

ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO
C/ Correo Viejo, nº 5, 1º.
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)
Tfno / Fax: 923 46 18 60

**SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO
RUSTICO
PARA LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN-BODEGA**

Referencia Catastral: 002000100QE09H0001AU
Situación: Er Extrarradio, 1
Camino de san Agustín . SECTOR 20
37500. CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

Solicitante:

SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA
Er Extrarradio, 1
Camino de san Agustín . SECTOR 20
37500. CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

CIF: .B-37354867



SOLADOS PARRILLA
ALICATADOS MIROBRIGA S.L.
CIF: B37354867

Camino San Agustín, 19
37500 Ciudad Rodrigo
Salamanca (España)

JUAN CARLOS ALVAREZ GALAN
ARQUITECTO
C/Correo Viejo, nº5, 1º
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)
658 005 826 / 923 46 18 60

FECHA: 16 FEBRERO 2018

Solicitud de uso Excepcional en Suelo rustico para Uso almacen-bodega

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO

FECHA: FEBRERO 2017

Solicitante:

SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA
Er Extrarradio, 1
Camino de san Agustín . SECTOR 20
37500. CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

CIF: .B-37354867

EXPOSICION DE MOTIVOS:

El propietario del terreno, solicita por la presente Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico, para la legalización de un sótano destinado a almacén-bodega construido en su parcela.

Referencia Catastral: 002000100QE09H0001AU
Propiedad al 100% : SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA
Situación: Er Extrarradio, 1
Camino de san Agustín . SECTOR 20
37500. CIUDAD RODRIGO (Salamanca)

Categoría Suelo: Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada actual, por tanto Suelo Rustico.

DESCRIPCION DE LA PARCELA:

La parcela donde se pretende legalizar la edificación existente, se ubica en el Sector 20 correspondiente al Plan general de Ordenación urbana de Ciudad Rodrigo.

Presenta una superficie de parcela según Datos Catastrales de 21.953 m2

Se acompaña en anexos plano con croquis con medidas actuales de la edificación construida, documentación catastral e información gráfica de la finca y otros.

DESCRIPCION DE LA INTERVENCIÓN:

La propiedad, ha construido recientemente una edificación bajo rasante para destinarla a un sótano-almacén vinculado a su edificación de vivienda que existe en la parcela desde hace más de 30 años. Se acompaña en la documentación Declaración Jurada de la propiedad descriptiva de lo ejecutado.

Según manifiesta, en la zona donde se ha construido dicho almacén existía hace más de 10 años un hueco en el terreno producto de la eliminación de un antiguo pozo ciego en desuso. Tras la eliminación de dicha fosa, la vivienda conectó su saneamiento a la red general que discurre por la calle lateral del Sector urbano anejo (Sector 17). Cuando se eliminó dicho pozo ciego, el terreno quedó con una oquedad considerable, y el propietario del mismo pensó que era buena idea restituir el terreno, cerrando esa oquedad, para evitar problemas de seguridad, aprovechando para ello unos muros de hormigón armado que existían y completando la construcción del resto. No obstante, debió actuar siguiendo los procedimientos reglados que marca el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para los Actos sujetos a licencia urbanística de obra.

Se pretende ahora, en primer lugar Solicitar Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico para Legalizar el almacén construido bajo rasante sin el amparo previo de licencia urbanística alguna, como consta en el expediente ya incoado por el Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo Expte: 540-2017 / Restauración de la legalidad urbanística (Se adjunta documentación remitida por el Ayuntamiento a la propiedad)

Solicitud de uso Excepcional en Suelo rustico para Uso almacen-bodega

En el documento recibido por la propiedad hace escasas fechas. Salida 488 de fecha 31 de Enero, en el apartado INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCION, El Ayuntamiento en su página segunda expone:

"PRIMERO: Teniendo en cuenta que la ejecución de cualquier obra de construcción en la parcela de referencia exigía la previa solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rustico, tal y como establece el Arquitecto Municipal (D. Miguel Angel Manzanera), en su informe transcrito, y su obtención, y comprobado que tales requisitos ni se han efectuado ni se han iniciado los trámites para ello, las obras consideradas han de considerarse como contrarias al planeamiento."

Según establece el artículo 341 del reglamento de Urbanismo de Castilla y Leon:

".....Una vez iniciado el procedimiento de restauración de la legalidad, el órgano municipal competente debe resolverlo, previa audiencia a los interesados, adoptando alguna de las siguientes resoluciones, con independencia de las medidas citadas en los apartados anteriores y de las sanciones que se impongan en el procedimiento sancionador:

- a) Si los actos son incompatibles con el planeamiento urbanístico: disponer la demolición de las construcciones e instalaciones ejecutadas, o en su caso la reconstrucción de las que se hayan demolido, así como la reposición de los bienes afectados a su estado anterior, en todo caso a costa de los responsables. Además debe impedir de forma total y definitiva los usos a los que dieran lugar.*
- b) Si los actos son compatibles con el planeamiento urbanístico: requerir al promotor para que en un plazo de tres meses solicite la correspondiente licencia urbanística, manteniéndose la paralización en tanto la misma no sea otorgada. Desatendido el requerimiento o denegada la licencia, debe proceder conforme a la letra anterior.*

Según establece e indica el artículo 122 del reglamento de Urbanismo de Castilla y Leon.

Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable (Sector 20 donde se ubica la parcela que contiene el almacén construido):

1. *Cuando las Normas Urbanísticas Municipales clasifiquen suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, deben dividirlos en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las reglas señaladas en el artículo 86.1.*
2. *Para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, las Normas deben fijar, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:*
 - a) Uso predominante, y en su caso usos compatibles y prohibidos. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.*
 - b) Plazo para establecer la ordenación detallada, con un máximo de ocho años; en defecto de indicación expresa, se entiende que el plazo es de ocho años.*
 - c) Edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, sin superar 5.000 metros cuadrados por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.*
 - d) Sólo para los sectores con uso predominante residencial, densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por hectárea, que deben situarse entre 10 y 30 viviendas por hectárea, aplicándose también las reglas de los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.*
 - e) Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 80 por ciento, sin perjuicio de la potestad de los promotores para dedicar también a la construcción de viviendas con protección pública terrenos exteriores a la reserva.*

No obstante, de forma excepcional y justificada las Normas podrán:

 - 1.º En determinados sectores de suelo urbano no consolidado, reducir la reserva a un porcentaje inferior o incluso excusarla, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.*
 - 2.º En determinados sectores de suelo urbanizable, reducir la reserva a un porcentaje inferior, con un mínimo del 10 por ciento, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector. Además, cualquier reducción en suelo urbanizable debe compensarse con reservas superiores en otros sectores, de forma que se cumpla la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial para el conjunto del suelo urbanizable del término municipal.*
 - 3.º La aplicación de lo previsto en los apartados anteriores exigirá la justificación del respeto al principio de cohesión social.*

Nos encontramos por tanto ante una edificación ya construida y ejecutada por parte de su propietario, de uso NO residencial (espacio de almacén, bodega), de escaso tamaño y que visualmente apenas tiene incidencia en las rasantes del terreno, pues tan solo emerge de las mismas el minúsculo casetón de acceso a ella que se adosa a un cierre trasero de fábrica de bloque de hormigón del jardín de la vivienda, el cual está además con tierra encima procedente de desniveles anejos.

Nos encontramos con que la propiedad no inició adecuadamente en tiempo la respuesta necesaria a los requerimientos iniciales del ayuntamiento. Por tanto, la misma quiere y procede ahora a cumplir con ello, iniciando por la presente un procedimiento la solicitud de Autorización de uso excepcional, y posterior Legalización de la edificación.

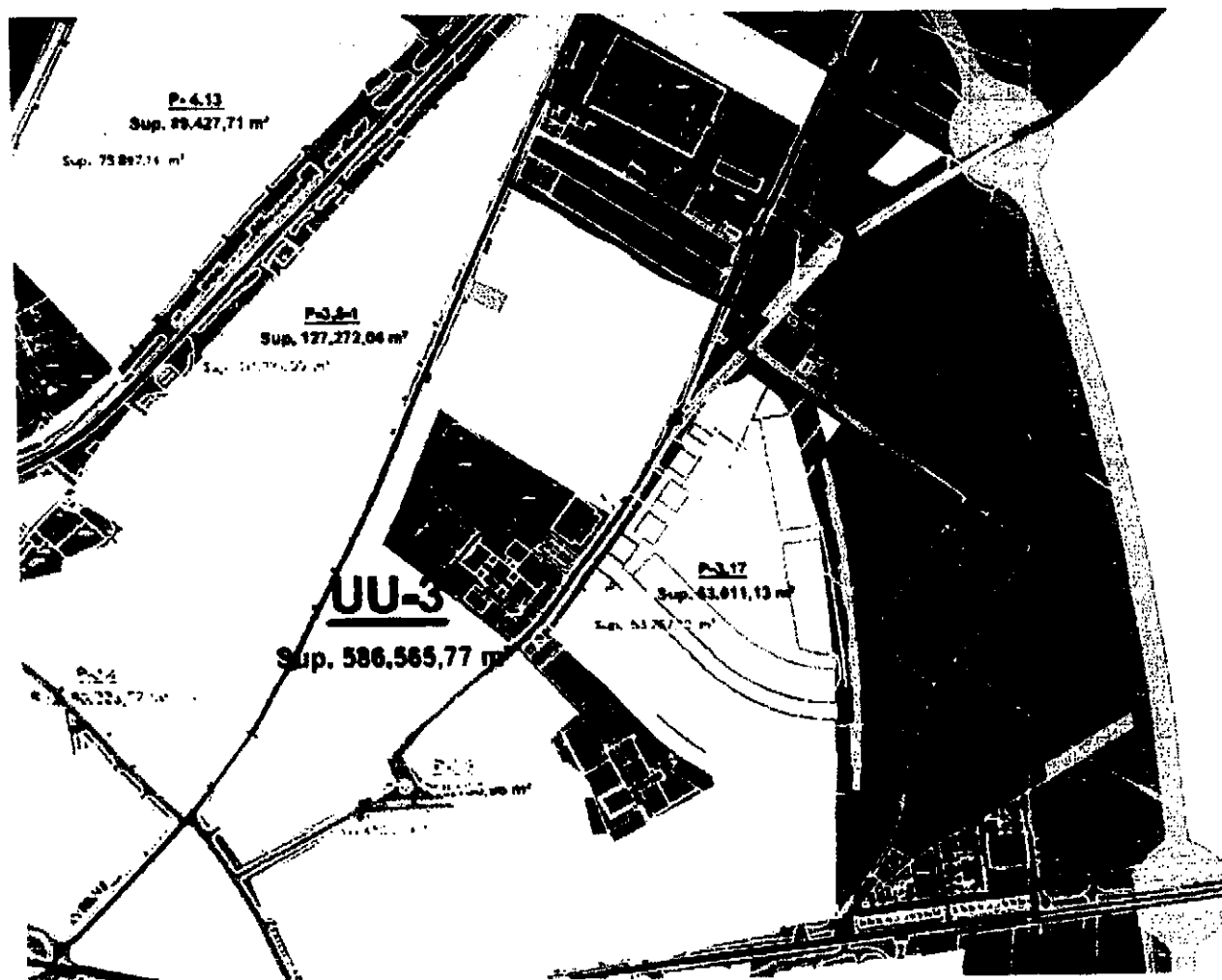
En dicha Propuesta de resolución del Ayuntamiento, se indica *"que las obras han de considerarse como contrarias al planeamiento"*, si bien la propiedad no está de acuerdo con esta propuesta, pues nos encontramos incluso con que los 8 años que marca el RUCYL para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, ya habrían pasado, dado que la aprobación última que afecta al PGOU se hizo mediante Acuerdo de 17 de Diciembre de 2009 de la Comisión Territorial de urbanismo de Salamanca (BOCYL, nº 4 de 8 de Enero de 2010, -corrección de errores BOCYL nº 11 de 19 de Enero de 2010)

Por tanto, la propiedad, en su derecho de alegaciones ante el INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN recibido expone que:

- Solicita por la presente documentación la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico, atendiendo con esta solicitud formalmente a los requerimientos hechos por el ayuntamiento, dado que el Sector 20 carece de planeamiento de desarrollo y está fuera de plazos, según establece el RUCYL por lo que la categoría a adoptar para usos del suelo sería la de Suelo Rústico.
- Presentará ante el ayuntamiento de Ciudad Rodrigo el necesario Expediente de Legalización del almacén-bodega construido, para solicitar con ello la necesaria licencia Urbanística de Legalización, una vez el Expediente de Legalización obtenga los necesarios y obligados Visados Colegiales por parte de los colegios profesionales correspondientes.
- Los técnicos co-directores de la Legalización, serán el arquitecto colegiado nº 3663 por el Coal, D. Juan Carlos Álvarez Galán, y la arquitecto técnico, colegiada nº 444, Dª Victoria Pérez González dado que la naturaleza del acto construido corresponde a obra mayor.

Parámetros urbanísticos aplicables:

El solar de referencia se encuentra en una zona de borde de la corona urbana de Ciudad-Rodrigo, concretamente en el Sector 20 del PGOU que tiene una superficie de delimitación de 107.632,91 m² (Suelo Urbanizable Delimitado).



UBICACIÓN DEL ALMACEN CONSTRUIDO SEGÚN PLANIMETRIA PGOU

El Sector 20, clasificado como Suelo Urbanizable por el vigente PGOU, tiene uso predominante residencial, y hoy día no se ha tramitado ningún planeamiento de desarrollo del Sector que permita una ordenación detallada del mismo, ni se prevé por parte de los propietarios de las parcelas afectadas por el Sector, que a medio o incluso largo plazo, pueda hacerse efectiva esa ordenación detallada, más aún cuando el descenso poblacional de Ciudad Rodrigo, está haciendo que no haya apenas demanda de suelo y/o promociones residenciales.

Por tanto, en ausencia de Ordenación detallada del Sector, la categoría de la parcela sería de Suelo rústico, por lo que el almacén que la propiedad pretende legalizar deberá cumplir con los parámetros fijados en las Normas Urbanísticas del PGOU de Ciudad Rodrigo en lo referente a condiciones aplicables a construcciones en Suelo Rustico.

- Si bien la parcela no cumple con la unidad mínima de cultivo, existe vinculación del suelo al uso autorizado y vinculado a la explotación agrícola de la parcela, según consta en el registro de la propiedad, que fue concedido mediante resolución nº 562 del Alcalde-presidente del Ayuntamiento de Ciudad Rodrigo, el 4 de Diciembre de 2012.
- Se respetan las distancias mínimas al dominio público.
- Altura de la edificación de almacén: Una altura máximo 2,40 m en casetón de acceso, por lo tanto, no se sobrepasan los 4,5 m máximos de altura a cornisa permitidos en Suelo Rustico.
- Edificabilidad: Es inferior a los 0,01 m2/m2 permitidos
- No hay repercusiones ambientales tras la construcción del almacén, puesto que es una pieza edificatoria de sótano, no residencial, en la que no habrá vertido alguno. Como aclaración, como se dijo anteriormente, la vivienda del propietario tiene según indica, sus sistemas generales de saneamiento conectados a los generales del sector 17 anejo, por lo que la legalización de la pieza de almacén no tiene repercusiones medioambientales.
- Se vinculará el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la propiedad su condición de indivisible así como todas aquellas limitaciones o condiciones impuestas por la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico y /o otras que pudiese considerarse por parte del Ayuntamiento.
- El propietario presentará un escrito de compromiso de esta vinculación al ayuntamiento.

ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO
C/ Correo Viejo, nº 5, 1º.
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)
Tfno / Fax: 923 46 18 60

ANEXOS

- Declaración urada

Documentación catastral

La empresa SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA con CIF B-37354867, con domicilio en Camino de San Agustín, Sector 20, en Ciudad Rodrigo, es el titular catastral de la parcela 002000100QE09H0001AU, sita en Extrarradio 1, en Ciudad Rodrigo.

Se jura por la presente que las obras realizadas y ya ejecutadas por su parte en solar de su propiedad, Referencia catastral, nº 002000100QE09H0001AU han consistido en la ejecución de un cuerpo edificatorio de sótano bajo rasante para destinarlo a un uso almacén.

Las obras ejecutadas han consistido en:

- Excavación y vaciado parcial de terreno, dado que parte del vaciado ya existía pues allí se ubicó una fosa séptica hace más de 20 años.
- Construcción de un volumen cúbico mediante muros de hormigón armado de 30 cm de espesor y cubierta abovedada mediante dos arcos de hormigón armado y forjado de viguetas de hormigón y bovedilla cerámica como elemento de forjado de la bóveda. Se aprovecharon parte de muros ya existentes desde hace 20 años.
- Solados y alicatados en paredes de baldosa cerámica
- Ejecución de escalera de acceso mediante rampa de hormigón y peldaños de granito.
- Colocación de tierra sobre el casetón de acceso a la escalera.

- Fecha de inicio de las dichas obras: Septiembre 2017
- Fecha de terminación de dichas obras: Diciembre 2017

Para que conste a los efectos oportunos y como documentación necesaria a incluir en el Expediente de Legalización de la citada edificación, declaro ser ciertos los datos aquí indicados.

En Ciudad Rodrigo, Salamanca a 15 de Febrero de 2018


SOLADOS PARRILLA
ALICATADOS MIROBRIGA S.L.
CIF: B37354867
Camino San Agustín, 19
07000 Ciudad Rodrigo
Salamanca (España)
La propiedad:

SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
002000100QE09H0001AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

INMUEBLE SUJETO A PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA CON EFECTOS 2018)

LOCALIZACIÓN
ER EXTRARRADIO 1
37500 CIUDAD-RODRIGO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
1990

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
519

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
ER EXTRARRADIO 1
CIUDAD-RODRIGO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
519

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
21.953

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

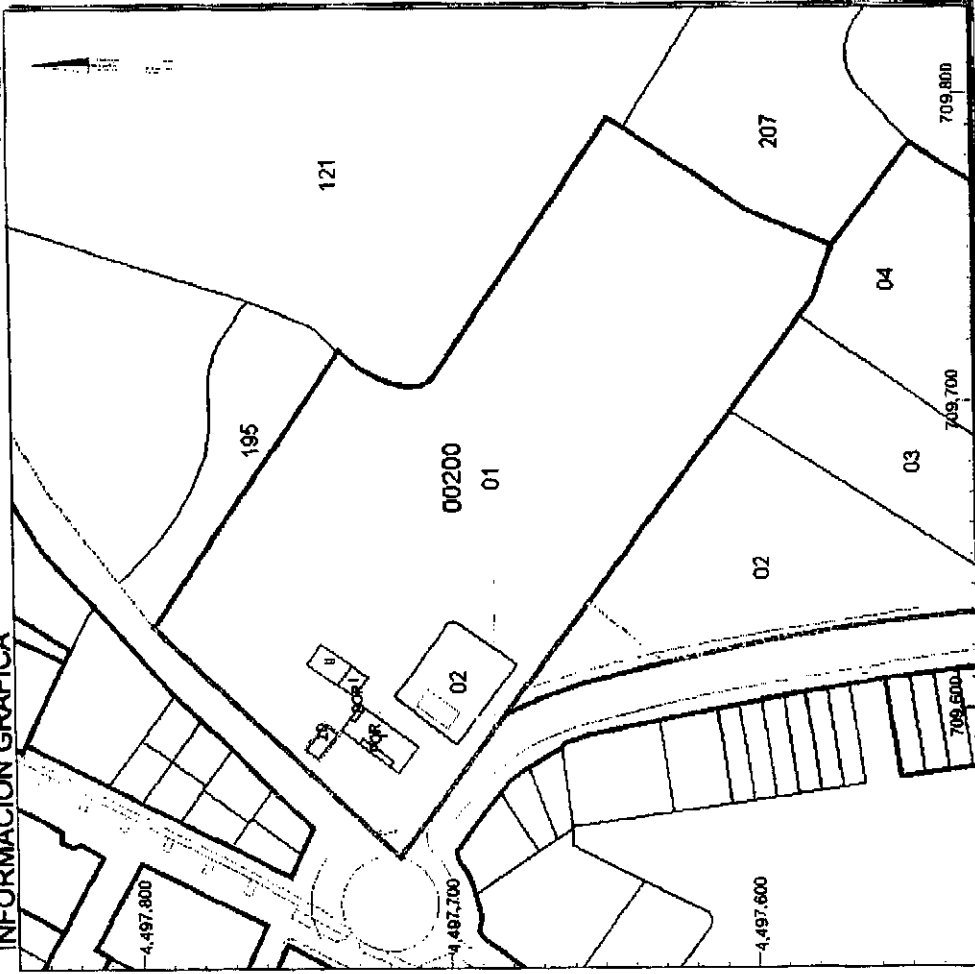
Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	227
ALMACEN	1	00	02	50
ALMACEN	1	01	04	96
DEPORTIVO	1	00	03	50
APARCAMIENTO	1	00	04	96

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	I-	Improductivo	00	21.511

E: 1/2500

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

709,800 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

709,700 Límite de Manzana

709,600 Límite de Parcela

709,500 Límite de Construcciones

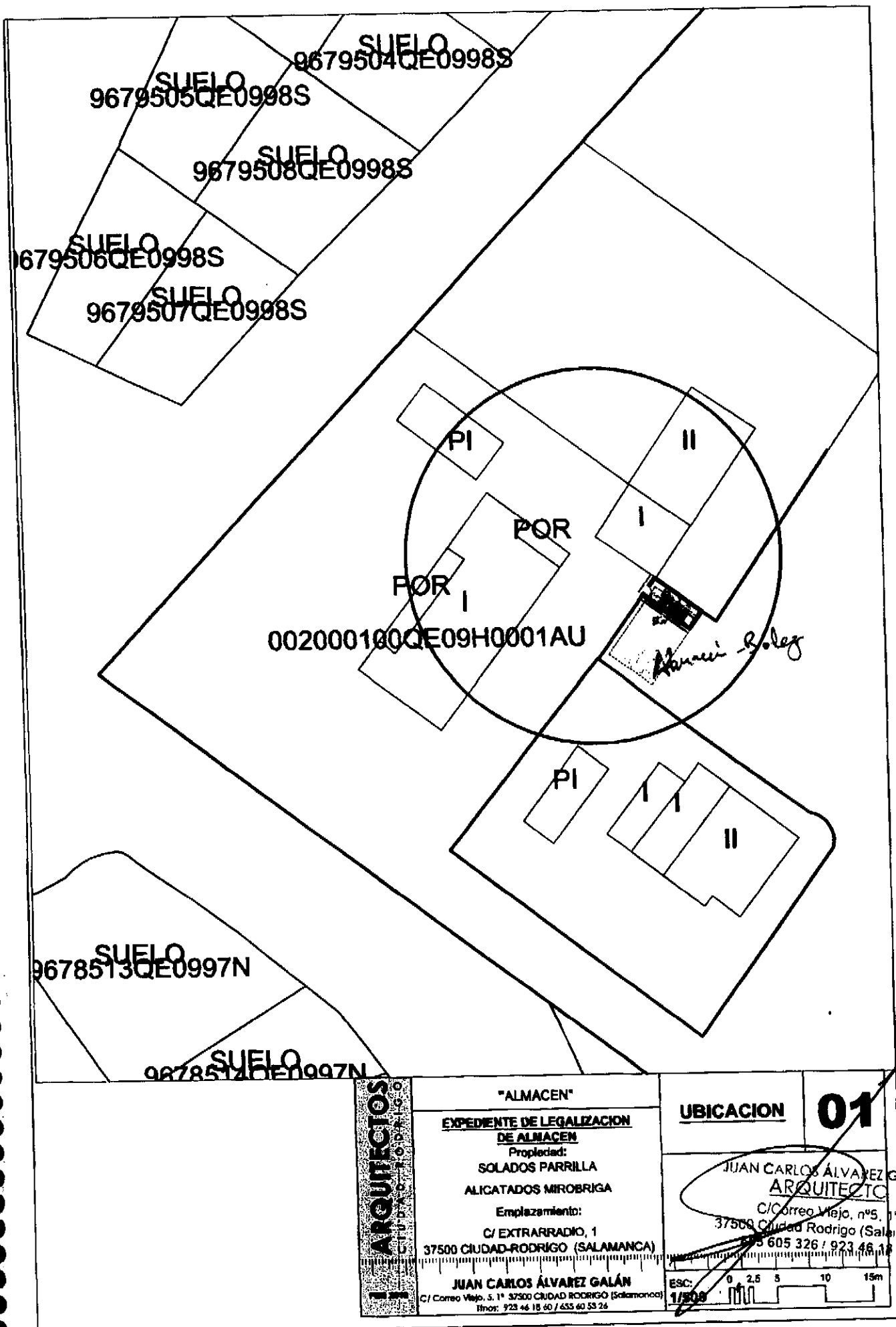
709,400 Mobiliario y aceras

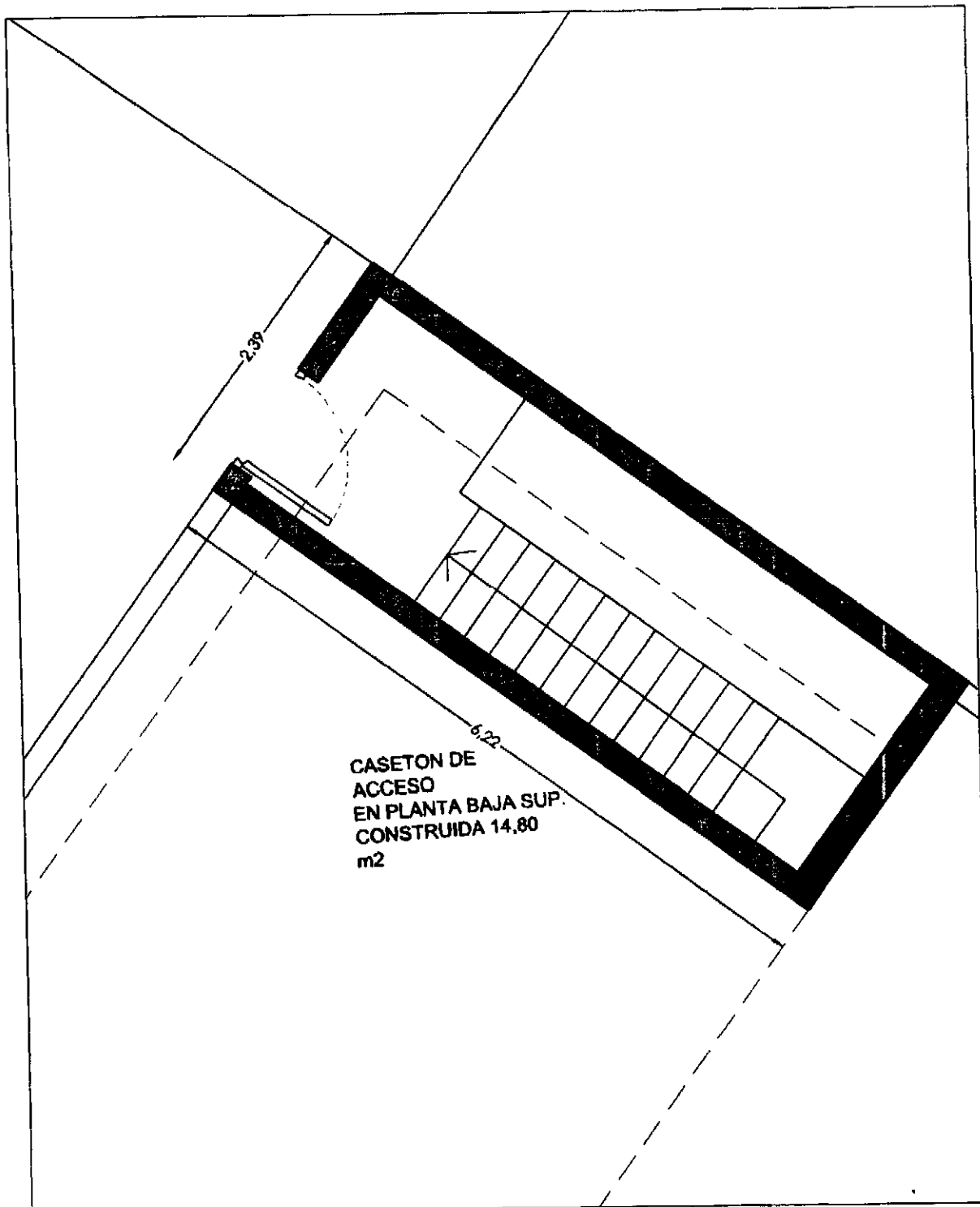
709,300 Límite zona verde

709,200 Hidrografía

ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO
C/ Correo Viejo, nº 5, 1º.
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)
Tfno / Fax: 923 46 18 60

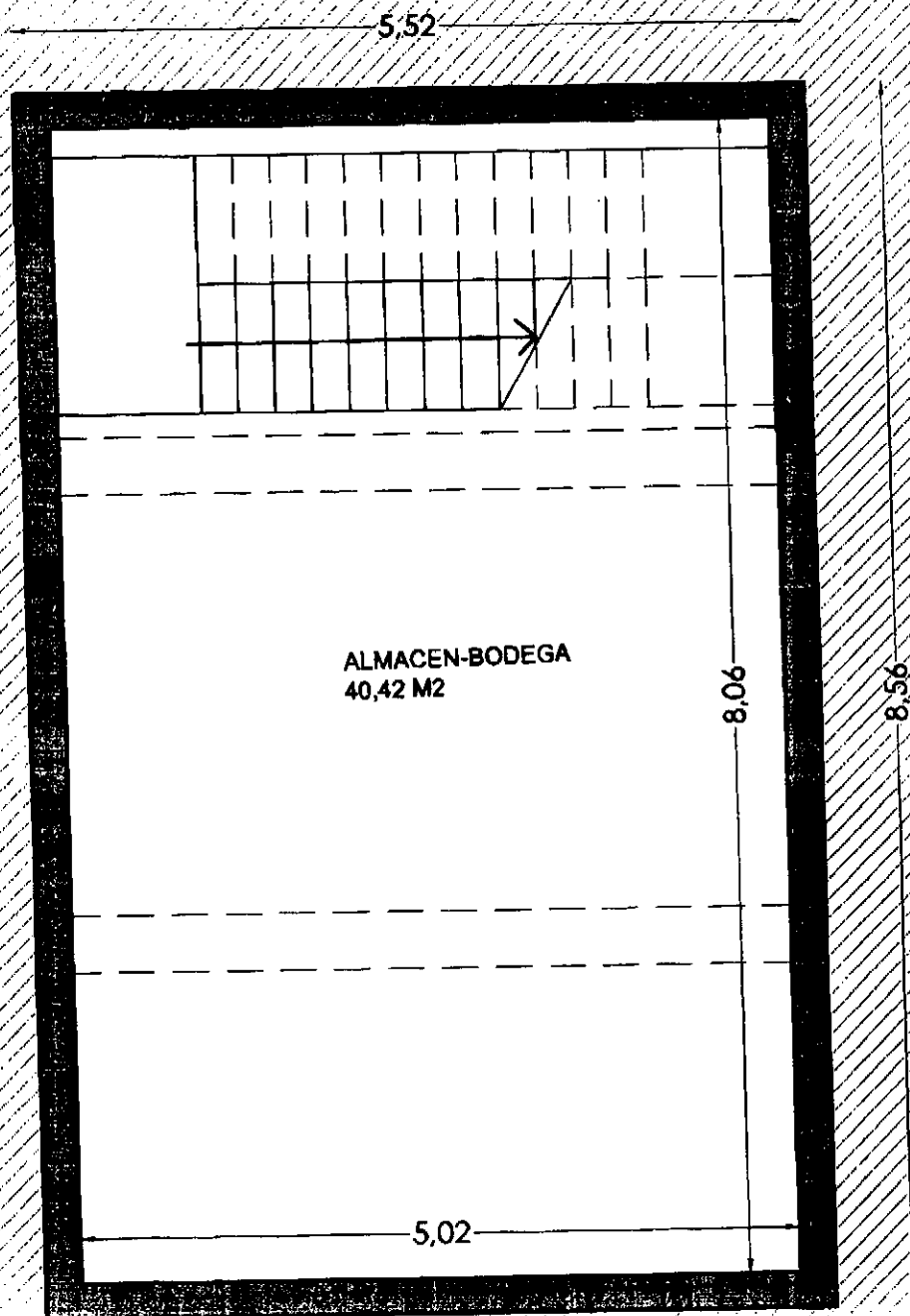
PLANOS





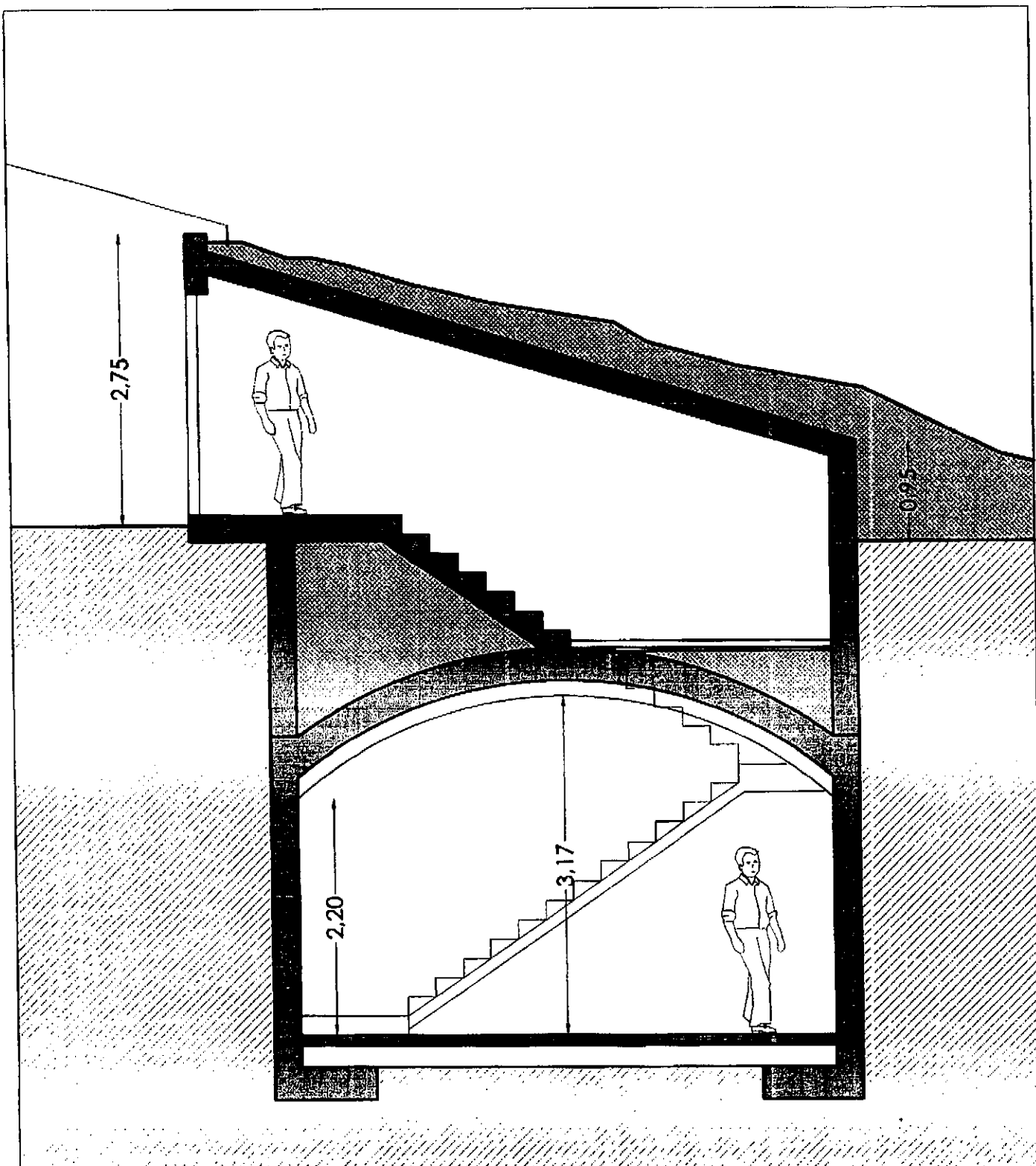
CASETÓN DE
ACCESO
EN PLANTA BAJA SUP.
CONSTRUIDA 14,80
m2

ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO	"ALMACEN"	PLANTA BAJA	02
	EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE ALMACEN		
	Propiedad: SOLADOS PARRILLA	JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN ARQUITECTO C/Correo Viejo, nº 5, 1º 37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca) 923 46 18 60 / 923 46 18 60	
	Emplazamiento: C/ EXTRARRADIO, 1 37500 CIUDAD-RODRIGO (SALAMANCA)		
JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN C/ Correo Viejo, 5, 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca) Tfnos: 923 46 18 60 / 923 46 53 26	ESC: 1/50		



SUP. CONSTRUIDA
SOTANO 47,20 m2

ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO	"ALMACEN"	PLANTA SOTANO	03
	EXPEDIENTE DE LEGALIZACION DE ALMACEN		JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN ARQUITECTO C/Correa Vieja, nº3, 1º 37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca) 655 605 326 / 923 46 16 00
	Propiedad: SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA		
	Emplazamiento: C/ EXTRARRADIO, 1 37500 CIUDAD RODRIGO (SALAMANCA)		
JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN C/ Correa Vieja, 3, 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca) Tfno: 923 46 16 00 / 655 60 53 26		ESC: 1/50 	



ARQUITECTOS CIUDAD RODRIGO	"ALMACEN"	SECCION 04
	EXPEDIENTE DE LEGALIZACION DE ALMACEN	
	Propiedad: SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA	
	Emplazamiento: C/ EXTRARRADIO, 1 37500 CIUDAD-RODRIGO (SALAMANCA)	
JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN C/ Correo Viejo, 5. 1º 37500 CIUDAD RODRIGO (Salamanca) Tlfnos: 923 46 18 60 / 655 60 53 26		JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN ARQUITECTO C/ Correo Viejo, nº5. 1º 37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca) 655 60 53 26 / 923 46 18 60
ESC: 1/80		0 0,5 1 1,5m

**SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO
PARA LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN-BODEGA**

Propiedad:

SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA **CIF: .B-37354867**
Er Extrarradio, 1
Camino de san Agustín . SECTOR 20 37500.
CIUDAD RODRIGO (Salamanca) Tfno:
6 111 111 111

EXPOSICION DE MOTIVOS:

El propietario del terreno, solicita por la presente continuar con la tramitación de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico solicitada, para la legalización de un sótano destinado a almacén-bodega construido en su parcela.

Referencia Catastral: **002000100QE09H0001AU**
Propiedad al 100% : **SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA**
Situación: **Er Extrarradio, 1**
Camino de san Agustín . SECTOR
20 37500. CIUDAD RODRIGO
(Salamanca)

Categoría Suelo: Suelo Urbanizable sin Ordenación Detallada actual, por tanto Suelo Rustico.

DESCRIPCION DE LA PARCELA:

La parcela donde se pretende legalizar la edificación existente, se ubica en el Sector 20 correspondiente al Plan general de Ordenación urbana de Ciudad Rodrigo.

Presenta una superficie de parcela según Datos Catastrales de **21.953 m2 (2,1953 Ha)**



**SOLADOS PARRILLA
ALICATADOS MIROBRIGA S.L**
CIF: B37354867

Camino San Agustín, 10
37500 Ciudad Rodrigo
Salamanca | (España)

**La propiedad, en su derecho de alegaciones ante la NOTIFICACION DEL
AYUNTAMIENTO DE CIUDAD RODRIGO recibida con fecha 12 de Marzo de 2018 expone:**

En el punto quinto de dicha notificación, se concluye que no se cumple la parcela mínima exigida por el vigente PGOU, por lo que no es posible tramitar la autorización de uso Excepcional previa a la concesión de la licencia de legalización de la nueva edificación, cosa que es cierta como bien se indicaba ya en la documentación presentada:

Según establece el artículo 112.4 del actual Plan General de Ordenación urbana de Ciudad Rodrigo :

112.4.- En el caso de construcción de viviendas u otras actividades vinculadas, el interesado deberá justificar su condición de titular de la misma, así como presentar memoria explicativa y de viabilidad de la citada actividad, anotándose en el Registro de la Propiedad la vinculación de la vivienda, tanto a la parcela como a la actividad que la propicia.

Si se trata de actividades vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas incluidas las viviendas se admitirá que el solicitante sea titular de varias parcelas discontinuas, cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al cómputo de las parcelas.

En cualquier caso, siempre que se trate de viviendas vinculadas a usos agropecuarios, el titular deberá acreditar su condición de agricultor a título principal, según la definición del Art. 2.6 de la Ley 19/1.995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, o que exista una persona con esta condición vinculada a la explotación.

En virtud de dicho artículo 112.4 del PGOU, se solicita se continúe con la tramitación de la Autorización de uso excepcional , planteando para solventar que la parcela de referencia donde se ubica el almacén que se pretende legalizar es inferior a la unidad mínima de cultivo, lo siguiente:

Se vincularán dos parcelas rusticas del propietario de forma que la suma de sus superficies sería ya superior a la unidad mínima de cultivo.

PARCELA 1 : Referencia Catastral: 002000100QE09H0001AU

PARCELA 2 : Referencia Catastral: 37107A500050770000HM

(Se adjunta documentación Registral y catastral de ambas parcelas)

(Se adjunta ficha urbanística a incluir en el Expediente de Legalización que se redacte una vez obtenida la necesaria Autorización de uso excepcional para una mejor exposición de todos los parámetros urbanísticos aplicables)



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

Ficha Urbanística

Datos de la intervención

Titulo del trabajo:	SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL PARA LEGALIZACION DE BODEGA
Emplazamiento:	Er Extrarradio, 1. Referencia Catastral: 002000100QE09H0001AU
Localidad:	Camino de san Agustín . SECTOR 20 37500. CIUDAD RODRIGO (Salamanca)
Promotor/Propietario(s):	SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA
Arquitecto(s):	Juan Carlos Álvarez Galán

Datos Urbanísticos

Planeamiento:	Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo
Normativa vigente:	Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Rodrigo
Clasificación del suelo:	Suelo Urbanizable sin ordenación detallada actual, por tanto consideración de Rústico (SECTOR 20 PGOU)
Ordenanzas:	Suelo Rústico Común
Servicios urbanísticos:	La parcela cuenta con servicios urbanísticos

Concepto	Según Planeamiento	A legalizar	Artículo Normativa vigente
Uso(s) del suelo	Autorizables (Art. 57 RUCyL)	Almacén bodega	Artículo. 106
Parcela mínima	Ud min cultivo (6 Ha)	Finca 1 ---- 2,1953 Ha Finca 2 Vinculada—21,2488 Ha (Total 23,4441 Ha)	Artículo. 107.1 Artículo. 112.4 (vinculación posible de fincas discontinuas)
Ocupación máxima	10%	< 10%	Artículo. 107.1
Edificabilidad	0,01 m ² /m ²	< 0,01 m ² /m ²	Artículo. 107.1
Nº plantas s/r	1	Bajo rasante	Artículo. 107.1
Altura máxima	4,50 m	2,75 m en acceso	Artículo. 107.1
Bajo Cubierta	No se fija	No hay	
Retranqueos	10 m	> 10 m	Artículo. 107.1
Fondo edificable	No se fija	----	
Vuelo alero	No se fija	No hay	

DECLARACION que formula el arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto (en cumplimiento del art. 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

En Ciudad Rodrigo, a 15 de marzo de 2018

JUAN CARLOS ALVAREZ GALÁN
ARQUITECTO

JUAN CARLOS ALVAREZ GALÁN
ARQUITECTO
C/Correo Viejo, nº5, 1º.
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca).
655 605 326 - 923 46 18 60

Con esta vinculación de ambas parcelas: .

- Se cumpliría con la unidad mínima de cultivo.
- Se respetan las distancias mínimas al dominio público.
- Altura de la edificación de almacén: no se sobrepasan los 4,5 m máximos de altura a cornisa permitidos en Suelo Rustico.
- Edificabilidad: Es inferior a los 0,01 m2/m2 permitidos
- No hay repercusiones ambientales tras la construcción del almacén, puesto que es una pieza edificatoria de sótano, no residencial, en la que no habrá vertido alguno. Como aclaración, como se dijo anteriormente, la vivienda del propietario tiene según indica, sus sistemas generales de saneamiento conectados a los generales del sector 17 anejo, por lo que la legalización de la pieza de almacén no tiene repercusiones medioambientales.
- Se vinculará el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la propiedad su condición de indivisible así como todas aquellas limitaciones o condiciones impuestas por la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico y /o otras que pudiese considerarse por parte del Ayuntamiento.
- La propiedad se compromete a facilitar al ayuntamiento toda aquella documentación que pudiese ser solicitada por este referente a las parcelas afectadas.

En Ciudad Rodrigo, Salamanca, a 15 de Marzo de 2018



**SOLADOS PARRILLA
ALICATADOS MIROBRIGA S.L**
CIF: B37354867

Camino San Agustín, 10
37500 Ciudad Rodrigo
Salamanca | (España)

La propiedad:
SOLADOS PARRILLA ALICATADOS MIROBRIGA

JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN
ARQUITECTO
C/Correo Viejo, nº5, 1º
37500 Ciudad Rodrigo (Salamanca)
655 805 326 / 923 46 18 60

JUAN CARLOS ÁLVAREZ GALÁN
ARQUITECTO