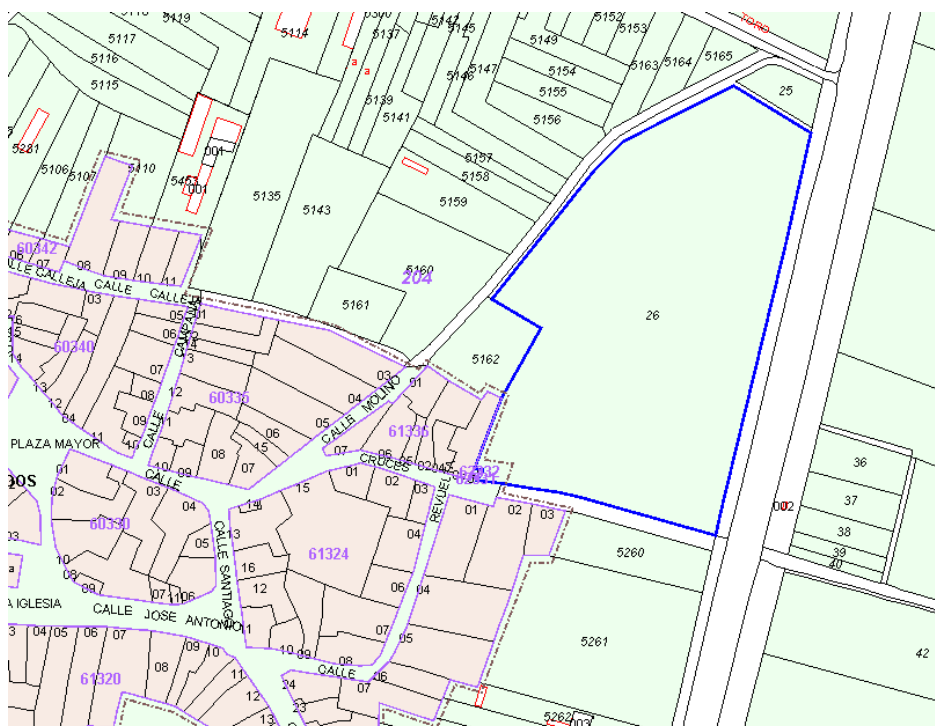

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO, MUNICIPIO DE VILLAMANDOS DE LA VEGA - PROVINCIA DE LEÓN-



DESTINATARIO:

AYUNTAMIENTO DE VILLAMANDOS DE LA
VEGA (LEÓN)

PETICIONARIO:

D. JORGE GONZÁLEZ DE LA CRUZ

León, Marzo de 2.017

INDICE

1.- MEMORIA

2.- PLANOS

-SITUACIÓN

-EMPLAZAMIENTO

-PLANTA GENERAL

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO, MUNICIPIO DE VILLAMANDOS DE LA VEGA PROVINCIA DE LEÓN

D. JORGE GONZÁLEZ DE LA CRUZ, mayor de edad, DNI nº 09.778.466-Q, domiciliado en VILLAMANDOS DE LA VEGA, provincia de LEON, Agricultor y Ganadero con Explotación Ganadera Ovina y Explotación Agrícola en el Municipio de Villamandos comparezco y, como mejor proceda, EXPONGO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 25, en relación con el art. 99, de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, SOLICITO AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RUSTICO para (2): e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola que desarrolla en la misma finca.

Declarando reunir las siguientes características:

- Emplazamiento de la parcela (paraie, núm. de la finca, etc.), con plano de situación (3): **Polígono 204 Parcela 26 SENDA PE. VILLAMANDOS (LEÓN)**
- Categoría de suelo rústico (4): **“NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA”.**
- Superficie de la parcela (8): **26.125,00 m2**
- Usos y construcciones actuales (5) y (8): **EL USO ES AGRARIO. NO EXISTEN CONSTRUCCIONES ACTUALMENTE.**
- Sup. construida y sup. ocupada por todas las construcciones e instalaciones proyectadas (8):

Superficie construida anterior	0,00 m2
Superficie construida proyectada (C.I.P).....	289,35 m2
Superficie construida resultante	289,35 m2

- Plantas de que constará y altura (6) y (8):

PLANTA BAJA SOBRE RASANTE:

- VIVIENDA UNIFAMILIAR: 3,20 m. de altura al alero y 5,76 m. a la cumbrera.

- Volumen (m3.) y edificabilidad (m2. construidos/m2. de suelo) (7) y (8):

VOLUMEN CENTRO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR: 1.666,65 M3

EDIFICABILIDAD PROYECTADA: 0,1 %

- Materiales y acabados en fachada y cubierta:

EN VIVIENDA UNIFAMILIAR:

El cerramiento es de bloque de termoarcilla de 19cm., aislamiento styrodur e=4+4cm. y tabicón de ladrillo hueco doble con recubrimiento exterior monocapa, coloración gama ocres.

La cubierta será con tabiques palomeros y aislamiento styrodur e=10cm., y teja cerámica, coloración rojo.

- Justificación de la necesidad de ubicar el uso solicitado en suelo rústico, bien a causa de sus específicos requerimientos bien de su incompatibilidad con los usos urbanos (Nota 2, art. 23.2.e.):

La necesidad de emplazar la instalación en el medio rural obedece a razones estratégicas y funcionales (vivienda unifamiliar) siendo este lugar el más apropiado para ello.

D. JORGE GONZÁLEZ DE LA CRUZ, solamente posee dos parcelas, de naturaleza rústica ambas, en el Municipio de Villamandos.

Una situada en el Polígono 203, Parcela 94, donde se encuentra una explotación ganadera de su propiedad. Se pretende ampliar la explotación en un periodo corto de tiempo, con lo que no quedaría superficie de suelo suficiente para poder edificar la citada vivienda. Además no sería el emplazamiento más adecuado para una vivienda ya que no cuenta con los servicios urbanos necesarios e higiénicamente no sería un lugar

apropiado para una vivienda por temas sanitarios, tanto de los animales como el de las personas.

La segunda parcela situada en el Polígono 204, Parcela 26, utilizada por la propiedad para la siembra de cultivo de Maíz. Esta parcela tiene una superficie de 26.125,00 m². Esta parcela es la idónea para situar la citada vivienda, ya que esta dentro de la trama urbana de la localidad de Villamandos y cuenta con:

- **Todos los servicios urbanos necesarios;** encintado de acera, alumbrado público, abastecimiento y saneamiento e incluso parada de autobús. (ver fotografías adjuntas.)





- La finca cuenta en la actualidad con un **caseto construido** con una bomba para el riego y cuadro eléctrico con corriente dentro de la propia parcela.





- El sistema de riego de la finca es un sistema **propio** pues a pesar de ser una finca que entro en concentración CARECE del sistema de riego de las infraestructuras concentradas que dotan al suelo como un suelo rustico de especial protección agrícola .





- Existencia, y/o soluciones previstas, de accesos, abastecimiento de agua, saneamiento y vertidos residuales y suministro de energía eléctrica y, en su caso, repercusiones que se producirán en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes (8):

Los accesos son a través de la carrera de la fachada principal indicado en el plano adjunto. El abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica se tomarán de la red general colocada en dicha calle principal y de la que se cuenta con autorización por parte de la Compañía suministradora (Unión FENOSA).

No se prevén repercusiones en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Asimismo declaro que la construcción estará adecuada a su condición de aislada, teniendo características propias de las zonas urbanas, la parcela no proviene de una parcelación urbanística ilegal ni de un fraccionamiento contrario a lo dispuesto en la legislación agraria (3) y que estoy enterado de que, de ser concedida la autorización solicitada, para la obtención de las preceptivas licencias municipales debo presentar el correspondiente proyecto técnico ajustado a los datos consignados en esta instancia.

De conformidad con lo establecido en el art 25.3 de la Ley 5/99, me comprometo a respetar la superficie mínima y la ocupación máxima de parcela y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos (de acuerdo con el planeamiento municipal o, en su defecto, con las NNSS provinciales), a resolver a mi cargo la dotación de servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. Asimismo me comprometo a vincular el terreno al uso autorizado y que, a tal efecto, se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que se impongan con la autorización.

En Villamandos de la Vega, a 20 de Marzo de 2017.

(Véanse notas al dorso)

El Arquitecto

Dña. Rebeca Martínez García

3.864 C.O.A.L (Colegio Oficial de Arquitectos de León)

NOTAS ACLARATORIAS:

(1) En caso de actuar en representación de otra persona, física o jurídica, deberán consignarse sus datos identificativos y acreditar su representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado. Si faltara o fuera insuficiente la acreditación de la representación, el AYUNTAMIENTO deberá requerirle para que subsane el defecto dentro del plazo de diez días (art. 32 de la Ley 30/92, RJAAPP y PAC).

(2) Usos excepcionales autorizables en suelo rústico:

Art 23.2 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León: En suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el art. 25 y con las condiciones establecidas en los arts. 26 a 29 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:
 - 1.º Por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.
 - 2.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Debe concretarse y detallarse el uso específico y referirlo a alguno de los anteriores apartados, ACOMPAÑANDO LA JUSTIFICACIÓN NECESARIA EN CADA CASO.

- (3) **Plano de situación:** Se realizará sobre copia de alguno de los planos del Plan General o de las Normas Subsidiarias del Municipio, cuando existan. A falta de éstos se realizará sobre el parcelario de Concentración, si ésta se ha hecho, o sobre el catastral a escala mínima 1:10.000 y se referirá a elementos o hitos del terreno fácilmente identificables. La inexistencia de segregación o parcelación ilegal se justificará mediante copia de planos catastrales, de concentración parcelaria, títulos de propiedad, etc. También se aportarán fotografías del emplazamiento propuesto.
- (4) **Categoría de suelo rústico:** (Arts. 26 a 29 de la Ley 5/99: Común, de entorno urbano, de asentamiento tradicional, con protección): Se indicará la que corresponda según el Plan General o las Normas Subsidiarias del Municipio, cuando existan. A falta de éstos se utilizará la clasificación de las Normas Subsidiarias con ámbito provincial.
- (5) **Usos actuales:** Deberá especificarse el uso actual de los terrenos y, en caso de existir otras construcciones o instalaciones, debe indicarse su situación, superficie ocupada y construida, volumen y uso.
- (6) Se especificará el número de plantas haciendo constar, además de las normales, los sótanos, semisótanos, áticos y plantas retranqueadas. La altura en metros deberá expresar la existente desde la rasante del terreno a la cara inferior del último forjado o al alero en todas y cada una de las fachadas de la construcción o instalación, y la de aquél a la cumbrera del tejado.
- (7) No se computa el volumen de cubierta ni el de los espacios inferiores de separación con el terreno que no sean susceptibles de aprovechamiento.
- La edificabilidad es el resultado de dividir la superficie total construida, incluyendo la proyectada y la existente en su caso, entre la superficie de la finca. Si la edificación tiene varias plantas, para la obtención de dicha superficie total deben sumarse las superficies construidas de cada planta.
- (8) **Plano de la finca:** Se presentará un plano de la finca, realizado a escala mínima 1: 500, en el que se reflejarán todos los datos requeridos anteriormente, acotando las dimensiones necesarias.

Enterado de su contenido,

León, a 20 de Marzo de 2017

El Arquitecto

Dña. Rebeca Martínez García

3.864 C.O.A.L (Colegio Oficial de Arquitectos de León)

PLANOS:

1. Plano situación. Escala 1: 500
2. Plano emplazamiento. Escala: 1:450
3. Plano de planta general. Escala. 1:100