

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

SITUACIÓN:

POLÍGONO 24 PARCELA 17  
CIUDAD RODRIGO  
(SALAMANCA)

PROMOTOR:

ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ

ARQUITECTA:

LAURA PELLICER LÓPEZ

FECHA:

ABRIL 2018

# **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

# **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

## **INDICE GENERAL.-**

### **I.- MEMORIA**

- 1.- Introducción
- 2.- Situación y Emplazamiento
- 3.- Normativa urbanística
- 4.- Dotaciones urbanísticas
- 5.- Descripción del agro-hotel
- 6.- Conclusión y presupuesto estimativo

### **II.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL ARTº 308 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

### **III.- ANEXOS**

- 1.- Solicitud de aguas subterráneas para abastecimiento
- 2.- Solicitud autorización de vertido
- 3.- Escritura de la propiedad

### **IV.- PLANOS**

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

SITUACIÓN:

POLÍGONO 24 PARCELA 17  
CIUDAD RODRIGO  
(SALAMANCA)

PROMOTOR:

ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ

ARQUITECTA:

LAURA PELLICER LÓPEZ

FECHA:

ABRIL 2018

## **I.- MEMORIA**

## MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

### **1.- INTRODUCCIÓN.-**

Por encargo de Dº. Ángel Buenaventura Bernal Sánchez, con DNI 7932606-K y domicilio en la Calle Peramato, nº27, Bajo de Ciudad Rodrigo, se realiza la presente Propuesta de Autorización de Uso Excepcional de Agro-hotel cuyo objeto es describir cada una de las partes de que consta y su valoración.

El agro-hotel objeto de esta Autorización se desarrolla completamente en planta baja. La referencia catastral de la parcela es: 37107A024000170000JT

### **2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.-**

La parcela objeto de esta propuesta está situada en el polígono 24, parcela 17, en Cantarranas, dentro del término municipal de Ciudad Rodrigo.

Se accede a ella desde la carretera local de Serradilla del Arroyo.

La superficie de la parcela es de 84.343 m<sup>2</sup>

La parcela 17 dentro del polígono 24 cuenta con los siguientes servicios urbanos.

**Acceso.-** El acceso a la parcela se realiza por un camino que conecta directamente con la carretera local de Serradilla del Arroyo, que se encuentra pavimentado con una terminación de asfalto.

**Abastecimiento de agua.-** La parcela dispondrá de un aprovechamiento de agua con destino doméstico registrado en la Confederación Hidrográfica del Duero.

**Saneamiento.-** Las aguas residuales de la vivienda se canalizarán a través de un colector que está conectado con una fosa séptica existente en la parcela.

**Suministro de energía eléctrica:** el suministro de energía eléctrica se acometerá de la red general.

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

### **3. NORMATIVA URBANÍSTICA.-**

#### **3.1. Marco Normativo**

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.  
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.  
Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.  
Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.  
Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.  
Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.  
Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

#### **3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación**

La Normativa Urbanística vigente y de aplicación en el Municipio es el P.G.O.U de Ciudad Rodrigo.

### **4.- DOTACIONES URBANÍSTICAS.-**

En la parcela objeto de esta propuesta existen las siguientes dotaciones:

- Agua.- Se obtendrá de una emanación natural existente, con el correspondiente permiso, ya en trámite de la Confederación Hidrográfica del Duero. Si el informe sanitario comunica que es necesario, se dispondrá de potabilizadora para el consumo de agua.
- Saneamiento.- La red de saneamiento de la vivienda se conectará a una fosa séptica. Este sistema permite el tratamiento biológico de las aguas residuales proporcionando un buen rendimiento en calidad de aguas a la salida del equipo. Este tratamiento cumple con la normativa de vertido correspondiente a la Ley de Aguas RD 606/2003. Consta de un decantador formado por dos compartimientos en los que tiene lugar la sedimentación y la digestión de materia orgánica y de un filtro biológico.
- Energía eléctrica.- La energía eléctrica para abastecimiento a la vivienda se realizará a través de una acometida a la red general.

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

### **5.- DESCRIPCIÓN DEL AGRO-HOTEL.-**

La obra proyectada tiene por objeto ejecutar un Agro-hotel rural con las condiciones de habitabilidad necesarias para su normal utilización.

La finca sobre la que se pretende enclavar el Agro-hotel ha estado destinada desde hace muchos años, a su explotación con fines cinegéticos y piscícolas, habiendo sido la zona donde desarrollaba su actividad la Asociación de Pescadores y Cazadores de Ciudad Rodrigo.

La misma dispone de una amplia charca donde se practicaba la pesca de la tenca y un campo de tiro al plato. En la actualidad se pretende renovar la actividad existente en su día así como el desarrollo de campos de trabajo de horticultura y explotación de los recursos de la finca.

Se trata de un proyecto que pretende unir turismo y agricultura, creando un espacio de ocio alternativo, donde el agro-hotel podrá ofertar diversas actividades relacionadas con la agricultura y la pesca tradicional, tanto lúdicas como gastronómicas.

La propiedad cuenta con más de 7 hectáreas de terreno cultivable. De esta tierra se proyecta obtener la mayoría de los alimentos que se sirvan en el restaurante, a la vez que aportará al hotel un entorno atractivo y saludable.

Los platos de la carta se elaborarán principalmente con ingredientes ecológicos, cultivados en la finca que rodea el hotel, y con productos propios de la región, tratando de potenciar la cultura y el sabor tradicional de Ciudad Rodrigo.

En cuanto al ocio, este agro-hotel ofrecerá todo tipo de actividades relacionadas con el campo y la agricultura. Haciendo partícipes a los huéspedes del proceso a través del cual los alimentos llegan a su plato. Podrán plantar en los huertos, aprender las costumbres y el desarrollo del regadío en Ciudad Rodrigo, cuidar y recolectar los productos del campo.

Todo el proyecto se plantea, no sólo respetando, sino fomentando y basándose en el carácter rústico de la finca, como principal atractivo del hotel.

## MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

La distribución del hotel rural se desarrollaría en las siguientes dependencias:

| PLANTA BAJA:            | Sup. útil                   | Sup. Construida             |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Bar - Comedor:        | 48.90 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Cocina:               | 13.21 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Mantenimiento:        | 10.50 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Lavandería:           | 10.50 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Despensa:             | 3.64 m <sup>2</sup>         |                             |
| - Circulaciones:        | 62.79 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Baño servicio:        | 2.59 m <sup>2</sup>         |                             |
| - Recepción:            | 8.60 m <sup>2</sup>         |                             |
| - Baño general mujeres: | 7.25 m <sup>2</sup>         |                             |
| - Baño general hombres: | 7.25 m <sup>2</sup>         |                             |
| - Sala estar:           | 16.58 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 1:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 2:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 3:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 4:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 5:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| - Habitación 6:         | 32.45 m <sup>2</sup>        |                             |
| <b>Suma</b>             | <b>386.51 m<sup>2</sup></b> | <b>431.26 m<sup>2</sup></b> |

## MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

### **6.- CONCLUSIÓN Y PRESUPUESTO ESTIMATIVO.-**

A la vista de la documentación tanto gráfica como escrita, se considera detallada la propuesta presentada y asciende a un Presupuesto de Ejecución Material de 258,000.00 € considerando todas las instalaciones existentes a la cantidad que se expresa.

Ciudad Rodrigo, Abril 2018  
La Arquitecta



Fdo.: Laura Pellicer López



## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

SITUACIÓN:

POLÍGONO 24 PARCELA 17  
CIUDAD RODRIGO  
(SALAMANCA)

PROMOTOR:

ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ

ARQUITECTA:

LAURA PELLICER LÓPEZ

FECHA:

ABRIL 2018

## **II.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL SEGÚN EL ARTº 308 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

**1.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PARA ASEGURAR EL CARÁCTER AISLADO DE LAS CONSTRUCCIONES, MANTENER LA NATURALEZA RÚSTICA DE LOS TERRENOS Y ASEGURAR SU COMPATIBILIDAD CON LOS VALORES PROTEGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

Dº. Ángel Buenaventura Bernal Sánchez, con DNI 7932606-K y domicilio en la Calle La Peramato, nº27, Bajo de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional de hotel rural.

Manifiesta:

1º.- Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico en el que se asegura el carácter aislado de las construcciones.

2º.- Que se compromete a mantener la naturaleza rústica de los terrenos.

3º.- Que se compromete a asegurar la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Lo que me comprometo para los efectos oportunos en Ciudad Rodrigo a 9 de Abril de 2018.

Fdo.: Ángel Buenaventura Bernal Sánchez

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

**2.- QUE SE RESUELVE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS QUE PRECISE EL USO SOLICITADO, Y QUE LA MISMA NO PERJUDICA LA CAPACIDAD Y FUNCIONALIDAD DE LOS SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Dº. Ángel Buenaventura Bernal Sánchez, con DNI 7932606-K y domicilio en la Calle La Peramato, nº27, Bajo de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional de hotel rural.

Manifiesto:

Que en este caso se resolverá la dotación de los servicios urbanísticos que se necesitan para el uso de la vivienda, como ya se ha indicado, y que se resolverá de la siguiente manera.

El servicio de abastecimiento de agua se resolverá por la existencia de un sondeo.

El servicio de saneamiento se resolverá mediante una fosa séptica.

El servicio de energía eléctrica se acometerá a la red general de la localidad.

Lo que manifiesto para los efectos oportunos en Ciudad Rodrigo a 9 de Abril de 2018.

Fdo.: Ángel Buenaventura Bernal Sánchez

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

**3.- CUMPLIMIENTO DE QUE EL SOLICITANTE SE COMPROMETE, COMO CONDICIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA, A VINCULAR EL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADA. DICHA VINCULACIÓN SE LLEVARÁ A EFECTO HACIENDO CONSTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

**1º.- LA VINCULACIÓN DEL TERRENO AUTORIZADO.**

**2º.- LAS LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIZACIÓN, EN SU CASO.**

Dº. Ángel Buenaventura Bernal Sánchez, con DNI 7932606-K y domicilio en la Calle La Peramato, nº27, Bajo de Ciudad Rodrigo (Salamanca).

En calidad de promotor de la Propuesta de Autorización de Uso Excepcional de hotel rural.

Se comprometo a vincular la parcela 17 del polígono 24 del catastro de rústica de Ciudad Rodrigo, al uso excepcional solicitado de hotel rural.

- A las limitaciones impuestas por la autorización.
- A la condición de parcela indivisible.

Lo que me comprometo a realizar para los efectos oportunos en Ciudad Rodrigo a 9 de Abril de 2018.

Fdo.: Ángel Buenaventura Bernal Sánchez

## **MEMORIA – SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO**

|             |                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|
| SITUACIÓN:  | POLÍGONO 24 PARCELA 17<br>CIUDAD RODRIGO<br>(SALAMANCA) |
| PROMOTOR:   | ÁNGEL BUENAVENTURA BERNAL SÁNCHEZ                       |
| ARQUITECTA: | LAURA PELLICER LÓPEZ                                    |
| FECHA:      | ABRIL 2018                                              |

### **4.- ACREDITACIÓN DE QUE NO EXISTE RIESGO DE FORMAR UN NUEVO NÚCLEO URBANO ADEMÁS DE LO DISPUESTO EN LAS LETRAS ANTERIORES, CUANDO SE TRATE DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DEBE DE ACREDITARSE QUE NO EXISTE RIESGO DE FORMAR UN NUEVO NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

En este caso no existe riesgo de formación de núcleo de población al cumplirse las determinaciones que se indican en el punto 109 del P.G.O.U de Ciudad Rodrigo y que son:

- a) Porque no existe relación administrativa con el núcleo principal del municipio.
- b) Porque no se encuentra clasificado como urbano por el presente Plan General.
- c) Que en este caso la densidad existente es de 0 viviendas por hectárea que es inferior a la máxima establecida por el Plan General de 5 viviendas/ha. Y además no existe colindación de parcelas con posibilidad de uso de vivienda aislada superior a 10.
- d) Porque existe un conjunto agrupado y continuo con clara diferenciación entre los espacios públicos y los privados, separando y ordenando los primeros a los segundos que generen demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes.