

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO (SRAI-8)

PARA USO INDUSTRIAL EN LA PARCELA 770 DEL POLÍGONO 507

DE CALVARRASA DE ABAJO, SALAMANCA

PROMOTOR: FELICIANO MATEOS CRIADO

TÉCNICO REDACTOR: MIGUEL MATEOS HERNÁNDEZ

INDICE

- A. ENCARGO Y OBJETO
- B. TÉCNICO REDACTOR
- C. ANTECEDENTES
- D. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO EXCEPCIONAL
- E. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS (SEGÚN ART. 307 RUCyL)
- F. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS
- G. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
- H. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS
- I. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRRENO
- J. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO
- K. CONCLUSIÓN

## A. ENCARGO Y OBJETO

Por encargo de D. Feliciano Mateos Criado, con DNI 07831119-X y domicilio a efectos de notificación en C/ San Isidro s/n de Calvarrasa de Abajo (Salamanca), en representación de la empresa Mateos Criado S.L., se redacta el presente documento con el fin de solicitar Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para el desarrollo de actividad industrial ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo.

El uso se ubica en una parcela rústica situada en dicho término municipal. El uso solicitado industrial se entiende como un uso excepcional pero “autorizable” en Suelo Rústico en las vigentes Normas Urbanísticas de Calvarrasa de Abajo. El área en el que se encuentran las parcelas pertenece al SRAI-8 (Suelo Rústico de Asentamiento Irregular), en el cual se contempla como usos autorizables “el resto” y usos prohibidos “residencial”.

Con la solicitud de la licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional para lo que se redacta el presente documento que lo describe y que justifica la necesidad de la autorización del uso solicitado y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, así como el “interés público” del uso solicitado.

Se solicita la declaración del interés público por la Corporación Municipal en la tramitación para obtener la oportuna Autorización y dar seguimiento al trámite necesario para realizar la actividad en la parcela.

Esta solicitud de autorización es previa y condicionante a la presentación de la correspondiente Licencia Ambiental para el desarrollo de la actividad. Autorización de uso y Licencia Ambiental son documentos requeridos para la legalización de la actividad.

En caso de obtención del permiso de Uso Excepcional se presentará el correspondiente documento para la solicitud de Licencia Ambiental y consecuentemente los proyectos de legalización de las construcciones en las que se desarrollará la actividad.

## B. TÉCNICO REDACTOR

El redactor del presente Documento es el D. Miguel Mateos Hernández, arquitecto colegiado nº 11605 por el Colegio Oficial de Arquitectos de León y con domicilio profesional en la Demarcación de Salamanca.

## C. ANTECEDENTES

La Empresa Mateos Criado S.L. viene desarrollando más de 25 años la actividad empresarial. Con el transcurso de los años ha ido aumentando y profesionalizando su

actividad, llegando a un volumen de negocios que requieren de unas instalaciones que se ajusten a las nuevas necesidades.

No encontrando disponibles parcelas de uso industrial que se adapten a las condiciones necesarias para su actividad, la empresa como propietaria de la parcela en suelo rústico decide iniciar el presente trámite con el fin de realizar en ellas la actividad.

La actividad se adecua a las características del suelo en que se encuentra, el cual ha sido adaptado para el óptimo uso solicitado. Se justifica la necesidad del emplazamiento en el medio rústico por ser uso incompatible con el suelo urbano, y encontrar un “interés público” para el municipio como foco para la creación de empleo que permita el desarrollo del área rural.

Dado que el uso previsto precisa Autorización previa para restaurar la legalidad del conjunto, se inicia el trámite de Solicitud de Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico, para continuar posteriormente con la gestión de Licencia Ambiental y Legalización de las construcciones existentes.

#### D. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO EXCEPCIONAL

##### Descripción del emplazamiento propuesto

La parcela objeto de emplazar el uso solicitado es la 770 del polígono 507 con referencia catastral 37069A507007700000LX.

La ubicación de la zona en que se encuentra la parcela dista aproximadamente 10 kms de Salamanca. Se encuentra en el término municipal de Calvarrasa de Abajo. El acceso se realiza desde la carretera N-501.

La parcela se encuentra dentro del área denominado SRAI-8 de las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Abajo.

La geometría, dimensiones y superficie de la parcela quedan definidas en los planos y cuadros correspondientes.

Parcela		Ref. Catastral	Superficie m <sup>2</sup>	
Parcela	Polígono		Suelo	Construido
770	507	37069A507007700000LX	4928	2669

*datos catastrales a fecha realización presente documento*

Parcela		Propietarios	Superficie real m <sup>2</sup>	
Parcela	Polígono		Suelo	Construido
770	507	Hnos. Mateos Criado y Otros	5016	2670

La parcela resultante una vez realizadas las cesiones al ayuntamiento es de 3375 m<sup>2</sup>.

**1.8.2. Descripción de las parcelas aportadas.**

Se incluye en el presente apartado el aspecto de las fincas aportadas a la Actuación Aislada. Con la relación de afectados, propietarios; cargas y gravámenes; construcciones, instalaciones, plantaciones; obras de urbanización, etc.; datos urbanísticos; cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen

PARCELA 770 DEL POLIGONO 507		A
<b>DATOS URBANÍSTICOS</b>		
<b>Clasificación:</b>	Suelo Rústico.	
<b>Calificación:</b>	Suelo Rustico de Asentamiento Irregular.	
<b>Condiciones de Regularización:</b>	Establecidas en PE de Regularización.	
<b>Superficie Parcela: (m2)</b>	5.016,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie Edificada: (m2)</b>	2.670,00 m <sup>2</sup>	
<b>Uso:</b>	Industrial.	
<b>% de suelo en la Unidad de Normalización:</b>	17,43 %	
<b>% de participación en la Unidad de Normalización:</b>	17,11 %	
<b>Coste de urbanización:</b>	288.316,38 €	
<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>		
<b>Propiedad:</b>	D. Marcelino Mateos Criado y Dña. M <sup>a</sup> Paz Hernández Gómez.	33,33%
	D. Feliciano Mateos Criado y Dña. M <sup>a</sup> Jesús Delgado Alonso.	33,33%
	D. Pedro Mateos Criado.	33,33%
<b>Descripción:</b>	Finca 770 del Plano General de la zona regable del Canal de Villagonzalo.	
<b>Linderos:</b>	Norte	Carretera N-501.
	Sur	Canal de Villagonzalo.
	Este	Parcela 771 polígono 507.
	Oeste	Parcela 769 polígono 507.
<b>Superficie Registral: (m2)</b>	Suelo - 4.750,00 m <sup>2</sup>	Construcción - 1.585,56 m <sup>2</sup>
<b>Cargas:</b>	Libre de cargas.	
<b>Inscripción:</b>	Registro de la Propiedad de Salamanca N <sup>o</sup> 2 Tomo 3324, Libro 89, Folio 10, Finca 5296 e inscripción 4 <sup>a</sup>	

Fuente: "proyecto normalización y urbanización SARI-8" Avelino Álvarez Rodríguez

**B) Parcelas con aprovechamiento lucrativo**

El Plan Especial del sector SRAI-8 de Calvarrasa de Abajo, cuyo proyecto de actuación se presenta define las siguientes parcelas con aprovechamiento lucrativo:

<b>PARCELA RESULTANTE - A</b>		
<b>DATOS URBANÍSTICOS</b>		
Adjudicatario:	HERMANOS MATEOS CRIADO y OTROS.	
Superficie:	3.375,00 m <sup>2</sup>	
Superficie edificable:	2.670,00 m <sup>2</sup>	
Condiciones de uso y edificación:	Zona I - INDUSTRIA, del PE del sector SRAI-8.	
% de participación cargas mantenimiento:	16,80 %	
% de participación cargas urbanísticas:	17,11 %	
Participación del coste de urbanización:	49.330,93 €	
<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>		
Finca de la que trae causa:	Registro de la Propiedad de Salamanca Nº2. Tomo 3324, Libro 89, Folio 10, Finca 5296 e inscripción 4ª Tomo 3532, Libro 92, Folio 212, Finca 7203 e inscripción 2ª Tomo 3532, Libro 92, Folio 215, Finca 7204 e inscripción 2ª Tomo 3532, Libro 92, Folio 145, Finca 5298 e inscripción 3ª Tomo 3810, Libro 96, Folio 156, Finca 7436 e inscripción 1ª	
Propiedad inicial:	HERMANOS MATEOS CRIADO y OTROS, LIBRERÍA BUSTOS, S.L., Dª. ISABEL CURTO DIEZ y Dª Mª del PILAR HERRERO, HERMANOS VELAZQUEZ HERNÁNDEZ y OTROS, PROMOCIONES VISUS XXI S.L.	
Título adjudicado a:	HERMANOS MATEOS CRIADO y OTROS.	
Linderos:	Norte	Calle Horizontal 1.
	Sur	ELP.
	Este	Calle Vertical 1.
	Oeste	Parcela 769 polígono 507.
Cargas:	Libre de cargas a excepción de la carga urbanística correspondiente y la del mantenimiento de las zonas comunes.	
Inscripción:	Se solicita al Sr. Registrador la inscripción de la parcela como finca nueva independiente.	

Fuente: "proyecto normalización y urbanización SARI-8" Avelino Álvarez Rodríguez

La topografía es plana sin desniveles apreciables. No existe corriente de agua superficial a considerar y la vegetación es inexistente.

#### Descripción de los usos, construcciones e instalaciones existentes

La parcela cuenta con dos naves donde realizar las actividades, separadas por un patio privado intermedio para facilitar las maniobras de los vehículos. En las naves se desarrollarán actividades industriales.

Las naves tendrán que ser legalizadas para el nuevo uso, a pesar de que cuentan con proyecto redactado y visado, así como solicitud de licencia y abono de impuesto de construcciones.

#### E. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS (SEGÚN ART. 307 RUCyL)

El uso a llevar a cabo en la parcela se basa en el conjunto de operaciones para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución.

El proceso de trabajo será el formado por el conjunto de operaciones unitarias necesarias para modificar las características de las materias primas.

Para la realización del proceso industrial se precisa de unas instalaciones adecuadas, vehículos, maquinaria diversa y espacio en el que desarrollar la actividad de manufacturación, así como el almacenaje posterior.

Además, con el objeto de desarrollar la actividad de secretaría y atención al cliente, se dispondrá de una zona de oficinas. Así como también los servicios higiénicos necesarios para los trabajadores.

En la zona SRAI-8 se han dispuesto los medios necesarios para el acceso y estacionamiento de vehículos de distinto tonelaje, acordes a las necesidades de la actividad a desarrollar.

#### Descripción de los servicios:

Debemos destacar la existencia de todos los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad. Está reconocida la completa ejecución de la obra urbanizadora por el Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo.

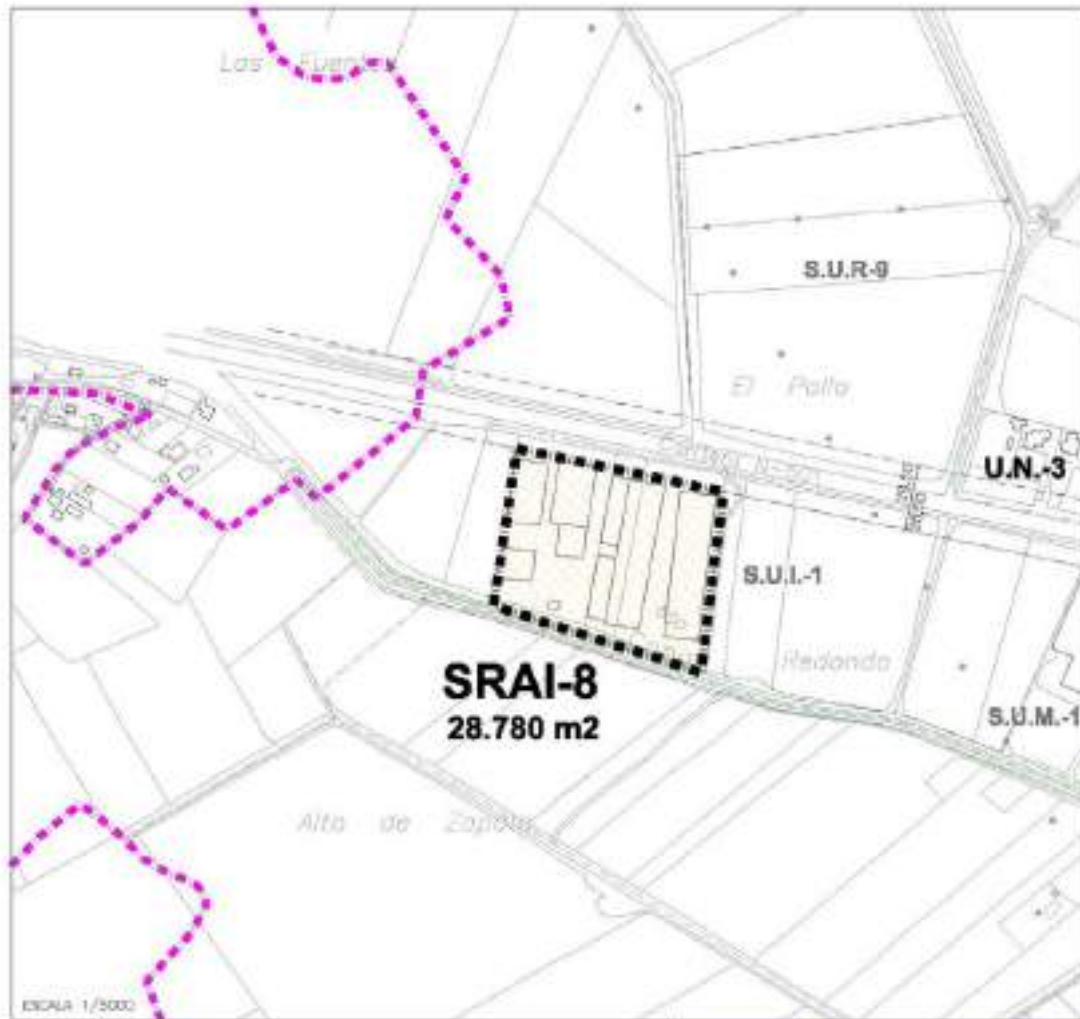
Existe:

- suministro de energía eléctrica
- depurado unidad depuradora por oxidación
- alumbrado de las zonas públicas exteriores
- sondeos de agua no potable para uso no humano
- puntos de suministro de agua potable para uso humano

#### F. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, se asegura el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, además se asegura su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

La parcela se encuentra dentro del área clasificada como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular denominada SRAI-8 en las NUM de Calvarrasa de Abajo.



**SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR SRAI-8**

**DAOS GENERALES**

CLASE DE SUELO	RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
SUPERFICIE	28,780 M <sup>2</sup>
USOS AUTORIZADOS	U. EDIFICIO
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL
TECNOLOGÍA EDUCATIVA	Formas institucionales
ACTIVA / NO PLANTAS	30 m <sup>2</sup> por lote
OCCUPACIÓN	30 m <sup>2</sup> por lote
PARCELA MÍNIMA	200 m <sup>2</sup>
PROCESO DE REGULACIÓN	MEDIANTE PLAN ESPECIAL
LÍMITES	Norte: Carretera Nacional N-101 Sur: Carretera de Irapuato Este: Parcela 279 del lote 303 Oeste: Límite del terreno municipal

**CONDICIONES ESPECIALES**

- Se autoriza el uso excepcional de terrenos que no cumplen con los requisitos de forma urbana, que no tengan una zona propia y pertenencia.
- Se otorgará a Delineación Urbana de Espacios Libres y Equipamientos una superficie equivalente al 0.5% respecto de la superficie de la zona afectada y su uso estará a la ordenanza SRAI-8 (2017).
- Se otorga una zona edificable por lote al nivel de agua de 12 m. de ancho mínimo, para evitar la rotación de documentos.
- Se prohibirá nueva autorización y se permitirá uno de los usos de todas las formas previstas, hasta el momento del inicio de S.A.L.
- Para la regulación final de los usos autorizados se realizará el replanteo de las delimitaciones de sus correspondientes.

Los propietarios tienen derecho a los usos excepcionales en suelo rústico recogidos en el Art. 57 del RUCyL, sin perjuicio de estar sujetos al régimen de autorización de usos excepcionales del Art. 58.

Son usos permitidos en suelo rústico común todos aquellos que lo sean en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles. El uso propuesto es un uso excepcional, no prohibido para el suelo rústico común, pero sujeto a autorización.

La solicitud cumple la normativa municipal que le afecta. La parcela está situada en Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.

Se justifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se cumplen 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. En concreto se cumplen las condiciones establecidas en el Plan Especial de la Zona Afectada SRAI-8. En dicho plan se contemplan como usos autorizables “el resto”, uso prohibido “residencial”.
- Está resuelta la dotación de los servicios que precisa el uso solicitado y además está reconocida la completa ejecución de la obra urbanizadora por el Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo.
- El solicitante se compromete como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso autorizado, las limitaciones impuestas por la autorización y la condición de parcela indivisible (salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, en este caso 200 m<sup>2</sup>)

Dado que el uso se incluye entre los del apartado g) del Art. 57 del RUCyL “Derechos excepcionales en suelo rústico” que literalmente expresa lo siguiente:

*Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:*

*g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

*1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.*

*2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.*

*3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.*

*4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.*

El uso objeto de esta solicitud puede considerarse industrial, que encuentra la justificación en el punto 2º, pero especialmente en el 4º, ya que es necesario proceder a regularizar el asentamiento irregular.

#### G. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de edificación para este uso, objeto de Autorización, se recogen en la Ficha Reguladora del SRAI-8.

Se cumple la tipología edificatoria de “Naves industriales”. Tanto la altura / nº de plantas, así como la ocupación, la ficha reguladora establece “la existente”. La parcela mínima se establece en 200 m<sup>2</sup>.

Así, se cumple las condiciones urbanísticas y de edificación establecidas para la zona SARI-8.

Además, debemos destacar la no existencia de riesgo de aparición de núcleo de población.

#### H. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

##### a) Red viaria:

Los trazados en planta y alzado se adaptan a los definidos gráficamente en los planos del Plan Especial.

Para el dimensionamiento del firme en las actuaciones de corrección se ha tenido en cuenta la Instrucción 6.10 y 2-IC de la Dirección General de Carreteras sobre secciones de firme.

El acceso se realiza desde la N-501 según lo indicado por el Ministerio de Fomento.

##### b) Tipos de calles:

Los viales tienen una pendiente máxima inferior al 6% exigible según el art. 18 del Reglamento de Accesibilidad y reflejado en planos.

c) Distribución de agua:

El suministro de agua se hace mediante dos sondeos y puntos de suministro de agua potable.

Las presiones mínimas de servicio en todos los puntos de la red son de 5 m. de columna de agua sobre tejado.

d) Alcantarillado:

Las condiciones de cálculo de la red de alcantarillado serán las siguientes:

Las pendientes mínimas en todos los casos, superan el 1%, y las velocidades de circulación no serán inferiores a 0,50 m/seg.

Se dispone pozos de registro a distancias no superiores a 50 m., y en la cabecera de todos los ramales se instalará un pozo de descarga automática. Todo ello de acuerdo con las NTE.

Esta red horizontal de saneamiento se dirige a una unidad de depuración por Oxidación.

La red de aguas pluviales se conecta directamente al desagüe que pasa por la N-501 junto la zona afectada.

e) Energía eléctrica:

El trazado de esta red se ajusta a la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IER, "Instalaciones de electricidad. Red Exterior", y de los Reglamentos vigentes.

Las redes, elementos y equipos de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y acometidas se ajustan a las disposiciones vigentes en la materia, quedando en todos los casos, subterráneos las redes de alta y media tensión.

f) Alumbrado público

Las vías públicas tienen un nivel de iluminación superior a 15 lux en la red interior de los polígonos, con una uniformidad media superior a 0,40.

g) Canalizaciones telefónicas y de telecomunicación

Se cumple el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, estableciendo las necesidades de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y la no discriminación entre los operadores.

Para las canalizaciones de telecomunicaciones electrónicas externas a los edificios no existe una legislación específica, pudiéndose usar como referencia las 5 normas UNE

aprobadas por el Comité técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones), que son las siguientes:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones subterráneas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de Telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

Cumpliendo todo el reglamento de Infraestructuras comunes en los edificios para los servicios de telecomunicaciones.

#### f) Gestión de Residuos

Los dos emplazamientos para la colocación de contenedores cumplen las condiciones reglamentarias que permitan una adecuada gestión de los residuos.

#### g) Aparcamientos

Se incluyen en el área aparcamientos teniendo en cuenta las condiciones especiales del PE y las reglas del art.104.3 del RUCyL.

### I. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

El solicitante se compromete en documento anexo a la Solicitud a vincular el terreno al uso una vez autorizado, siendo esta condición previa a la obtención de la licencia urbanística. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de Propiedad:

- La vinculación del terreno al uso autorizado
- Las limitaciones impuestas por la autorización
- La condición de parcela indivisible (no aplicable en nuestro caso por ser mayor de dos veces la parcela mínimas de acuerdo a las determinaciones del Plan Especial SRAI-8).

## J. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO

El uso industrial se entiende como un uso excepcional pero “autorizable” en el Suelo Rústico desde las NUM de Calvarrasa de Abajo.

Se justifica la necesidad del emplazamiento existente y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos así como el “interés público” del uso solicitado recogido en el Art. 57 g) del RUCyL tendente a la creación de empleo en el medio rural y la posibilidad de desarrollo de estos espacios. Destaca el interés público para contribuir a evitar la despoblación en el núcleo rural, considerando de gran importancia la labor que puede suponer para el desarrollo local. El emplazamiento dispone de las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad propuesta, además, no se considera óptimo otro suelo en el municipio que pueda adaptarse a las necesidades concretas de la actividad a desarrollar.

Se considera necesaria para el “interés público” dar autorización a este uso con el objeto de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares existentes en este suelo calificado como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, el cual ya ha sido dotado de los servicios necesarios.

## K. CONCLUSIÓN

Se considera autorizable y se justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, ya que concurren circunstancias específicas de “interés público” de la actividad, es de destacar la necesidad de regularizar los asentamiento irregulares existentes. Igualmente, se considera que puede desarrollar función indispensable para el asentamiento de población en el medio rural.

Finalmente, también es necesario reseñar que se trata una empresa familiar y local, la cual viene desarrollando su actividad en el municipio durante las últimas tres décadas, creando empleo y recursos económicos en el medio rural, para la cual se hacen precisas estas instalaciones con objeto de poder seguir desarrollando la actividad, resultando imposible realizar las inversiones ya realizadas en otro lugar.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



imagen nave 1 desde carretera



imagen patio y nave 1



imagen patio y nave 2



imagen nave 1 y 2



Plano de situación

### COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

D. Feliciano Mateos Criado, con NIF nº 07831119-X y domicilio a efectos de notificación en C/ San Isidro SN 37181 Calvarrasa de Abajo (Salamanca) y teléfono 616 99 72 75, en representación de la empresa "Mateos Criado S.L.", en relación con la Solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para el desarrollo la actividad "industrial" en la parcela 770 del polígono 507 de Calvarrasa de Abajo y referencia catastral 37069A507007700000LX

Se comprometo como promotor a vincular los terrenos al uso interesado y que a tal efecto hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible (salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima) y las limitaciones impuestas por la autorización.







Salamanca a 05 de noviembre de 2018



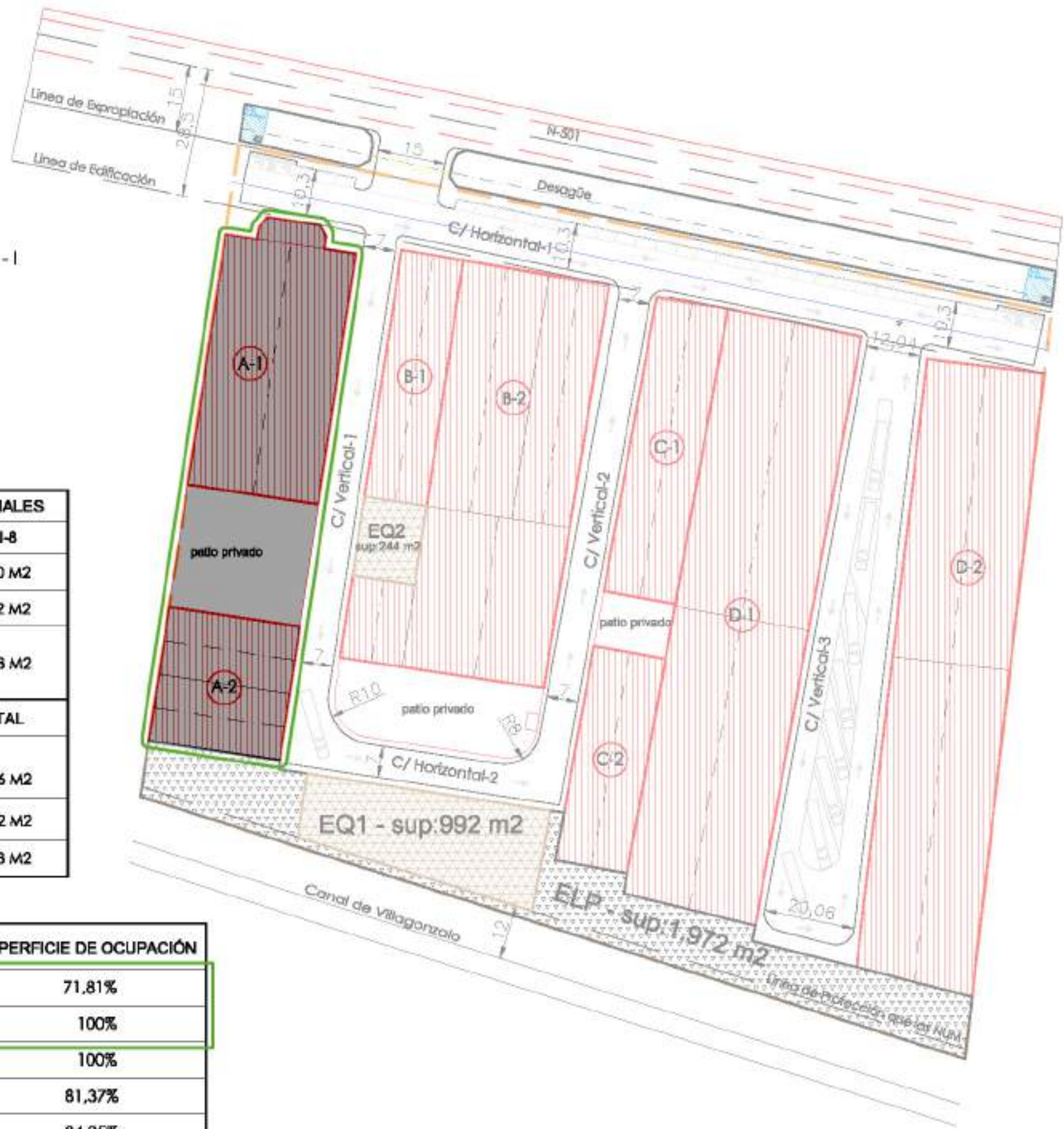
Feliciano Mateos Criado

PLANOS



-  LIMITE SUELO SRAI-8
-  CONSTRUCCIONES EXISTENTES - ALINEACIONES
-  CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE USO INDUSTRIAL - I
-  USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO - EQ
-  USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS - ELP
-  SERVICIOS URBANOS

DETERMINACIONES DE ORD GENERAL	CONDICIONES ESPECIALES	
	Modificación NUM	SRAI-8
SUPERFICIE DEL SECTOR	26.780 M2	26.780 M2
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	la existente	15.892 M2
ELP (10m2/100m2 edif o 5% sup sector)	1.590 M2	3.206 M2
EQ (10m2/100m2 edif o 5% sup sector)	1.590 M2	
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESPECIALES	PARCIAL	TOTAL
EQUIPAMIENTO (EQ)	992 M2	1.236 M2
	244 M2	
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)	1.972 M2	1.972 M2
		3.206 M2



PARCELAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA	SUPERFICIE DE PARCELA	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN
PARCELA A-1	PLANTA BAJA: 1.704M2 PLANTA PRIMERA: 92 M2 1.796 M2	2.501 M2	71,81%
PARCELA A-2	874 M2	874 M2	100%
PARCELA B-1	758 M2	758 M2	100%
PARCELA B-2	3.149 M2	3.870 M2	81,37%
PARCELA C-1	1.054 M2	1.251 M2	84,25%
PARCELA C-2	770 M2	770 M2	100%
PARCELA D-1	3.934 M2	3.934 M2	100%
PARCELA D-2	3.557 M2	3.557 M2	100%
TOTAL	15.892 M2	17.515 M2	90,73%

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN  
UNIDAD DE NORMALIZACIÓN DEL SRAI-8

PLANO DE USOS Y ZONIFICACIÓN  
AVELINO ALVAREZ RODRIGUEZ  
arquitecto

PN-04

PLANO: ORDENACIÓN DEL PE SRAI-8 APROBADO POR CAMARAJE EL 11/11/2015

PLANO Nº:

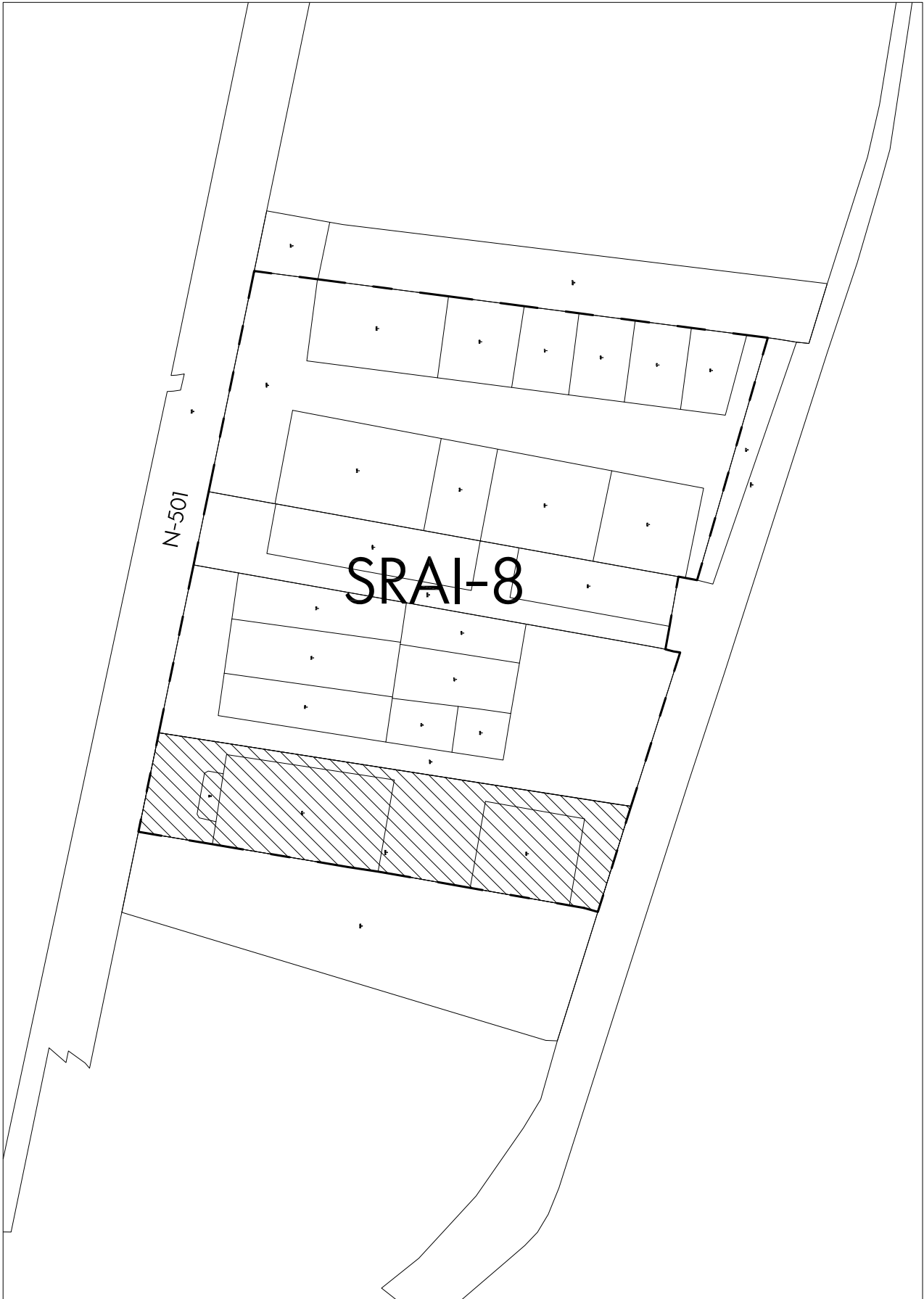
LOCALIDAD: CALVARRASA DE ABAJO  
PROMOTOR: MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS

AGOSTO 2014

CARRERAS Nº 4 JARAMAQUEROS  
SALAMANCA

ESCALA: 1/1000

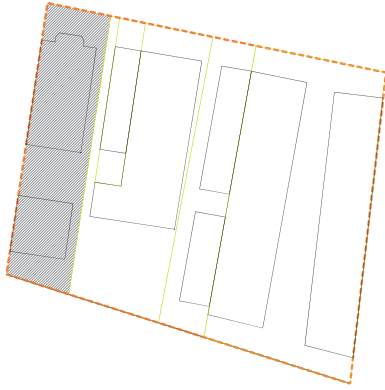




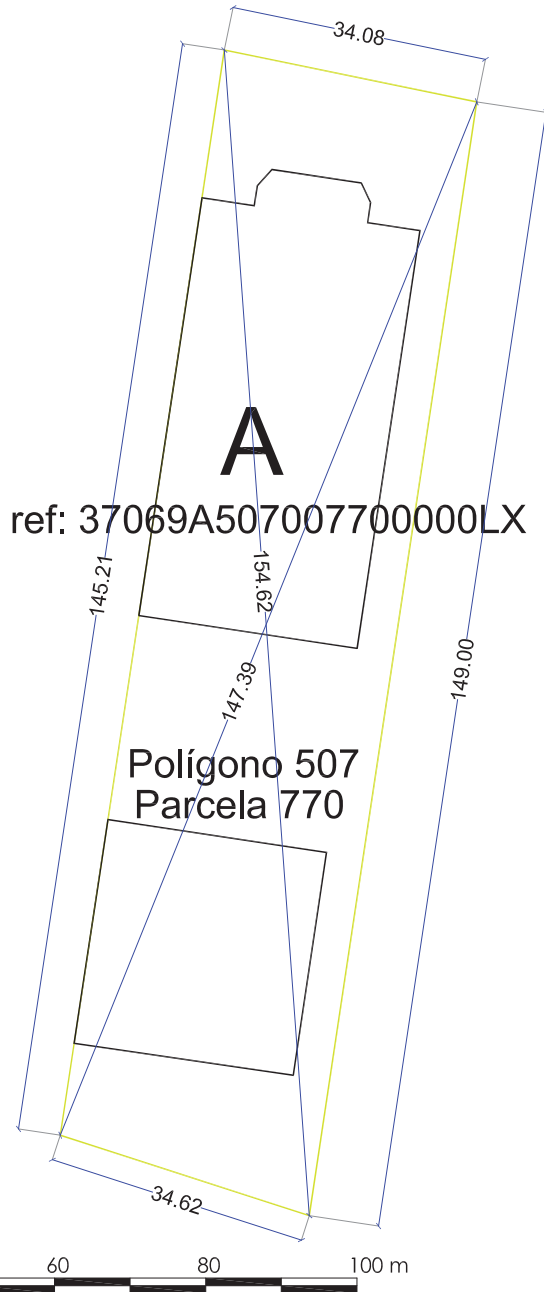
# FINCA INICIAL - A

Superficie Real: 5.016,00 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida: 2.670,00 m<sup>2</sup>  
Porcentaje sobre UN completa: 17,43%  
Referencia catastral: 37069A507007700000LX

Clasificación Urbanística: SUELO RUSTICO  
Calificación: SUELO RUSTICO ASENTAMIENTO IRREGULAR  
Unidad de Normalización de SRAI-8



Parcela 77 del polígono 1



## Proyecto de Normalización y Urbanización del SRAI-8 de Calvarrasa de Abajo

Parc-A

Propiedad: HERMANOS MATEOS CRIADO y OTROS

FINCA INICIAL - A

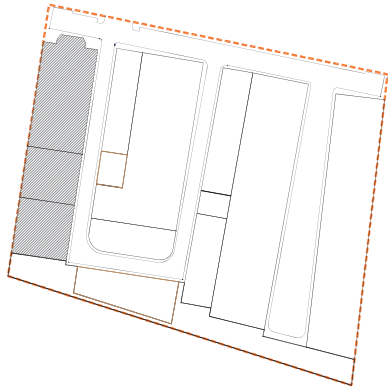
E: 1/1.000

Situación  
Unidad de Normalización del SRAI-8

AGOSTO - 2016

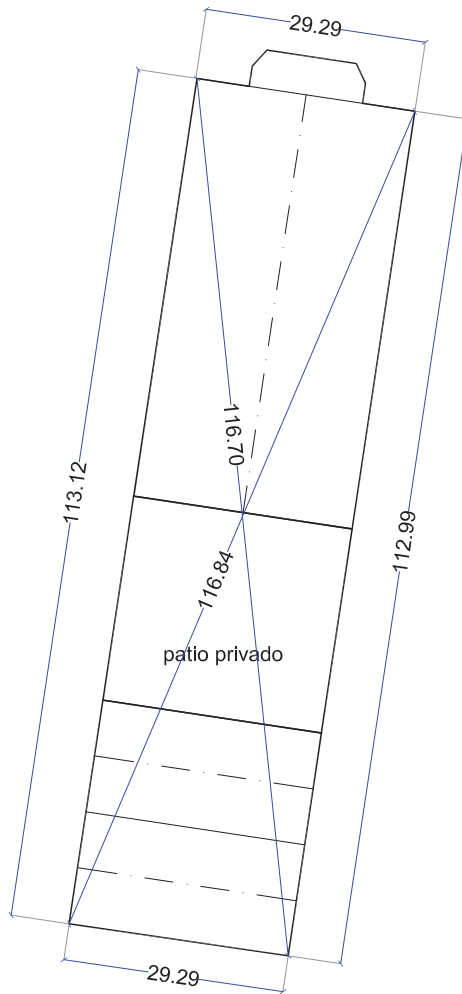
CALVARRASA DE ABAJO - SALAMANCA

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez



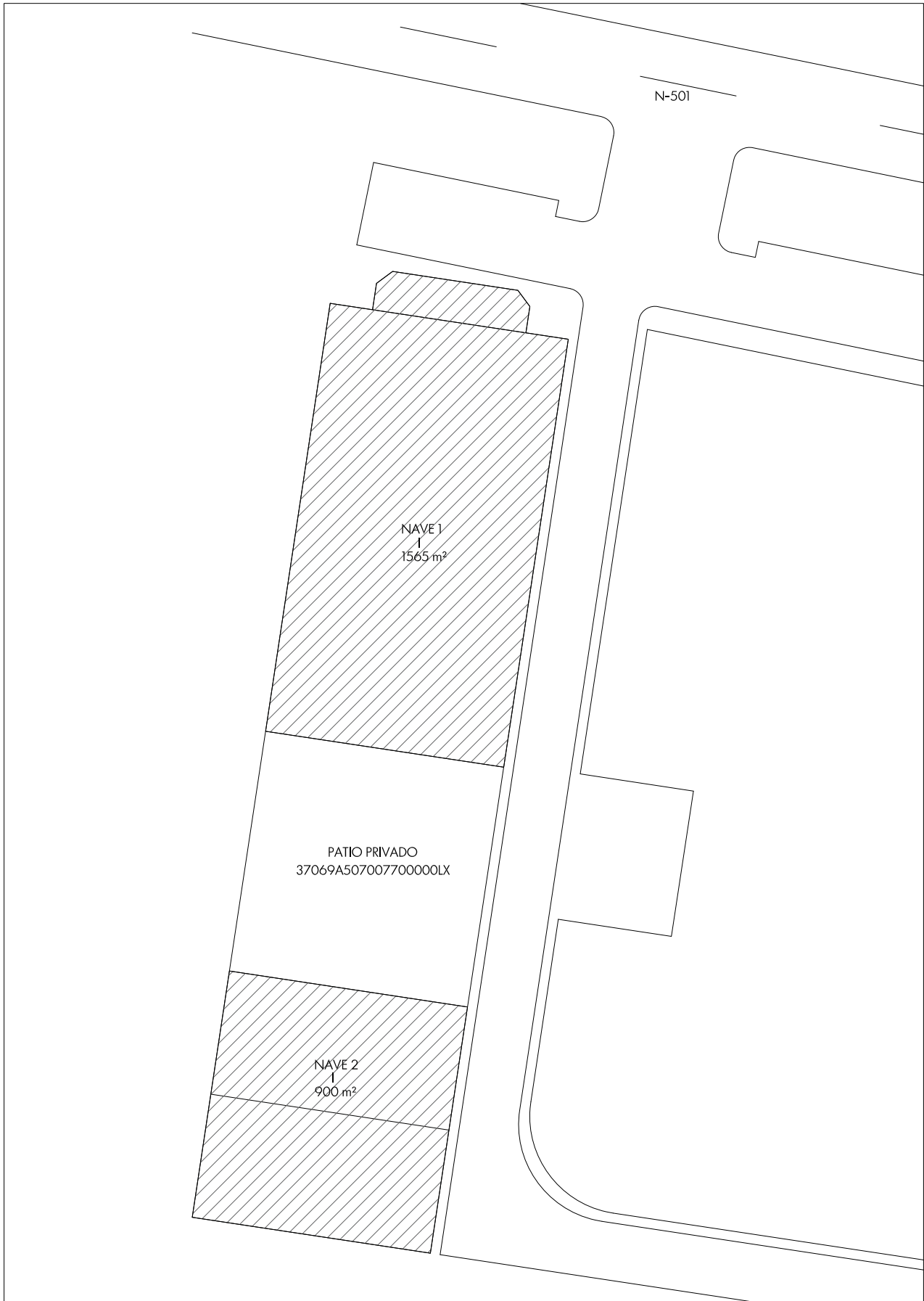
## FINCA RESULTANTE - A

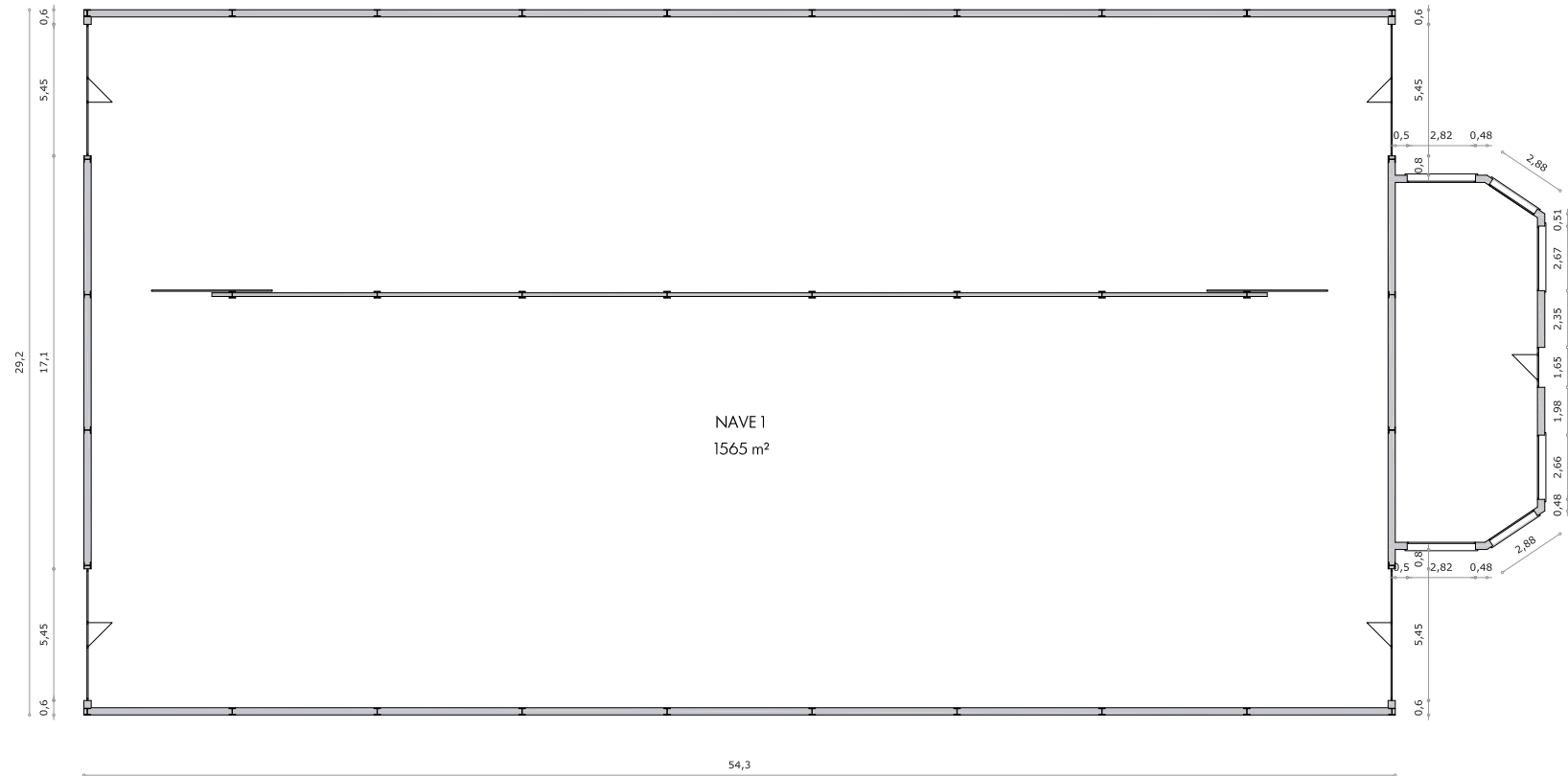
Superficie Real:	3.375,00 m <sup>2</sup>
Porcentaje sobre UN completa:	11,72%
Participación cargas urbanísticas:	17,11%
Participación cargas mantenimiento:	16,80%
Superficie edificable máxima:	2.670,00 m <sup>2</sup>
Ordenanza del PE del sector SRAI-8:	Zona I - INDUSTRIAL



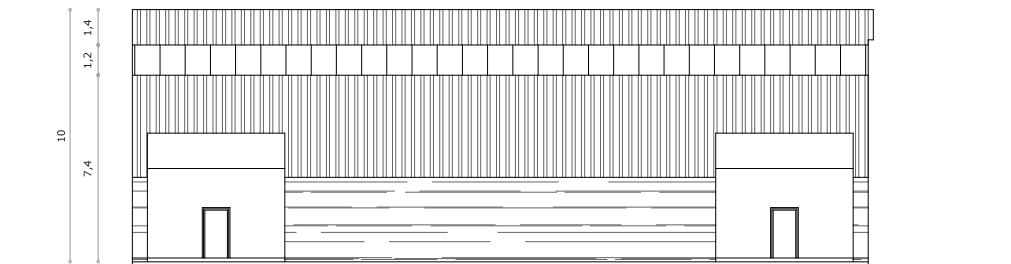
### Proyecto de Normalización y Urbanización del SRAI-8 de Calvarrasa de Abajo

<b>Parc-A</b>	Propiedad: HERMANOS MATEOS CRIADO y OTROS	<h2>FINCA RESULTANTE - A</h2>
E: 1/1.000	Situación Unidad de Normalización del SRAI-8	
AGOSTO - 2.016	CALVARRASA DE ABAJO - SALAMANCA	Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

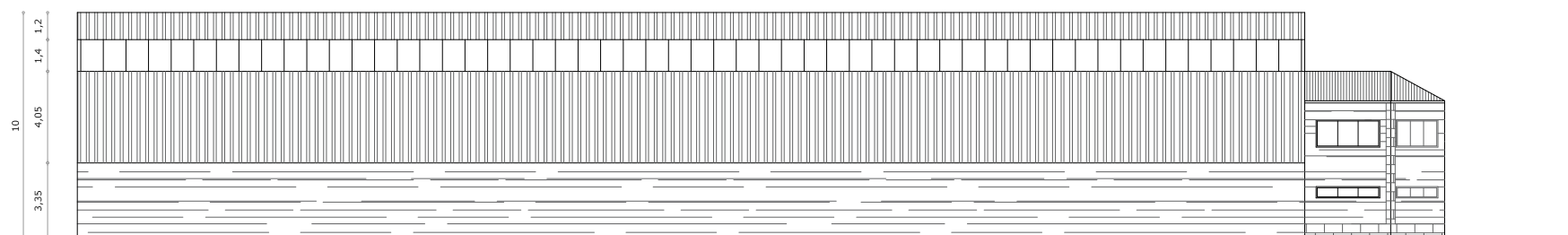




PLANTA GENERAL NAVE 1\_E: 1/300



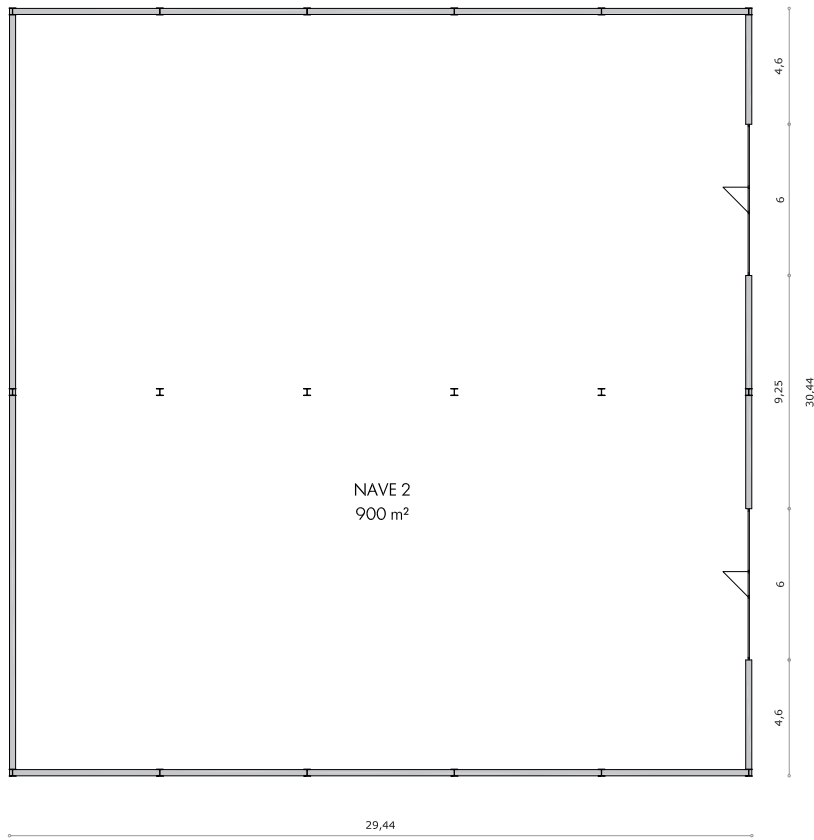
ALZADO TRASERO HACIA PATIO\_E: 1/300



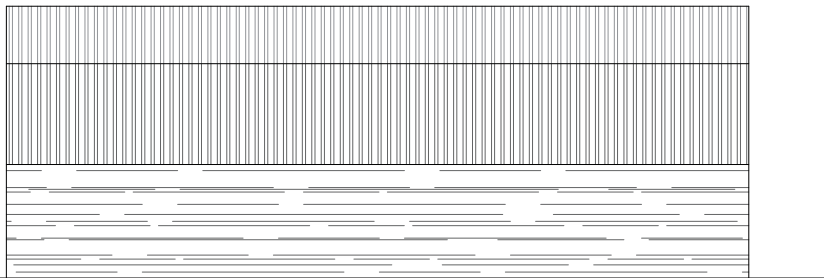
ALZADO LATERAL\_E: 1/300



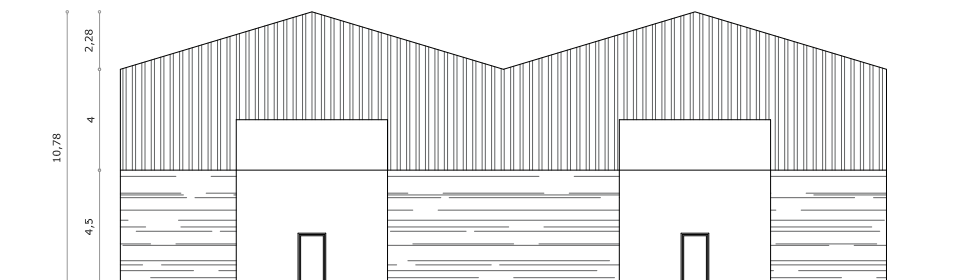
ALZADO PPAL HACIA CARRETERA N-501\_E: 1/300



PLANTA GENERAL NAVE 2\_ E: 1/300



ALZADO LATERAL\_ E: 1/300



ALZADO PPAL\_ E: 1/300

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
 37069A.507007700000LX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**LOCALIDAD:** Polígono 507 Parcela 770  
**EL REDONDO. CALVARRASA DE ABAJO [SALAMANCA]**  
**USO INMUEBLE:** Industrial agr.  
**COEFICIENTE DE SUJETACIÓN:** 100,000000  
**AÑO CONSTRUCCIÓN:** 2007  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** 2.545

## PARCELA CATASTRAL

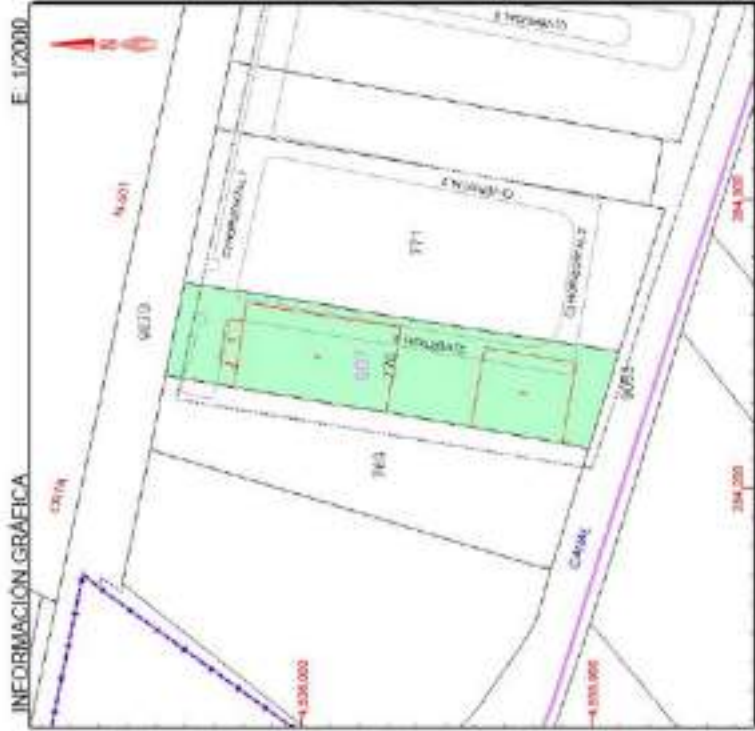
**USO INMUEBLE:** Polígono 507 Parcela 770  
**EL REDONDO. CALVARRASA DE ABAJO [SALAMANCA]**  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):** 2.545  
**SUPERFICIE TOTAL (m²):** 4.938  
**USO INMUEBLE:** Parcela construída sin división horizontal

## CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Plano	Fuente	Superficie m²
OFICINA	1	00	01	82
OFICINA	1	01	01	52
ALMACEN	1	00	02	1.565
ALMACEN	1	00	01	903

## CULTIVO

Sistema	CC	Cultivo	Lab or labrado regadio	IF	Superficie m²
0	CR	Labor o labrado regadio	01	01	2.461



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.

**204.300** Cambiada L.114 Plus 30.0110308  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcción  
 Mobiliario y parcelas  
 Límite zona-verde  
 Hidrografía

-Jueves, 25 de Octubre de 2010



# CERTIFICACIÓN



C14A13731237

**VALENTIN BARRIGA RINCON, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE SALAMANCA Nº 2. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA Y LEÓN.**

**CERTIFICO:** Que en vista del precedente escrito, de fecha siete de marzo del año dos mil dieciséis, de don Juan José Mateos Criado, con NIF 7854648X, y a fin de acceder a lo en el interesado, he examinado los libros del archivo a mi cargo, de los cuales resulta que los datos descriptivos, de titularidad, y estado de cargas, de la finca objeto de dicho escrito, finca **registral 5.296 del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ABAJO, CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO de finca: 37010000047411**, son los siguientes:

**PRIMERO.** La finca tiene la siguiente descripción:

**RUSTICA.-** Terreno dedicado a regadío, en el término municipal de Calvarrasa de Abajo -Salamanca-, al sitio de la Carretera de Villacastín a Vigo, finca número 770 del plano general de la zona regable del canal de Villagonzalo. **MIDE:** cuarenta y siete áreas y cincuenta centiáreas. **LINDA:** Norte, dicha carretera; Sur, el canal; Este, finca 771 de Araceli Curto; y Oeste, finca número 769 de Rosa Moríñigo Cruz y otros. Sobre parte de su perímetro se ha construido una **NAVE para almacén agrícola**, formada por una construcción de estructura apuntada a un agua, con tres pilares de apoyo que divide la nave con dos zonas o naves diáfanas en su interior, de forma rectangular con pendientes a un agua, y con una **superficie** total construida de mil quinientos ochenta y cinco metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados, con una altura de 8,41 metros en alero y 10 metros en cumbre. Cuenta con las instalaciones y servicios, desagües y elementos higiénicos de las edificaciones de su clase, y linda por todos sus aires con la parcela donde se ha edificado.

Declarada la obra nueva mediante escritura otorgada en Salamanca, ante el Notario Jesús García Sánchez con protocolo 511, el día 21 de Febrero de 2005, según la Inscripción 5ª, de fecha 28 de Marzo de 2005, al Folio 10, del Libro 89, Tomo 3324 del Archivo.

**SEGUNDO.** La misma aparece inscrita a favor de **FELICIANO MATEOS CRIADO**, con D.N.I. 7831119X, mayor de edad, casado con MARIA JESUS DELGADO ALONSO, con D.N.I. 07.853.890-B, titular de UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO para su sociedad ganancial, de **PEDRO MATEOS CRIADO**, con D.N.I. 7957883K, soltero, titular de UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, y de **MARCELINO MATEOS CRIADO**, con D.N.I. 7831118D, mayor de edad, casado con MARIA PAZ HERNANDEZ GOMEZ, titular de UNA TERCERA PARTE INDIVISA DEL PLENO DOMINIO para su sociedad ganancial, en virtud de escritura de Compraventa otorgada en Salamanca el siete de Abril del año dos mil ante su Notario Don/Doña Julio Rodríguez García, con número de protocolo 1563, según consta en la inscripción 4ª, al folio 10, del tomo 3324, libro 89 del término municipal de Calvarrasa de Abajo, de fecha catorce de Abril del año dos mil.

**TERCERO.** Se halla **LIBRE DE CARGAS**.

Así resulta de los asientos relacionados a los que me remito, y para que conste, y no

existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno pendiente de despacho que a dicha finca se refiera, expido la presente a continuación del escrito de solicitud, en papel del Colegio de Registradores, que firmo, en Salamanca, a diez de marzo del año dos mil dieciséis.

El registrador



*Muy importante: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros y bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Boletín Oficial del Estado 27-II-98).*

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



Ayuntamiento Calvarrasa de Abajo. Salamanca

## NOTIFICACIÓN

INTERESADO D. Jose Maria Visus Ruiz. MANCOMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL SECTOR SRAI-8.

ASUNTO Reconocimiento municipal de la completa ejecución de la obra urbanizadora prevista en el Proyecto de Urbanización y Normalización del SRAI-8.

DOMICILIO C/ Primero de Mayo 8, 1º A. 37004 Salamanca

El Sr. Alcalde, con fecha 11 de octubre 2018 adoptó la siguiente resolución:

### “DECRETO

Examinada la instancia presentada por La Mancomunidad de Propietarios del sector SRAI-8 (registro de entrada nº 2018-E-RC-169), en la que se comunica la finalización de las obras de urbanización y se solicita la devolución de la fianza y teniendo en cuenta los siguientes

#### ANTECEDENTES:

I- Las NUM determinan en cuanto al SRAI-8 que *“se realizarán las actuaciones de corrección necesarias para resolver los servicios necesarios de forma autónoma que no supongan una carga para el ayuntamiento”*

II-La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de noviembre de 2016 aprobó definitivamente el Plan Especial del SRAI-8, en el que se determina en la Memoria vinculante que la implantación de servicios urbanos correspondientes *“se mantendrán autónomamente”*

III-El Ayuntamiento de Calvarrasa de Abajo con fecha de 17 de abril de 2017 aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización y Normalización del sector SRAI-8 y concedió licencia para ejecutar las obras de urbanización previstas en el mismo.

IV- Con fecha 30 de mayo de 2017 el urbanizador (Mancomunidad de Propietarios del sector SRAI-8) prestó una garantía de urbanización de 83.278,06 euros.

V- La Mancomunidad de Propietarios del sector SRAI-8, con fecha 29 de junio de 2018 (registro de entrada 2018-E-RC-169), presenta instancia en la que comunica la finalización de las obras de urbanización (adjuntando certificado de dirección de obra firmado por el Arquitecto Director de las Obras y Acta de recepción firmada por Promotores, Contratista y Director de las obras) y solicita la devolución de la fianza.

VI-Con fecha 9 de septiembre de 2018 el arquitecto municipal emite Informe técnico en el que se indica que se ha respetado lo previsto en el Proyecto de Urbanización y Normalización aprobado, encontrándose las obras ejecutadas *“en perfecto estado de funcionamiento y uso, no siendo destacables las deficiencias que por su singularidad induzcan a considerar el mal estado de las instalaciones”* e **informando favorablemente la finalización de las obras de urbanización.**

VII-Con fecha 11 de octubre de 2018 el secretario de la Corporación emite el informe jurídico proponiendo reconocer la completa ejecución de la obra urbanizadora en base a los argumentos que se incorporan como propios en la presente resolución y que a continuación se transcriben.

#### RAZONAMIENTOS JURIDICOS

-Primero. **Legislación aplicable:**

Manuel Tejada Cuelado (1 de 1)  
Secretario Interventor  
Fecha Firma: 11/10/2018  
HASH: 114086934650df6e23d0e0776410026b6





## Ayuntamiento Calvarrasa de Abajo. Salamanca

\*Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, especialmente disposición adicional decima.

\*Decreto 22/2004, que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, especialmente artículos 61.bis, 146.bis y el Capítulo II del Título III.

\*El artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

### -Segundo. Actuaciones ejecutadas y mantenimiento de los servicios.

Las actuaciones de urbanización han sido ejecutadas (al amparo de la licencia concedida el día 17 de abril 2017) mediante actuación aislada y gestión privada, asumiendo los propietarios en su conjunto la condición de urbanizador (artículo 217.2 del decreto 22/04), siendo su finalidad la creación en el área de regularización de la infraestructura mínima necesaria para implantar los servicios de los usos a regularizar.

La obra urbanizadora consiste en la ejecución de las obras de infraestructuras y accesos al área de regularización, destinadas a efectuar las correcciones necesarias para resolver los servicios *"de forma autónoma que no supongan una carga para el ayuntamiento"*.

Las obras realizadas en el área de regularización no conectan las infraestructuras ejecutadas con las redes municipales de servicios básicos, ni existe obra de urbanización con destino público, por lo que **no debe ser recepcionada por la administración**, limitándose el ayuntamiento a reconocer la ejecución de la obra prevista en el instrumento de gestión aprobado el 17 de abril de 2017.

Tampoco suponen cambio en la clasificación del suelo (que seguirá siendo suelo rustico de asentamiento irregular).

El mantenimiento y conservación de los servicios implantados corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en el área de regularización (tal y como se recoge tanto en las NUM como en el Plan Especial del SRAI-8).

### -Tercero: Devolución de la garantía de urbanización

Prestada garantía de urbanización prevista en el artículo 213.c del Decreto 22/2004 (*"conforme al artículo 202"*), el artículo 202.9 determina que la devolución de la misma **"sólo procede una vez vencido el plazo de garantía posterior a la recepción de la urbanización"**, que el artículo 206.e fija en un año, estableciendo que durante dicho plazo el urbanizador está obligado a subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución surgidas durante dicho plazo, previo requerimiento del Ayuntamiento.

También el artículo 243.3 de la ley 9/17 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (aplicable de forma complementaria), establece en un año el plazo de garantía para los contratos de obras.

No habiendo acta de recepción, el plazo de garantía empezará a contar a partir del día siguiente a la resolución municipal de reconocimiento de ejecución de la obra urbanizadora.

Finalizado el plazo de garantía, y de no haber deficiencias en la ejecución de la urbanización, el urbanizador queda relevado de toda responsabilidad con relación a las mismas (sin perjuicio del régimen aplicable a los vicios ocultos conforme a la legislación de contratación administrativa), correspondiendo su mantenimiento y conservación a los propietarios de los terrenos.





Ayuntamiento Calvarrasa de Abajo, Salamanca

A la vista de cuanto antecede y, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de Castilla y León, en ejercicio de las competencias que esta Alcaldía tiene atribuidas en el artículo 21.1.j de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, **RESUELVO:**

**-PRIMERO:** Reconocer la completa ejecución de la obra urbanizadora prevista en el Proyecto de Urbanización y Normalización conforme a la licencia concedida el 17 de abril de 2017.

**-SEGUNDO:** La conservación y mantenimiento de las obras de infraestructura ejecutadas corresponderá a los propietarios de los terrenos incluidos en el área de regularización.

En los trabajos de mantenimiento de las zonas de espacios libres del área, deberá realizarse una comprobación periódica del estado del arbolado, procediéndose a sustituir y replantar, -en la época del año adecuada para ello-, aquellos árboles que se pudieran haber secado.

**-TERCERO:** A partir del día siguiente a la fecha de la presente resolución empezará a contar el **plazo de garantía de urbanización**, que será de **un año**.

Transcurrido el plazo de garantía de un año, si no existieren deficiencias en la ejecución de la obra urbanizadora o quedaran subsanadas, procederá la devolución de la garantía prestada.

**-CUARTO:** Los usos industriales y comerciales podrán ser autorizables por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307 del Decreto 22/04.

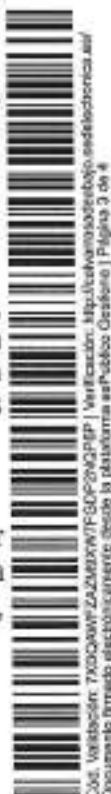
Una vez obtenida la autorización de uso excepcional, podrán legalizarse las construcciones existentes siguiendo la tramitación prevista en la legislación urbanística y, en su caso, ejercer las actividades comerciales o industriales previo cumplimiento de las disposiciones del decreto Legislativo 1/2015 que aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental (ya sea la obtención de licencia o autorización ambiental o en su caso la comunicación al ayuntamiento del ejercicio de las actividades comprendidas en el anexo III)

**-QUINTO:** Los residuos sólidos urbanos (los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y edificios de servicios, así como todos aquellos que no tengan la calificación de peligrosos y que, por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades) serán depositados en los contenedores habilitados por el ayuntamiento, que se encargará de su retirada y transporte al vertedero, igual que se hace en el resto del municipio.

Los residuos industriales (lubricantes, neumáticos, maderas, vegetales, cartones, vidrios, plásticos....) y aquellos específicos para los que exista legislación vigente en la que se señale que la gestión de los mismos no es competencia municipal, deberán ser gestionados de forma particularizada por cada una de las actividades industriales que se autoricen en esta Área de Regularización SRAI-8.

Fdo D. Marcelino Mateos Hernandez (Alcalde)"

La presente resolución pone fin a la vía administrativa, y contra la misma cabe interponer recurso de reposición, ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo y en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación (artículo 112.1 de la ley 39/15 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas).





## Ayuntamiento Calvarrasa de Abajo. Salamanca

Si no estima oportuno la interposición del recurso de Reposición, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Salamanca, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación (artículo 46.1 de la Ley 29/98 de 13 de julio reguladora de la Ley de Jurisdicción contencioso administrativa), todo ello sin perjuicio de cualquier otro que pudiere interponer.

### **DOCUMENTACION FECHADA Y FIRMADA ELECTRONICAMENTE AL MARGEN**



Cod. Verdad: 750QWVFZ42W6XWTF6JFZKJHP | Verificación: <http://sedelectronica.es>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4