

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO COMÚN

SITUACION: PARCELA 95, POLIGONO 501,
ESPINO DE LA ORBADA (SALAMANCA)

PROPIETARIO: ANDRES Y MARCOS PRIETO S.L.

ARQUITECTO: JOSE ALONSO GARCIA MORALEJO

INTRODUCCIÓN

Se presenta el documento al objeto de solicitar Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico Común, para la construcción de Nave para taller de reparación de vehículos, herramientas y maquinaria industrial para agricultura y ganadería, según lo establecido por los Art. 306. 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el día 7 de Junio de 2018, aprobó la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada consistente en el cambio de algunos parámetros de las Ordenanzas del Suelo Rústico Común, en concreto del Artículo 12.5.2. Construcciones vinculadas a Explotaciones Agropecuarias, Artículo 12.5.6. Edificios de Interés Público y Cuadro 1 Suelo Rústico Común, de los Cuadros de Usos en Suelo Rústico Común

ANTECEDENTES

En sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el día 21 de Julio de 2.015, en relación con la Solicitud de Autorización de Uso para construcción de una nave-taller en la Parcela 95, Polígono 501, en Espino de la Orbada (Salamanca) informo desfavorablemente dicha Autorización por “Incumplir ligeramente el Paramento Urbanístico de Parcela Mínima”.

Con fecha 10 de Agosto de 2.015 se realizó medición in situ de la precitada finca, resultando una superficie de 19.353,11 m2.

Se solicita nueva Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rustico Común, en base a los nuevos parámetros de las NUM aprobados en la Modificación Puntual precitada.

MEMORIA.

En cumplimiento del Art. 307, 2b, 1º, 2º y 3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se redactan los siguientes apartados:

1.- Descripción emplazamiento propuesto y en su caso los usos construcciones e instalaciones existentes indicando la superficie de la parcela.

Se encuentra en la parcela 95, polígono 501, paraje las Granjas de la Cuesta, parcela catastral N° 37128A501000950000UY; en el núcleo de Espino de la Orbada (Salamanca).

La parcela, según Ficha Catastral, Plano N° 1 tiene una superficie de suelo de 19277,00 m². Según medición realizada por la empresa CALIDAD, TOPOGRAFÍA Y GEOMÁTICA, S.L.P. la finca tiene una superficie de 19353,11 m², habiéndose regularizado los linderos con las fincas 5107 y 5106, quedando la parcela definitiva según Plano N° 2 que se acompaña.

No existen construcciones ni instalaciones en el interior de la parcela.

La normativa urbanística vigente califica la zona en la que se encuentra la parcela como Suelo Rústico Común.

2.-Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a las demás linderos, altura, volumen y materiales.

En la parcela no existe en la actualidad ninguna construcción.

El uso solicitado, es de Nave para taller de reparación de vehículos, herramientas y maquinaria industrial, relacionado con la agricultura y la ganadería.

Según certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Empresa Andrés y Marcos Prieto S.L., esta dada de alta en los siguientes epígrafes:

IAE 692.- Reparación de maquinaria industrial.

IAE 654-1.- comercio al por menor de vehículos terrestres.

IAE 654-5.- comercio al por menor de toda clase de maquinaria (excepto aparatos del hogar, de oficina, médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos).

Las construcciones e infraestructuras a realizar consistirán en Nave de aproximadamente 1256,00 m² construidos, con espacios –en el interior de la edificación- para reparación de todo tipo, limpieza en seco y vía húmeda y zona de exposición complementaria para nuevos vehículos o maquinaria.

Teniendo en cuenta la superficie de la parcela-19353,11 M²-y la construcción planteada-1256,00 M²- la ocupación de la parcela estaría en torno al 6,50 % y una edificabilidad de 0,065 m²/m².

La distancia al dominio público planteada es de 22,00 m al eje de la Carretera, que cumpliría lo establecido por la Diputación Provincial de Salamanca (Titular de la Carretera) Según la información aportada por la Sección de Carreteras, la línea de edificación se establece a los 21,00 m del eje de la Carretera.

La separación a todos los linderos según la Normas Urbanísticas Municipales debería ser 6,00 m. La edificación planteada se situaría a 6,00 m del lindero lateral derecho y mas de 6,00 m al resto de los linderos, según se grafía en Plano N° 5.

La edificación tendría una altura de 6,00m en alero (La altura permitida por las Normas Urbanísticas Municipales es de 7,00 m), con cubierta metálica acabado lacado en tonos terrosos, a dos aguas y su construcción se realizaría en base a pórticos metálicos y cerramiento con chapa metálica y zócalo de hormigón en tonos terrosos, cumpliendo las Condiciones estéticas dispuestas por las Normas Urbanísticas Municipales en Art: 6.5 y siguientes.

3.-Justificación del cumplimiento de las condiciones requeridas para la autorización señaladas en el Art.308 del RUCYL.

A) La construcción planteada al separarse de todos los linderos, cumple con el carácter aislado requerido. Asimismo, se mantiene la naturaleza rústica de los terrenos y se asegura su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial, al situarse en terreno clasificado como Suelo Rústico Común, no afectado por ningún tipo de protección.

B).-En cuanto a la justificación de la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes, debido a la proximidad al Suelo Urbano, la parcela cuenta con acometida a las redes municipales de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica a pie de parcela, y con acceso desde la margen izquierda de la Carretera de Espino de la Orbada a Parada de Rubiales (Salamanca).

Teniendo en cuenta que las necesidades previstas en la nave – aseos y vestuarios para el personal, así como la utilización ocasional para el lavado de vehículos – y contando que se dispondrá una arqueta de recogida de grasas previa al vertido a la red municipal de saneamiento, se puede considerar que los nuevos servicios no perjudicaran la capacidad y funcionalidad de las redes existentes.

Fotografías de emplazamiento propuesto: Al fondo, taller actual.



C) El solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad;

- 1º.-La vinculación del terreno al uso autorizado.
- 2º.-Las limitaciones impuestas en la autorización, en su caso.
- 3º.-La condición de parcela indivisible.

E).-Justificación de la necesidad de emplazamiento en Suelo Rústico así como de las específicas circunstancias de interés público que concurran.

Según los Art 9.4.1, 9.4.2.y 9.4.3 de las Normas Urbanísticas Municipales de Espino de la Orbada, el Uso Industrial que se correspondería, -según las definiciones

incluidas en las propias Normas- con la instalación planteada sería uso prohibido en las distintas zonas del Suelo Urbano.

Del mismo modo sería Uso Prohibido en las otras categorías de Suelo Rustico: de Protección de Infraestructuras, Protección Natural y Protección Cultural

. Además teniendo en cuenta que el municipio no cuenta con Suelo Industrial desarrollado o en desarrollo quedaría justificado su emplazamiento en Suelo Rústico Común.

En cuanto a las circunstancias específicas de interés público, es destacable valorar la necesidad de esta instalación para resolver la problemática existente de la reparación y reposición de maquinaria y herramientas agrícolas y ganaderas para un municipio marcadamente agrícola y ganadero como Espino de la Orbada, circunstancia que ha dado lugar a que la empresa necesite la ampliación y mejora de sus instalaciones actuales.

De todo lo anterior cabe deducir el interés público y social de la instalación, por las características de la dependencia social de este servicio-actividad para el mantenimiento de la población y sus actividades en el ámbito rural. Además es destacable la ocupación de 6 personas que supondría un aumento respecto a las condiciones actuales de puestos de trabajo de la empresa.

4.-Cumplimiento de las condiciones reguladas en las Normas Urbanísticas Municipales.

Art. 12.5.6. Edificios de interés público.

Parcela mínima 10.000 m²
Retranqueo a linderos 6 m,
Ocupación máxima: 20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1%
Resto, con un máximo de 2.000 m² por cuerpo de edificación
Separación mínima entre edificaciones = altura mayor naves próximas,
Altura máxima dos plantas y 7 m a cornisa.

Cuadro de usos en Suelo Rustico

1. Suelo RUSTICO Común

USOS	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD					
	Tipología	Parcela mínima	Retranqueo	Ocupación máxima	Alturas	Otras

2.

Otros autorizables (Art. 57. G2. RUCYL/2004)	Aislada	10.000 m ²	6 m	20 %, 1ª y 2ª Ha, 10%, 3ª Ha y 1% Resto 2.000 m ² Máximo por edificación	Deberá justificar necesidad técnica si supera 7 m	Deberán adaptarse al entorno
--	---------	-----------------------	-----	---	---	------------------------------

Características de la edificación planteada para la nave:

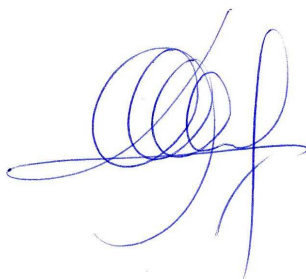
Tipología	Aislada
Parcela	19353,11m2
Retranqueo	6,00 m
Ocupación máxima	1256,00 m2
Altura.....	.6,00 m

De la comparación de los datos que definen la nueva edificación planteada con los aportados en base a la Normativa Vigente de aplicación se comprueba el cumplimiento de todos los parámetros

Se ha justificado en el apartado E de la presente memoria la necesidad de emplazamiento en Suelo Rustico Común por imposibilidad de instalación en ninguna otra categoría de suelo en el termino municipal, debiendo destacar también la importancia que tiene ubicarla en proximidad a la existente, ya que esta se constituiría en espacio para estacionamiento de maquinaria y aperos, evitando así la imagen habitual que se produce en la proximidad de este tipo de actividades que ofrecen una ocupación desordenada de superficies exteriores con claro perjuicio ambiental para el entorno.

Se solicitará al Ayuntamiento la acreditación del cumplimiento de lo establecido en el Art. 308, apartado b, en relación con la suficiencia de las redes municipales en la zona y que la conexión de los servicios de la nueva nave no perjudicaría la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.

Espino de la Orbada Septiembre 2018



Fdo: José Alonso García Moralejo
Arquitecto