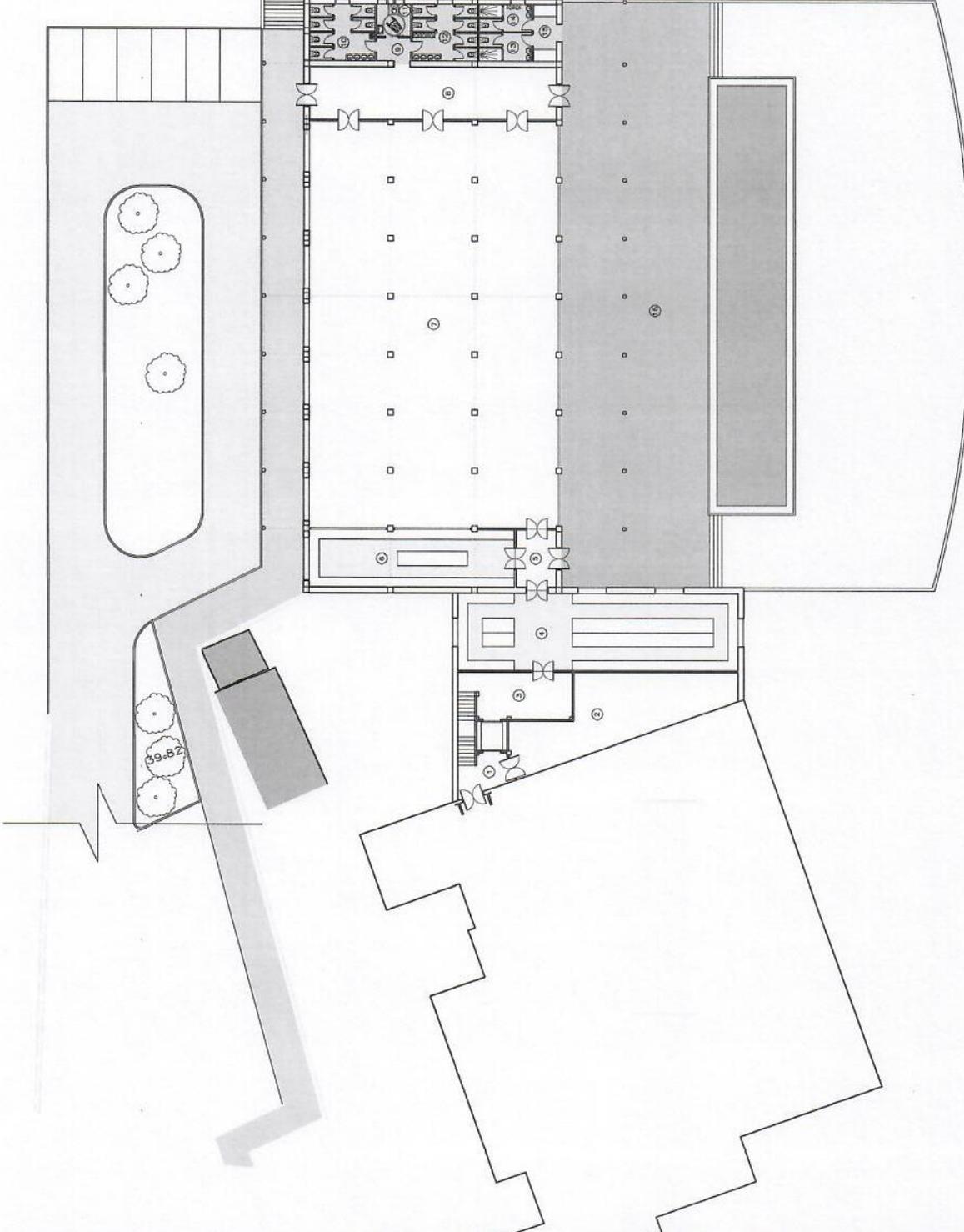
FECHA: DICIEMBRE 2019
 ESCALA: 0 5 10 15 20 25 1/500

SD
 INGENIERO CIVIL
 JOSÉ MANUEL SUÁREZ SUÁZ
 EL ARQUITECTO

LA PROPIEDAD
 NARANJALMON S.L.
 C.I.F. B37287223
 D. JOSÉ MANUEL SUÁREZ SUÁZ
 COL. COM-7534

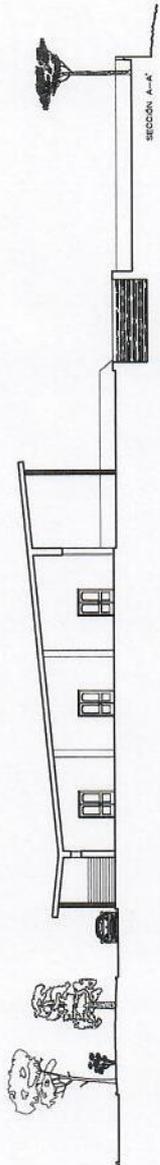
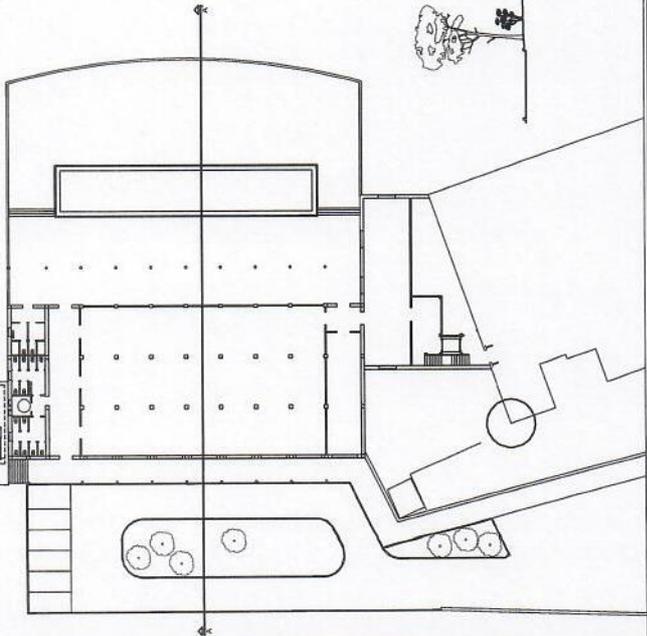
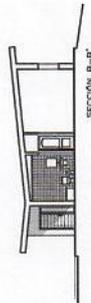
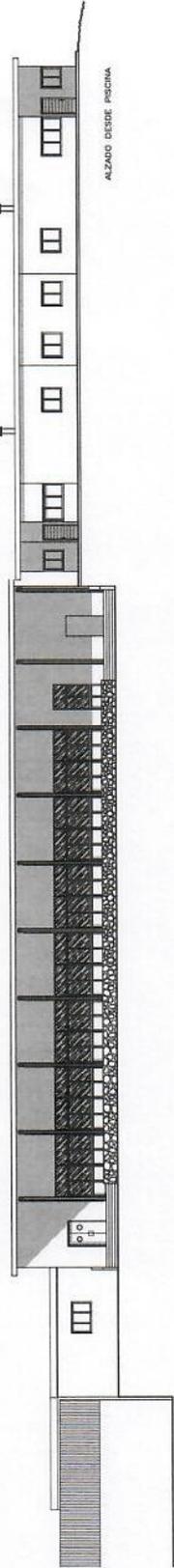
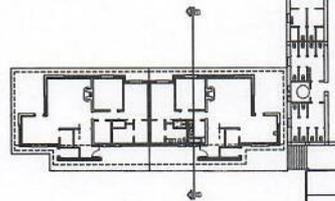
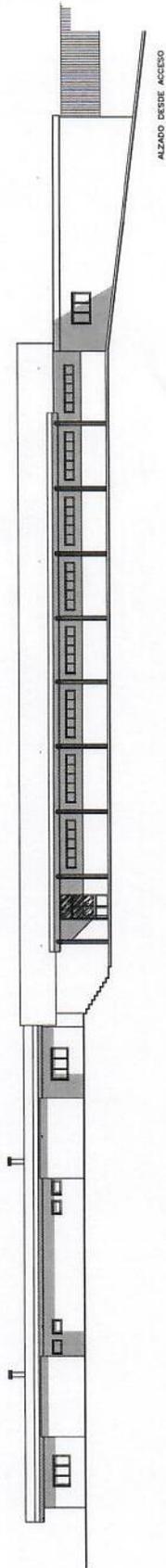
**AUTORIZACIÓN DE USO
 ELEMENTOS DE LA INSTALACIÓN
 SUPERFICIES TOTALES FINALES**

AUTORIZACIÓN DE USO
3



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES ÚTILES

1	RECEPCION	7.267
2	BUCLEO	16.077
3	DOMI. 1	12.894
4	DOMI. 2	17.244
5	SALON	30.33
6	COCINA	12.014
7	COCINA	12.014
8	W.C. 1	2.283
9	W.C. 2	2.283
10	W.C. 3	2.283
11	W.C. 4	2.283
12	W.C. 5	2.283
13	W.C. 6	2.283
14	W.C. 7	2.283
15	W.C. 8	2.283
16	W.C. 9	2.283
17	W.C. 10	2.283
18	W.C. 11	2.283
19	W.C. 12	2.283
20	W.C. 13	2.283
21	W.C. 14	2.283
22	W.C. 15	2.283
23	W.C. 16	2.283
24	W.C. 17	2.283
25	W.C. 18	2.283
26	W.C. 19	2.283
27	W.C. 20	2.283
28	W.C. 21	2.283
29	W.C. 22	2.283
30	W.C. 23	2.283
31	W.C. 24	2.283
32	W.C. 25	2.283
33	W.C. 26	2.283
34	W.C. 27	2.283
35	W.C. 28	2.283
36	W.C. 29	2.283
37	W.C. 30	2.283
38	W.C. 31	2.283
39	W.C. 32	2.283
40	W.C. 33	2.283
41	W.C. 34	2.283
42	W.C. 35	2.283
43	W.C. 36	2.283
44	W.C. 37	2.283
45	W.C. 38	2.283
46	W.C. 39	2.283
47	W.C. 40	2.283
48	W.C. 41	2.283
49	W.C. 42	2.283
50	W.C. 43	2.283
51	W.C. 44	2.283
52	W.C. 45	2.283
53	W.C. 46	2.283
54	W.C. 47	2.283
55	W.C. 48	2.283
56	W.C. 49	2.283
57	W.C. 50	2.283
58	W.C. 51	2.283
59	W.C. 52	2.283
60	W.C. 53	2.283
61	W.C. 54	2.283
62	W.C. 55	2.283
63	W.C. 56	2.283
64	W.C. 57	2.283
65	W.C. 58	2.283
66	W.C. 59	2.283
67	W.C. 60	2.283
68	W.C. 61	2.283
69	W.C. 62	2.283
70	W.C. 63	2.283
71	W.C. 64	2.283
72	W.C. 65	2.283
73	W.C. 66	2.283
74	W.C. 67	2.283
75	W.C. 68	2.283
76	W.C. 69	2.283
77	W.C. 70	2.283
78	W.C. 71	2.283
79	W.C. 72	2.283
80	W.C. 73	2.283
81	W.C. 74	2.283
82	W.C. 75	2.283
83	W.C. 76	2.283
84	W.C. 77	2.283
85	W.C. 78	2.283
86	W.C. 79	2.283
87	W.C. 80	2.283
88	W.C. 81	2.283
89	W.C. 82	2.283
90	W.C. 83	2.283
91	W.C. 84	2.283
92	W.C. 85	2.283
93	W.C. 86	2.283
94	W.C. 87	2.283
95	W.C. 88	2.283
96	W.C. 89	2.283
97	W.C. 90	2.283
98	W.C. 91	2.283
99	W.C. 92	2.283
100	W.C. 93	2.283
101	W.C. 94	2.283
102	W.C. 95	2.283
103	W.C. 96	2.283
104	W.C. 97	2.283
105	W.C. 98	2.283
106	W.C. 99	2.283
107	W.C. 100	2.283
108	W.C. 101	2.283
109	W.C. 102	2.283
110	W.C. 103	2.283
111	W.C. 104	2.283
112	W.C. 105	2.283
113	W.C. 106	2.283
114	W.C. 107	2.283
115	W.C. 108	2.283
116	W.C. 109	2.283
117	W.C. 110	2.283
118	W.C. 111	2.283
119	W.C. 112	2.283
120	W.C. 113	2.283
121	W.C. 114	2.283
122	W.C. 115	2.283
123	W.C. 116	2.283
124	W.C. 117	2.283
125	W.C. 118	2.283
126	W.C. 119	2.283
127	W.C. 120	2.283
128	W.C. 121	2.283
129	W.C. 122	2.283
130	W.C. 123	2.283
131	W.C. 124	2.283
132	W.C. 125	2.283
133	W.C. 126	2.283
134	W.C. 127	2.283
135	W.C. 128	2.283
136	W.C. 129	2.283
137	W.C. 130	2.283
138	W.C. 131	2.283
139	W.C. 132	2.283
140	W.C. 133	2.283
141	W.C. 134	2.283
142	W.C. 135	2.283
143	W.C. 136	2.283
144	W.C. 137	2.283
145	W.C. 138	2.283
146	W.C. 139	2.283
147	W.C. 140	2.283
148	W.C. 141	2.283
149	W.C. 142	2.283
150	W.C. 143	2.283
151	W.C. 144	2.283
152	W.C. 145	2.283
153	W.C. 146	2.283
154	W.C. 147	2.283
155	W.C. 148	2.283
156	W.C. 149	2.283
157	W.C. 150	2.283
158	W.C. 151	2.283
159	W.C. 152	2.283
160	W.C. 153	2.283
161	W.C. 154	2.283
162	W.C. 155	2.283
163	W.C. 156	2.283
164	W.C. 157	2.283
165	W.C. 158	2.283
166	W.C. 159	2.283
167	W.C. 160	2.283
168	W.C. 161	2.283
169	W.C. 162	2.283
170	W.C. 163	2.283
171	W.C. 164	2.283
172	W.C. 165	2.283
173	W.C. 166	2.283
174	W.C. 167	2.283
175	W.C. 168	2.283
176	W.C. 169	2.283
177	W.C. 170	2.283
178	W.C. 171	2.283
179	W.C. 172	2.283
180	W.C. 173	2.283
181	W.C. 174	2.283
182	W.C. 175	2.283
183	W.C. 176	2.283
184	W.C. 177	2.283
185	W.C. 178	2.283
186	W.C. 179	2.283
187	W.C. 180	2.283
188	W.C. 181	2.283
189	W.C. 182	2.283
190	W.C. 183	2.283
191	W.C. 184	2.283
192	W.C. 185	2.283
193	W.C. 186	2.283
194	W.C. 187	2.283
195	W.C. 188	2.283
196	W.C. 189	2.283
197	W.C. 190	2.283
198	W.C. 191	2.283
199	W.C. 192	2.283
200	W.C. 193	2.283
201	W.C. 194	2.283
202	W.C. 195	2.283
203	W.C. 196	2.283
204	W.C. 197	2.283
205	W.C. 198	2.283
206	W.C. 199	2.283
207	W.C. 200	2.283
208	W.C. 201	2.283
209	W.C. 202	2.283
210	W.C. 203	2.283
211	W.C. 204	2.283
212	W.C. 205	2.283
213	W.C. 206	2.283
214	W.C. 207	2.283
215	W.C. 208	2.283
216	W.C. 209	2.283
217	W.C. 210	2.283
218	W.C. 211	2.283
219	W.C. 212	2.283
220	W.C. 213	2.283
221	W.C. 214	2.283
222	W.C. 215	2.283
223	W.C. 216	2.283
224	W.C. 217	2.283
225	W.C. 218	2.283
226	W.C. 219	2.283
227	W.C. 220	2.283
228	W.C. 221	2.283
229	W.C. 222	2.283
230	W.C. 223	2.283
231	W.C. 224	2.283
232	W.C. 225	2.283
233	W.C. 226	2.283
234	W.C. 227	2.283
235	W.C. 228	2.283
236	W.C. 229	2.283
237	W.C. 230	2.283
238	W.C. 231	2.283
239	W.C. 232	2.283
240	W.C. 233	2.283
241	W.C. 234	2.283
242	W.C. 235	2.283
243	W.C. 236	2.283
244	W.C. 237	2.283
245	W.C. 238	2.283
246	W.C. 239	2.283
247	W.C. 240	2.283
248	W.C. 241	2.283
249	W.C. 242	2.283
250	W.C. 243	2.283
251	W.C. 244	2.283
252	W.C. 245	2.283
253	W.C. 246	2.283
254	W.C. 247	2.283
255	W.C. 248	2.283
256	W.C. 249	2.283
257	W.C. 250	2.283
258	W.C. 251	2.283
259	W.C. 252	2.283
260	W.C. 253	2.283
261	W.C. 254	2.283
262	W.C. 255	2.283
263	W.C. 256	2.283
264	W.C. 257	2.283
265	W.C. 258	2.283
266	W.C. 259	2.283
267	W.C. 260	2.283
268	W.C. 261	2.283
269	W.C. 262	2.283
270	W.C. 263	2.283
271	W.C. 264	2.283
272	W.C. 265	2.283
273	W.C. 266	2.283
274	W.C. 267	2.283
275	W.C. 268	2.283
276	W.C. 269	2.283
277	W.C. 270	2.283
278	W.C. 271	2.283
279	W.C. 272	2.283
280	W.C. 273	2.283
281	W.C. 274	2.283
282	W.C. 275	2.283
283	W.C. 276	2.283
284	W.C. 277	2.283
285	W.C. 278	2.283
286	W.C. 279	2.283
287	W.C. 280	2.283
288	W.C. 281	2.283
289	W.C. 282	2.283
290	W.C. 283	2.283
291	W.C. 284	2.283
292	W.C. 285	2.283
293	W.C. 286	2.283
294	W.C. 287	2.283
295	W.C. 288	2.283
296	W.C. 289	2.283
297	W.C. 290	2.283
298	W.C. 291	2.283
299	W.C. 292	2.283
300	W.C. 293	2.283
301	W.C. 294	2.283
302	W.C. 295	2.283
303	W.C. 296	2.283
304	W.C. 297	2.283
305	W.C. 298	2.283
306	W.C. 299	2.283
307	W.C. 300	2.283
308	W.C. 301	2.283
309	W.C. 302	2.283
310	W.C. 303	2.283
311	W.C. 304	2.283
312	W.C. 305	2.283
313	W.C. 306	2.283
314	W.C. 307	2.283
315	W.C. 308	2.283
316	W.C. 309	2.283
317	W.C. 310	2.283
318	W.C. 311	2.283
319	W.C. 312	2.283
320	W.C. 313	2.283
321	W.C. 314	2.283
322	W.C. 315	2.283
323	W.C. 316	2.283
324	W.C. 317	2.283
325	W.C. 318	2.283
326	W.C. 319	2.283
327	W.C. 320	2.283
328	W.C. 321	2.283
329	W.C. 322	2.283
330	W.C. 323	2.283
331	W.C. 324	2.283
332	W.C. 325	2.283
333	W.C. 326	2.283
334	W.C. 327	2.283
335	W.C. 328	2.283
336	W.C. 329	2.283
337	W.C. 330	2.283
338	W.C. 331	2.283
339	W.C. 332	2.283
340	W.C. 333	2.283
341	W.C. 334	2.283
342	W.C. 335	2.283
343	W.C. 336	2.283
344	W.C. 337	2.283
345	W.C. 338	2.283
346	W.C. 339	2.283
347	W.C. 340	2.283
348	W.C. 341	2.283
349	W.C. 342	2.283
350	W.C. 343	2.283
351	W.C. 344	2.283
352	W.C. 345	2.283
353	W.C. 346	2.283



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE HOTEL EN CARRETERA DE SALAMANCA PK. 17.400. HOTEL DON FADRIQUE, ALBA DE TORRES (SALAMANCA)

FECHA: DICIEMBRE 2019
 ESCALA: 1/750

SD
 S. MANUEL SUAREZ DIAZ
 S. ARQUITECTO

LA PROPIEDAD
 NIMANSANON S.L.
 C.I.F. B37297253

**AUTORIZACIÓN DE USO
 ALZADOS Y SECCIONES
 DE LOS NUEVOS ELEMENTOS**

AUTORIZACIÓN DE USO
5



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE
Y URBANISMO.
- 10152- -

MANUEL SÁNCHEZ MONJE
NIMANSANMON S.L.
CTRA. DE SALAMANCA KM. 14,400
HOTEL DON FADRIQUE
37800-ALBA DE TORMES

ASUNTO: Acuerdo C.T.M.A.U. Expte. n.º 144/16.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el día 4 de abril de 2017, en relación con la solicitud de autorización de uso para ampliación de un hotel-restaurante en la carretera CL-510, Km 17,400, parcela 44, polígono 501 en ALBA DE TORMES (Salamanca). Promotor: Manuel Sánchez Monje (en representación de NIMANSANMON, S.L.). (Expte. 144/16), examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En el informe referido a la tramitación administrativa elaborado en el Servicio Territorial de Fomento se indica lo siguiente:

La documentación correspondiente a este expediente se remite por el Alcalde de Alba de Tormes (Salamanca), y se registra el día 17 de marzo de 2017.

El expediente se ha sometido a información pública, por un plazo de 20 días, mediante anuncios en el BOCyL de 8 de octubre de 2016 y diario La Gaceta de 11 de octubre de 2016, formulándose una alegación por parte de la Presidenta de la Asociación Ecologistas en Acción de Castilla y León en su nombre y representación, durante el periodo informativo, según certifica la Secretaria municipal, con el visto bueno del Alcalde.

La alegación presentada fue desestimada de acuerdo al informe del Arquitecto municipal de fecha 10 de noviembre de 2016, tal como dispone el informe favorable del Ayuntamiento de fecha 16 de noviembre de 2016.

Consta que el solicitante se compromete, como condición previa a la concesión de la licencia, a vincular el terreno al uso una vez autorizado (art.308.c) del RUCyL).

Consta el informe que debe emitir el Ayuntamiento respecto a la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condicionantes o la denegación. (art 307.5 a) del RUCyL). Además se aporta informe adicional con objeto de completar el anterior, informando favorablemente y de forma expresa el interés público, a la vista del documento aportado por el redactor para acreditar los fundamentos objetivos del interés público.

SEGUNDO.- En el informe técnico elaborado por el Servicio Territorial de Fomento se indica lo siguiente:

El municipio de Alba de Tormes cuenta con planeamiento municipal, siendo de aplicación las **Normas Urbanísticas Municipales (NUM)**, aprobadas el 5 de marzo de 2014.

Se solicita autorización de uso excepcional en suelo rústico para **ampliación de un hotel-restaurante en la carretera CL 510 km 17,400 en el término municipal de Alba de Tormes** (referencia catastral de la parcela 001300100TL82D0001FQ).



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

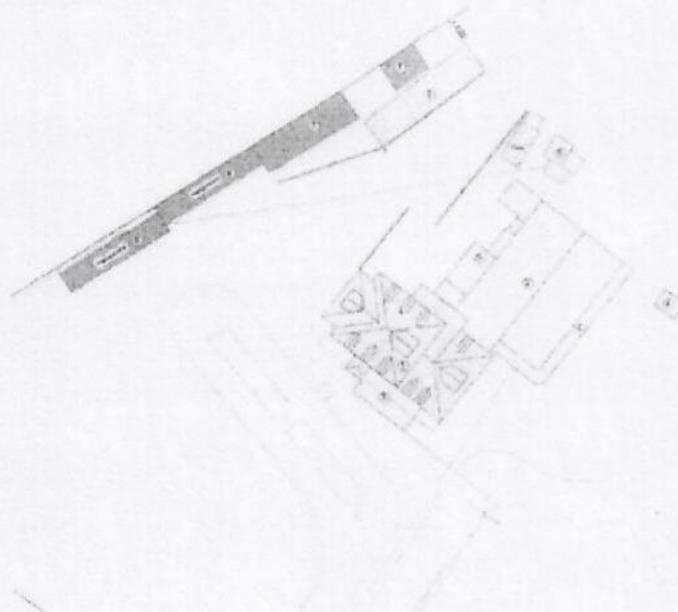
Según se indica en el documento técnico aportado, en la parcela objeto de autorización de uso se emplaza una construcción destinada a uso hotelero (hotel Don Fabrique), amparada por licencia de obra y apertura, existiendo así mismo otras construcciones vinculadas al mismo uso las cuales se pretende legalizar, proyectándose a su vez la ejecución de nuevas edificaciones.

Las superficies construidas de las edificaciones existentes son las siguientes:

- Hotel	1.521,01 m ²
- Comedor	703,40 m ²
Porches	86,72 m ²
- Terraza cafetería cerrada	105,10 m ²
- Vestuarios, instalaciones	222,55 m ²

Se proyecta la construcción de una edificación destinada a almacenes con una superficie construida de 205,40 m².

Existen a su vez en la parcela una serie de almacenes y marquesinas, adosados a lindero noroeste de la misma, los cuales se proyecta derribar.



- 1 Hotel Restaurante
- 2 Comedor
- 3 Terraza Cafetería
- 4 Porches
- 5 Vestuarios, Camara, Instalaciones
- 6 Almacenes Previstos
- 7 Almacenes a derribar
- 8 Marquesina a derribar

En cuanto a la dotación de servicios que precisa el uso solicitado, se indica que la parcela está dotada de suministro de agua potable de la red municipal de Terradillos, así como de suministro de energía eléctrica, resolviendo el saneamiento mediante una estación depuradora. El acceso a las instalaciones se realiza directamente desde la carretera CL 510.

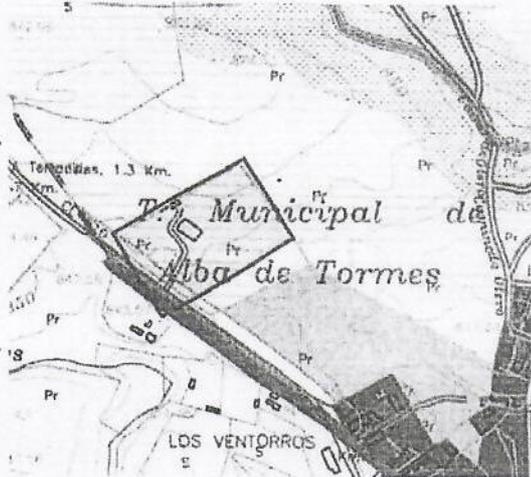
Consultada la información catastral la parcela presenta una superficie de 44.492 m² y su uso principal es "ocio, hostelería".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

Examinadas las ortofotos del PNOA a través de la Sede Electrónica del Catastro, se constata la existencia de las construcciones indicadas en la parcela, así como una serie de superficies hormigonadas y/o pavimentadas



La parcela objeto de la actuación se encuentra clasificada como **suelo rústico común y suelo rústico con protección de infraestructuras (carreteras)**. La totalidad de las construcciones existentes y proyectadas se emplazan en **suelo rústico común**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 40 de las NUM, en la que se regula la compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico, tanto las obras de **rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes**, como las **construcciones vinculadas actividades turísticas y recreativas** se consideran un uso sujeto a **autorización en suelo rústico común**.

Los parámetros urbanísticos aplicables a los contenedores especializados en suelo rústico común, de conformidad con el artículo 41 de las NUM, son los siguientes:

	APLICABLE	PROYECTADO
Compatibilidad	Compatible	Compatible
Parcela mínima	Parcelario catastral	Parcela catastral 44.492 m ²
% Ocupación	15% (6.673,80 m ²)	2.844 m ² (*)
Retranqueos	6 m	Nuevas construcciones \geq 6 m (**)
Edificabilidad	0,15 m ² /m ² (6.673,80 m ²)	2.844 m ²
Altura	3 plantas; 10,5 m al alero Pendiente máx. 30%	Edificación principal amparada por licencia, se desconoce. Resto construcciones 1 planta; 4,02 m al alero; pte. 25%
Condiciones especiales	Edificaciones >5.000 m ² requieren plan especial	El conjunto de las edificaciones no supera los 5.000 m ²



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

(*) En aplicación del criterio acordado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en la sesión celebrada el día 15 de abril de 2015, no se computan como superficie ocupada las zonas hormigonadas y/o pavimentadas en suelo rústico.

(**) Según se indica en el documento técnico aportado se prevé el derribo de los almacenes y marquesinas existentes en la parcela, los cuales incumplen el parámetro urbanístico de retranqueo.

Obra en el expediente documento suscrito por el arquitecto D. Emilio Martínez Sánchez con fecha 27 de febrero de 2017, relativo a la justificación del interés público del uso excepcional solicitado. Se transcribe a continuación el citado informe:

"El Hotel Don Fadrique tiene licencia de Actividad desde el 17 de febrero de 2.000.

Ahora solo se pretenden obras de reforma y ampliación de las instalaciones hoteleras a fin de mejorar los niveles de calidad.

RUCYL Art. 57 Derechos excepcionales en suelo rustico.

F) "Obras de reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación para su destino o anterior uso".

La parcela donde se sitúa el Hotel D. Fadrique cuenta con autorización de uso para esta actividad, y no está declarada fuera de ordenación por las vigentes NUM. Las obras que se solicitan realizar deben autorizarse ya que los edificios actuales fueron autorizados en su momento y el hotel cuenta con licencia de actividad en vigor, y lo que se pretende no incumple ninguna ordenanza urbanística.

Se infiere de esto que en esta parcela ya se da una actividad autorizada y al no cambiar su uso ya cuenta con la necesaria autorización de uso.

Se ha demostrado que esta actividad está considerada esencial como motor de la economía local para atraer turismo en un municipio declarado de interés turístico con múltiples focos y núcleo de población Declarado Conjunto Histórico.

Y aún más en cuanto a las obras que se ejecutarán van dirigidas a Ampliación de las Infraestructuras hoteleras existentes adecuándolas a los estándares de calidad que se exigen en un turismo de calidad.- A este hotel se le acaba de conceder en FITUR2017 la Q-de calidad por la Secretaria de Estado y Turismo.

La imagen urbana de Alba de Tormes con la Exposición de Las Edades del Hombre, ha mejorado sustancialmente y se han abierto varios negocios, creando vida urbana que hay que mantener atrayendo visitantes

Se pretende la mejora de eficiencia energética de las instalaciones existentes así como la supresión de barreras de accesibilidad a las distintas instalaciones.

Y finalmente la parcela de suelo rustico se sitúa en unos terrenos con nulo valor agrícola, ganadero o forestal siendo además más barato mantener y cuidar un edificio existente que hacer uno nuevo".

A su vez, según se indica en el informe de alcaldía de fecha 16 de marzo de 2017, "se informa favorablemente y de forma expresa el interés público, en los términos anteriormente transcritos en que se ha justificado por el redactor".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

En base a lo expuesto, el uso objeto de autorización es compatible con la categoría de suelo rústico en la que se emplaza, de conformidad con lo especificado en la documentación técnica y el informe de la Administración Local, constatándose que las construcciones e instalaciones objeto del proyecto cumplen los parámetros urbanísticos aplicables a dicha categoría, a excepción de ciertas las construcciones existentes que incumplen el parámetro urbanístico de retranqueo y que se proyectan derribar, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE** la autorización del uso excepcional en suelo rústico, sometiendo a criterio de la CTMAU la apreciación de los motivos expuestos para considerar acreditado el interés público que justifique la autorización.

TERCERO.- Por todo lo expuesto desde el Servicio Territorial de Fomento se propone a la Comisión AUTORIZAR el uso solicitado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, el RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás disposiciones de general aplicación.

PRIMERO.- La competencia para resolver la autorización de uso corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de acuerdo con lo dispuesto en el art 3.1 e) del Decreto 24/2013 de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y en el artículo 307.5.c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO, acuerda AUTORIZAR el uso solicitado, sin perjuicio de que se deban obtener el resto de autorizaciones que sean preceptivas conforme a la normativa sectorial, previas a la concesión de licencia de obras, y debiendo darse cumplimiento al artículo 308 del RUCyL, en particular a su apartado c):

"El solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de 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".



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Salamanca

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

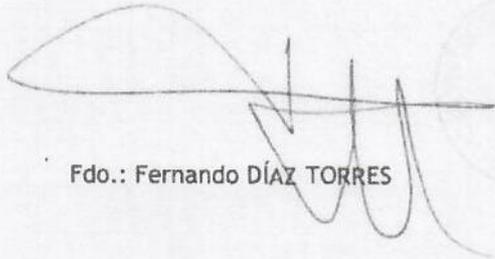
Contra este Acuerdo que no agota la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el plazo de UN MES, según lo dispuesto en los artículos 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, ubicada en la calle Rigoberto Cortejoso n.º 14 de Valladolid, o bien ante la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, con domicilio en la calle Príncipe de Vergara, 53-71 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 7 de abril de 2017

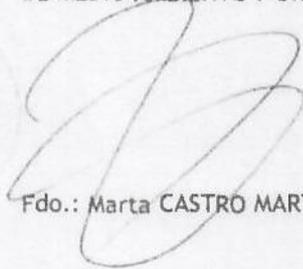
V.º B.º

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

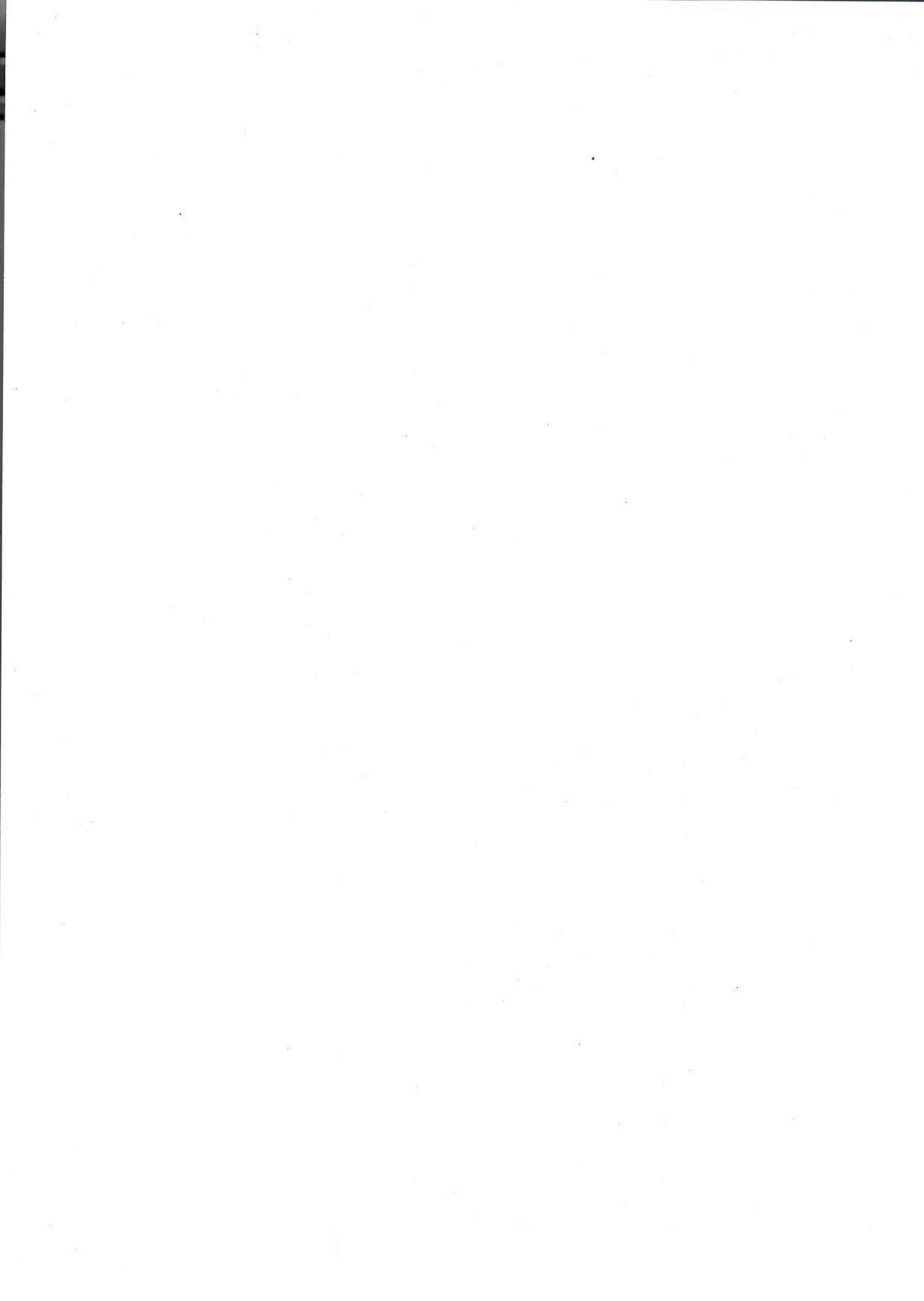
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO



Fdo.: Fernando DÍAZ TORRES



Fdo.: Marta CASTRO MARTIN



ASUNTO:

SOLICITUD DE AUTORIZACION DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES

Plaza Mayor nº 1

37800 alba de Tormes

D. Manuel Sánchez monje, con NIF 52411196S y domicilio a efectos de notificaciones en Carretera de Salamanca km. 14 HOTEL DON FADRIQUE de Alba de Tormes es representacion de NIMANSANMON S.L. con Domicilio social en el mencionado HOTEL DON FADRIQUE con CIF b37297223, por medio de la presente

JUSTIFICA EL INTERES SOCIAL DE LA AMPLIACION QUE SE ADJUNTA POR:

- El hotel desde su apertura ha venido dando respuesta a las necesidades de desarrollo de la localidad de Alba de Tormes.

- Alba de Tormes tiene un interés turístico que necesita complementar con servicios que el hotel ofrece con unos estándares de calidad cada año más exigentes.

- Estos estándares culminan con la Q de calidad conseguida por el establecimiento en 2017

- las más prestigiosas guías de restauración a nivel nacional e internacional se hacen eco de la labor en este hotel dando relevancia a Alba de Tormes por añadidura.

- Dinamiza y pone en valor a los productores y artesanos locales lo cual genera riqueza en el entorno.

- Incrementa la actividad en la zona y atrae visitantes que hace crecer la economía local en todo el entorno, lo que provoca una fijación de población en zonas con este déficit tanto directa como indirectamente.

SOLICITA:

AUTORIZACION DE USO EXCEPCIONAL, para la reforma y ampliacion del GOTEL DON FADRIQUE , de refrencia arriba indicada, de acuerdo a los para metros detallados.

Alba de Tormes a 15 de Enero del 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical strokes and a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo. Manuel Sanchez