

SOLICITUD

DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRARIOS Y MAQUINARIA EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

TITULAR:

AGUSTÍN CASADO SÁNCHEZ
07.935.105-J
Calle Laguna, 3
Ciudad Rodrigo (Salamanca)

SITUACIÓN

Polígono 20, parcela 10.138
Águeda - Ciudad Rodrigo (Salamanca)



TÉCNICO REDACTOR:

EL ARQUITECTO TÉCNICO
ENRIQUE CABALLERO HERNÁNDEZ

MAYO 2017

1.- MEMORIA

ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

El titular es propietario de una explotación agrícola de regadío en el polígono 20, parcela 10.138 al sudeste de la entidad local menor Águeda, perteneciente a Ciudad Rodrigo, con 21.301 m². A esta parcela se ha vinculado la número 80 del polígono 14, de 39.545 m².

Se solicita autorización de uso excepcional para almacén de productos agrarios y maquinaria en explotación agrícola, justificando lo establecido en los artículos 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

ARTÍCULO 306. OBJETO Y COMPETENCIA

Se debe obtener autorización previa al otorgamiento de la licencia urbanística, por no estar el acto previsto ni definido en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Se solicita al Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo que otorgue autorización al uso excepcional, por contar el municipio con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

ARTÍCULO 307. PROCEDIMIENTO

Se acompaña la siguiente documentación para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional:

- 1 Plano de emplazamiento, con situación, límites, accesos de la parcela y construcciones e instalaciones (ver planos adjuntos).

- 2 Memoria:

2.1 Descripción del emplazamiento, usos, construcciones e instalaciones existentes:

La parcela está clasificada como suelo rústico con protección agropecuario de regadío (SR-PA Regadío).

Está situada en la parcela 10.138 del polígono 20, Ciudad Rodrigo, Salamanca, con referencia catastral 37107A020101380000JR y una superficie de suelo de 21.301 m². A su vez, tiene vinculada la parcela 80 del polígono 14, con 39.545 m².

El resumen de superficies es:

Id	Referencia catastral	Polígono	Parcela	Superficie suelo
1	37107A020101380000JR	20	10.138	21.301 m ²
2	37107A014000800000JW (vinculada)	14	80	39.545 m ²
			Total	60.846 m²

El uso al que se destina es al cultivo de regadío, fundamentalmente millo. Las labores que se realizan comienzan con las de alzada o desfonde con vertedera, binas con gradas o cultivadores, siembra con sembradora y recolección bien manual o mecanizada. Completando estas labores se realizará el abonado. Todo ello de forma sostenible, sin que ello pueda llegar a significar agresión alguna al medio ambiente.

En la referencia 37107A020101380000JR, hay una vivienda unifamiliar de una sola planta de 208,00 m² construidos y una piscina no cubierta de 30 m², destinándose el resto de suelo para su cultivo.

En la parcela de referencia 37107A014000800000JW no hay construcciones.

El resumen de construcciones existentes por parcela es:

Id	Referencia catastral	Uso	Superficie construida
1	37107A020101380000JR	Vivienda	208,00 m ²
2	37107A014000800000JW (vinculada)	-	-
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			208,00 m²

Características constructivas de la vivienda:

Es un edificio de una altura sobre rasante. La estructura principal es de hormigón armado, compuesto de pilares y dos forjados unidireccionales, uno de ventilación de suelo y otro de techo.

El cerramiento exterior es de fábrica de bloque de termoarcilla, enfoscado exteriormente con mortero de cemento y arena, cámara de aire con aislante térmico, hoja interior de ladrillo hueco doble enlucido.

La cubierta es inclinada, de teja cerámica, sobre capa de mortero de cemento y arena, placa cerámica y tabiques palomeros.

Las divisiones interiores son de ladrillo hueco doble recibido con mortero de cemento y arena, revestidos con enlucido de yeso excepto en el baño que están alicatados.

Pavimento interior de baldosa cerámica de gres.
Carpintería interior de madera abatible vertical.
Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, y acristalamiento doble tipo climalit.
Instalación interior eléctrica según REBT, dotada de cuadro general de protección tipo vivienda, bases de enchufe y puntos de luz.
Instalación interior de agua, con tubo polimérico para las redes de agua fría y caliente, con llaves de corte en los cuartos húmedos, y caldera de gasóleo para ACS. Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada en blanco.
Instalación de calefacción por medio de caldera de gasóleo, con tubería polimérica conectada a los emisores de aluminio inyectado.

Instalaciones generales:

El abastecimiento de agua potable procede de un sondeo privado, autorizado para el aprovechamiento de aguas subterráneas, de 50 m. de profundidad y entubado de 180 mm. de diámetro, con una bomba sumergible de aspiración y conducción de polietileno hasta la vivienda. El agua se analiza periódicamente para verificar su potabilidad por un laboratorio.

Las aguas residuales se conducen hacia una estación depuradora que consta de:

- Pozo de desbaste, donde se separan los gruesos por sedimentación y se produce la digestión aerobia de la materia orgánica.
- Filtro biológico, recibe las aguas claras del anterior pozo, que pasan sobre el material filtrante, en el cual las bacterias aerobias siguen depurando el agua de los restos orgánicos y la dejan en óptimas condiciones.
- Arqueta de toma de muestras, es una arqueta de registro que reparte las aguas depuradas a través de tres tuberías porosas para su aprovechamiento en la tierra de cultivo. Además, es apta para colocar cualquier equipo analizador con el fin de averiguar la calidad de las aguas.

Suministro eléctrico desde Centro de Transformación de Iberdrola.

Los principales parámetros urbanísticos actuales son:

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento en vigor: PGOU de Ciudad Rodrigo.
Clasificación de suelo: Rústico con protección agropecuaria de regadío

<u>PARÁMETRO</u>	<u>APLICABLE</u>	<u>EXISTENTE</u>
PARCELA MÍNIMA (m ²)	20.000	60.846
OCUPACIÓN MÁXIMA	10 %	0,34 %
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)(total)	0,01 / 608,46	0,0034 / 208,00
Nº PLANTAS	1P	1P
ALTURA MÁXIMA (m)	4,50	3,70
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)	10	17 mínimo

2.2 Descripción de las características esenciales del uso, construcciones e instalaciones asociadas:

Uso

El uso solicitado es el de almacén para los productos agrarios cosechados y para la guarda de la maquinaria y útiles empleados, todo ello englobado dentro de la explotación agrícola.

En el apartado 5 del capítulo siguiente donde se justifica el artículo 308 se amplía información acerca de la necesidad del mismo.

Construcción

La vivienda existente no se modifica ni amplía.

En la misma parcela que la vivienda, de referencia 37107A020101380000JR, se solicita autorización para una nave de almacén de productos agrícolas y maquinaria de 128,07 m² construidos. Se dispone de proyecto de legalización de la nave, suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola Jesús Rodríguez Lemus en fecha de enero de 2012.

La nave tiene una estructura metálica a base de cerchas equidistantes 3,70 m, que apoyan sobre pilares también metálicos, y cimentación de hormigón armado.

Cubierta a dos aguas, de panel sándwich de aluminio con alma aislante, sobre correas metálicas.

Cerramiento de fábrica de ladrillo hueco de medio pie de espesor, enfoscado con mortero de cemento y arena en ambas caras.

El pavimento es una solera de hormigón armado con mallazo, sobre encachado de piedra caliza.

Carpintería metálica en ventanas y puertas.

El resumen de construcciones por parcela, incluyendo la nave, es:

Id	Referencia catastral	Uso	Superficie construida
1	37107A020101380000JR	Vivienda	208,00 m ²
		Nave almacén	128,07 m ²
2	37107A014000800000JW (vinculada)	-	-
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			336,07 m²

Instalaciones

No se requiere de ningún servicio adicional, ya que se alimenta de los existentes para la vivienda, en lo referente a los suministros de electricidad, agua y vertido de aguas residuales, y las necesidades de estos son mínimos teniendo en cuenta el uso al que se destina la nave almacén.

Justificación de las condiciones señaladas en el artículo 308

Se justifica en apartado siguiente.

Los parámetros urbanísticos contando con la nave son:

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento en vigor: PGOU de Ciudad Rodrigo.
Clasificación de suelo: Rústico con protección agropecuaria de regadío

PARÁMETRO	APLICABLE	EXISTENTE
PARCELA MÍNIMA (m ²)	20.000	60.846
OCUPACIÓN MÁXIMA	10 %	0,55 %
EDIFICABILIDAD (m ² / m ²)(total)	0,01 / 608,46	0,0055 / 336,07
Nº PLANTAS	1P	1P
ALTURA MÁXIMA (m)	4,50	4,20
RETRANQUEOS A LINDEROS (m)	10	17 mínimo

ARTÍCULO 308. CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

1 Cumplimiento del carácter aislado de las construcciones

La vivienda finalizó su construcción en el año 2007 y posee autorización y licencia de primera ocupación. La nave que es objeto de esta solicitud de autorización, tiene proyecto con fecha enero de 2012. Ambas construcciones están ligadas a la explotación agrícola, porque se necesita una edificación destinada a vivienda para el control, cuidado y vigilancia de la misma, y el almacén para la guarda de los productos agrarios cosechados y de la maquinaria empleada para su recolección. Se ha justificado en el apartado 2.2 anterior que se respetan las condiciones señaladas en el planeamiento urbanístico vigente.

2 Dotación de servicios:

En los apartados de instalaciones del punto 2.1 y 2.2 anteriores se explican las instalaciones existentes, siendo autónomas y suficientes para el desarrollo de la actividad agrícola que se solicita, por lo que se puede afirmar que no perjudican a la capacidad y funcionalidad de las infraestructuras municipales.

3 Vinculación del terreno al uso autorizado:

El terreno está vinculado al uso para el que se solicita esta autorización, haciendo constar en el Registro de la Propiedad la condición indivisible, así como las demás limitaciones que sean impuestas por la autorización. Eso se llevará a cabo una vez sea autorizado el uso y siempre de manera previa a la solicitud de licencia de apertura.

4 Acreditación no formar un nuevo núcleo de población:

No procede, ya que no estamos en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, siendo una nave almacén el objeto de esta solicitud.

5 Necesidad del emplazamiento en este tipo de suelo:

La construcción objeto de autorización está totalmente ligada al proceso de la explotación agrícola, no siendo posible su instalación fuera de la misma parcela donde se llevan a cabo las labores. Es por tanto, indispensable, su ubicación dentro de los límites de la finca.

CONCLUSIÓN

La documentación aportada detalla reglamentariamente la superficie y da conocimiento de las características esenciales del emplazamiento y del uso propuesto, así como las posibles repercusiones ambientales.

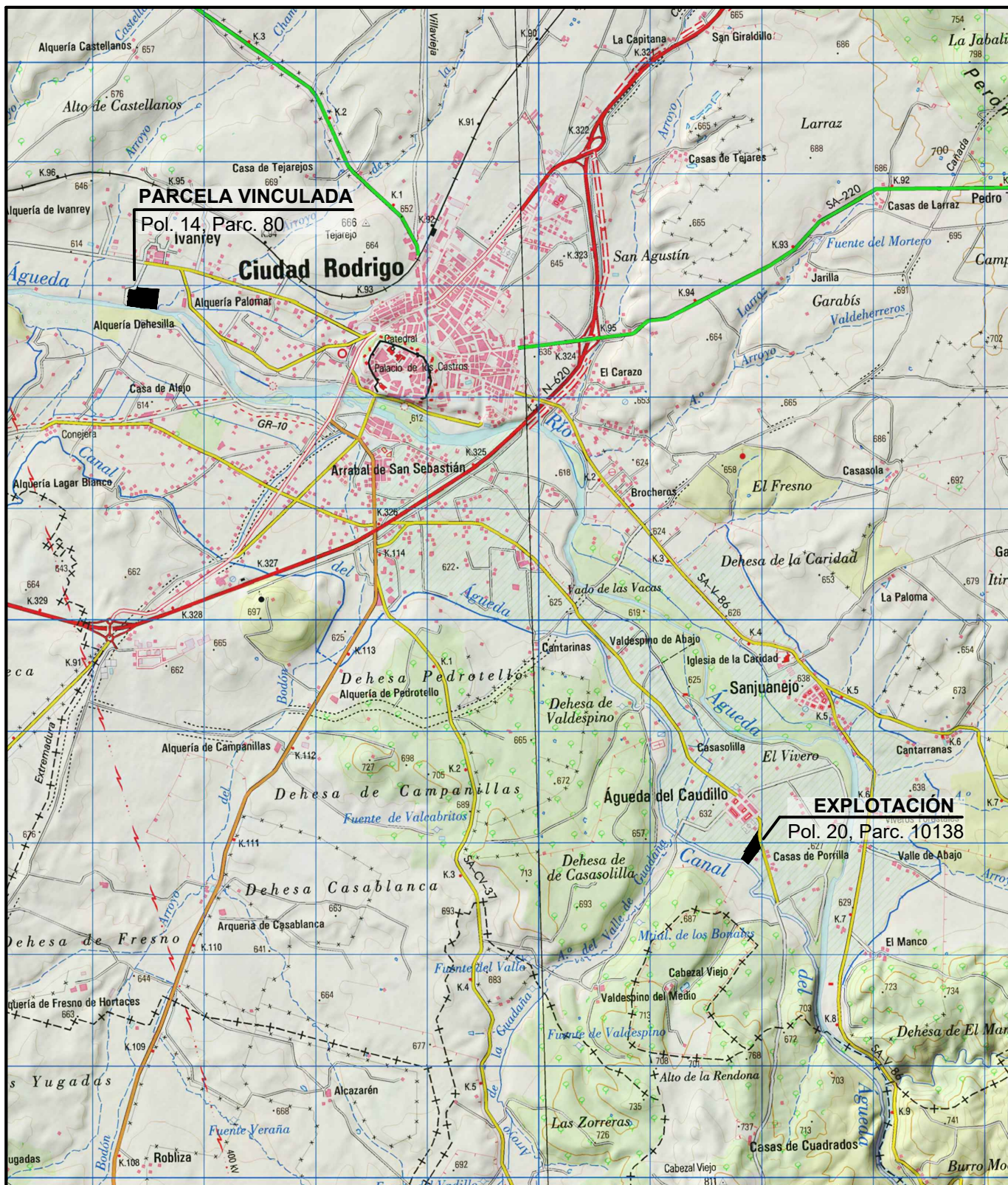
Redactado en Ciudad Rodrigo, mayo de 2017

El Arquitecto Técnico

Fdo. Enrique Caballero Hernández

2.- PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA – CONSTRUCCIONES
- 3.- PARCELA VINCULADA
- 4.- PLANTA - COTAS



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRARIOS Y MAQUINARIA EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Situación

Polígono 20, parcela 10.138
Águeda - Ciudad Rodrigo
(Salamanca)

Fecha

Mayo 2017

Escala

1 / 50.000

Peticionario

AGUSTÍN CASADO SÁNCHEZ

Nº plano

1

Plano

SITUACIÓN

ARQUITECTO TÉCNICO

ENRIQUE CABALLERO HERNÁNDEZ



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRARIOS Y MAQUINARIA EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

Situación

Polígono 20, parcela 10.138
Águeda - Ciudad Rodrigo
(Salamanca)

Fecha Mayo 2017

Escala 1 / 1.500

Peticionario

AGUSTÍN CASADO SÁNCHEZ

Nº plano

2

Plano

**EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA
CONSTRUCCIONES**

ARQUITECTO TÉCNICO

ENRIQUE CABALLERO HERNÁNDEZ



**SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRARIOS Y
MAQUINARIA EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA**

Situación

Polígono 20, parcela 10.138
Águeda - Ciudad Rodrigo
(Salamanca)

Fecha

Mayo 2017

Escala

1 / 2.000

Peticionario

AGUSTÍN CASADO SÁNCHEZ

Nº plano

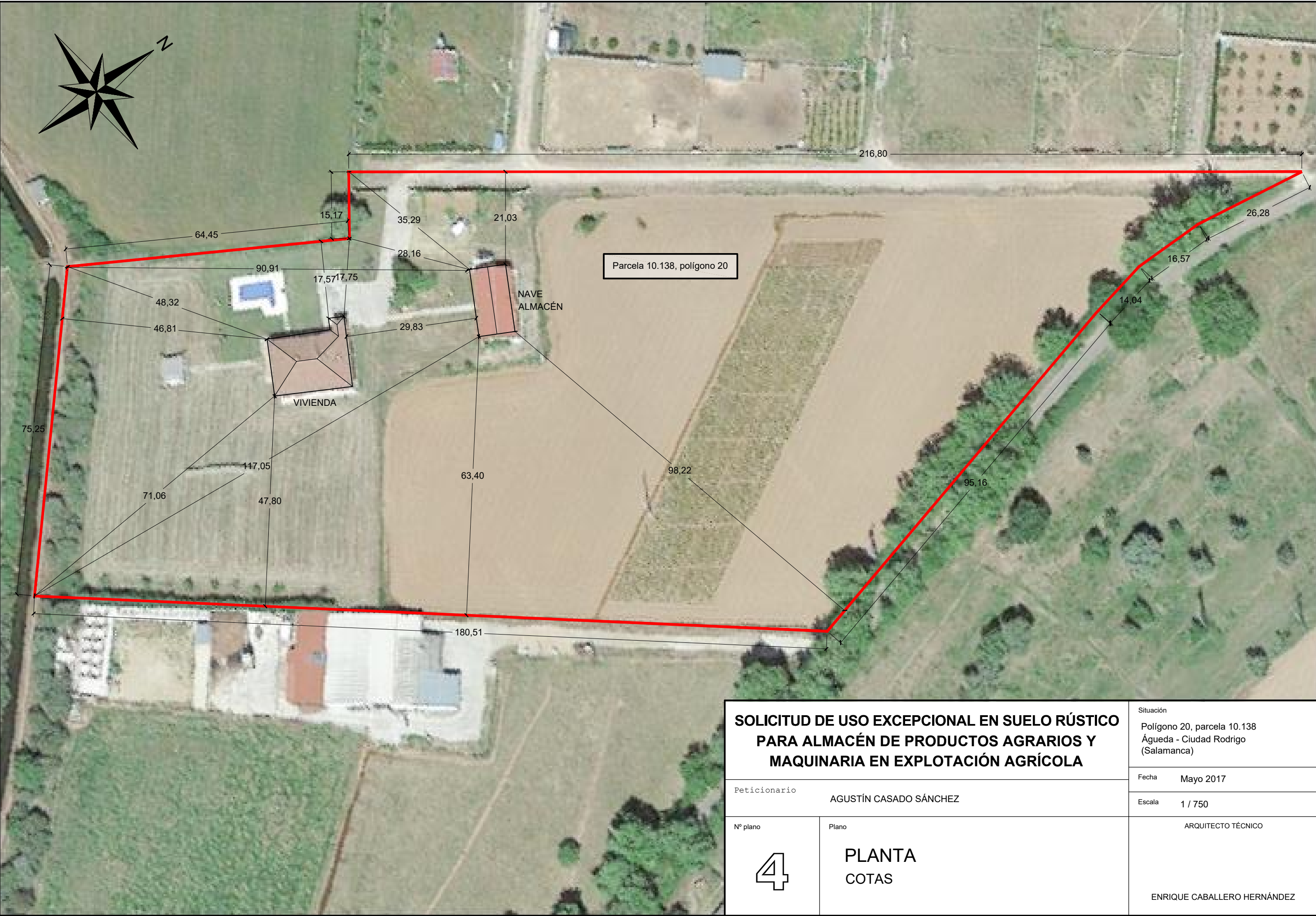
3

Plano

PARCELA VINCULADA

ARQUITECTO TÉCNICO

ENRIQUE CABALLERO HERNÁNDEZ



**SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
PARA ALMACÉN DE PRODUCTOS AGRARIOS Y
MAQUINARIA EN EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA**

Peticionario
AGUSTÍN CASADO SÁNCHEZ

Nº plano
4
Plano
**PLANTA
COTAS**

Situación
Polígono 20, parcela 10.138
Águeda - Ciudad Rodrigo
(Salamanca)

Fecha
Mayo 2017

Escala
1 / 750

ARQUITECTO TÉCNICO

ENRIQUE CABALLERO HERNÁNDEZ