

# AUTORIZACIÓN EN SUELO RUSTICO Y LICENCIA DE USO EXCEPCIONAL

Expediente n.º: 162/2022

Informe de los Servicios Jurídicos y Técnicos Municipales

Procedimiento: Autorización y Licencia de Uso

Asunto: EXPEDIENTE PARA LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE INSTALACION DE PLANTA PORTATIL

Naturaleza del informe: [ ] Borrador [ ] Provisional [x] Definitivo

Documento firmado por: El Técnico Municipal

## INFORME DE LOS SERVICIOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS MUNICIPALES

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, en relación con el expediente de concesión de la siguiente autorización y licencia de uso:

<b>Tipo de actuación:</b>	<b>PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE INSTALACION DE PLANTA</b>
<b>Objeto:</b>	<b>AUTORIZACION</b>
<b>Localización:</b>	Polígono 3 Parcela 597 - ALDEALENGUA DE PEDRAZA- DEL MISMO EXPEDIENTE
<b>Clase:</b>	<b>RUSTICO COMUN</b>
<b>Uso:</b>	<b>ALMACENAMIENTO</b>

El Técnico que suscribe, estudiada la documentación presentada y realizada una visita in situ a la finca, emito el siguiente

### INFORME

**PRIMERO.** La finca posee las siguientes características:

<b>Referencia catastral:</b>	<b>40007A003005970000TT</b>
<b>Situación:</b>	CL MADRILEÑO-CEGUILLA Polígono 3 Parcela 597 FI RASO ALDEALENGUA DE PEDRAZA (SFGOVIA)
<b>Extensión:</b>	10845M2

#### Linderos-

- 1- Frente, de orientación Norte, Calle Madrileño. Longitud en línea quebrada 62,13m.l.
- 2- Lateral derecho, Oeste, lindero con Polígono 3 Parcela 604 Longitud 28,80m.l. y con Parcela 598. Longitud 160,20 m.
- 3- Fondo de parcela, al Sur con Camino de Navafría a Aldealengua. Longitud en línea quebrada 95,50 m.l.
- 4- Lateral izquierdo al Este con Polígono 3 Parcela 596. Longitud en línea quebrada 130,90m.l.

#### CONSTRUCCIONES EXISTENTES DESDE 1990:

- ALMACÉN 1.- Nave de 219m2 adosada a la calle Madrileño y a las naves 2 y 3
- ALMACÉN 2.- Nave de 107m2 Adosada a la Naves 1 y 3
- ALMACÉN 3.- Nave de 108m2 Adosada a la nave 1 y 2
- ALMACÉN 4.- Nave de 152m2 Adosada al Camino Navafría Aldealengua

**SEGUNDO.** Las obras, construcciones e instalaciones previstas para proceder al siguiente uso EXISTENTE COMO DEPOSITO DE MATERIALES Y SOLICITA AUTORIZACION PARA PRODUCCION DE HORMIGON 100M3/MES ocuparían una extensión de la instalación de hormigón sobre



## AUTORIZACIÓN EN SUELO RUSTICO Y LICENCIA DE USO EXCEPCIONAL

La parcela tiene unas construcciones existentes, siendo las existentes en el suelo rústico común las siguientes:

- Nave de 135m2	existente
- Instalación de hormigón. 42m2.	existente

**TERCERO.** La planta de hormigón está ubicada en el Suelo Rústico Común. Las ordenanzas de aplicación en Suelo Rústico Común dicen lo siguiente:

### TITULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RUSTICO

#### Art. 7.3.1 DERECHOS EXCEPCIONALES EN SUELO RÚSTICO

##### CAPITULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO RUSTICO

7. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, **industriales, de almacenamiento**, vinculados al ocio o de cualquier

otro tipo, que puedan considerarse de interés público. (Art. 7.3.7)

Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística:

aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su

autorización, con las cautelas que procedan. El procedimiento para la obtención de la correspondiente

autorización se define en el artículo 7.5.1 de la presente Normativa Urbanística.

#### Art. 7.3.7 OTROS USOS DE INTERÉS PÚBLICO

Se consideran incluidos en esta categoría todos aquellos usos de tipo dotacional, comercial, **industrial, de**

**almacenamiento**, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público por alguno de estos motivos:

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. Se distinguen los siguientes tipos:

Usos dotacionales

Usos comerciales

#### **Usos industriales y de almacenamiento**

Usos vinculados al ocio: o Espacios de acampada o Áreas de ocio o Alojamientos de Turismo Rural o Clubes de campo, deportivos y sociales f Otros usos de interés público

A continuación se detallan las condiciones particulares para cada uno de ellos, además de las señaladas en el artículo 7.3.1.

(...)

Uso Industrial y de almacenamiento, distinguiendo:

a) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias (serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios), y **pequeños almacenes y talleres domésticos o de industria tradicional (hasta 500 m<sup>2</sup>);**

b) **industria en general.** La exigencia de redacción de Estudio de Impacto Ambiental quedará reflejada en aquellos casos que así lo prevea la legislación medioambiental en vigor. Sus condiciones particulares (además del art. 7.3.1) son las siguientes:

o Para las incluidas en el apartado a): Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>; Retranqueo a linderos 10 m; Superficie máxima construible de 2.000 m<sup>2</sup> sobre la primera hectárea de parcela y 500 m<sup>2</sup> por hectárea sobre el resto de parcela, con un máximo de ocupación de 2.000 m<sup>2</sup> por cuerpo de edificación; Altura máxima dos plantas y 6,50 m a cornisa, medido según el art. 3.1.24.

#### Art. 7.3.8 EDIFICACIONES EXISTENTES

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de la presente Normativa Urbanística aplicado al ámbito del presente Título. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, se regularán según los parámetros establecidos para cada uso.



## AUTORIZACIÓN EN SUELO RUSTICO Y LICENCIA DE USO EXCEPCIONAL

En todo caso, a las edificaciones existentes sobre las que no recaiga la clasificación expresa de "fuera de ordenación" definida en estas Normas Urbanísticas Municipales, a efectos de su regularización o legalización, no les será de aplicación la condición de parcela mínima ni retranqueos a linderos, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos o autorizables. En general, y con el fin de evitar su desaparición, las edificaciones tradicionales no se consideran fuera de ordenación y será admisible en ellas la rehabilitación, reforma y pequeñas ampliaciones necesarias para adaptarlas al uso de turismo rural (alojamiento o restauración) o a cualquier otro uso de los permitidos o autorizables, siempre que no se desvirtúen los valores que las caracterizan y no produzcan un deterioro ambiental y paisajístico derivado de la construcción en si o del tráfico inducido por la actividad.

Art. 7.4.2 SUELO RUSTICO COMÚN Está constituido por los terrenos con usos u ocupaciones extensivas de productividad básica agrícola, cuya productividad directa es también básicamente ecológica y en general aquellas otras en las que se manifiesten elementos cuyo valor o interés no alcanza el nivel suficiente como para ser incluido en la categoría de Protegido pero cuyo valor no resulta despreciable, reflejado en los Planos de Ordenación correspondientes con las letras SR-C. En SR-C, los usos y edificaciones sujetos a autorización según el procedimiento regulado en el artículo 7.5.1, son el resto de los especificados en el Art.7.1.3, salvo los que se citen como expresamente prohibidos en los artículos 7.3.1 a 7.3.8 de las presentes Normas y según las condiciones particulares establecidos en los mismos.

La parcela tiene unas construcciones existentes, siendo las existentes en el suelo rústico común las siguientes:

- Nave de 135m<sup>2</sup>
- Instalación de hormigón. 42m<sup>2</sup>.

Por sus características, la instalación se corresponde a un uso industrial y de almacenaje equiparable, por su tamaño, a un pequeño taller.

**CUARTO.** En conclusión, se trata de poner en uso unas construcciones existentes para la fabricación de hormigón en una parcela clasificada como Suelo Rústico Común.

Este uso es necesario para el desarrollo de la construcción debido a que las hormigoneras tienen un tiempo reducido para servir el producto elaborado y no existir ninguna otra instalación similar en menos de 30Km. Su ubicación, a falta de suelo industrial, debe ser en suelo rústico por su incompatibilidad con el suelo urbano.

**QUINTO.** En el Proyecto de la instalación se contemplan medidas correctoras medioambientales de aplicación .

**SEXTO.** El uso propuesto está sujeto a autorización en suelo rústico, por lo que precisa la tramitación de uso excepcional del uso descrito en el EXPEDIENTE y en el proyecto de instalación que se adjunta redactado por el Ingeniero Técnico de Minas Luis Polo Gila y visado en Colegio Oficial de Ingenieros de Minas.

En conclusión a lo expuesto, informo *favorablemente* respecto a la necesidad de autorización para realizar el uso de instalación de planta de hormigón en los términos previstos en el expediente. en función del uso solicitado así como en función del emplazamiento de la finca y de las instalaciones propias del uso en la misma

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

