

MEMORIA DE USO EXCEPCIONAL (ART. 307-308 RUCyL)

**PROYECTO BÁSICO DE PABELLÓN AGRÍCOLA EN EL POLÍGONO 1,
AGREGACIÓN DE PARCELAS 135 Y 136, SANTAYAN -ESPINOSA DE
LOS MONTEROS- (BURGOS)**

Arquitecto:

GABRIEL FERNÁNDEZPEÑA

Promotor:

CAMILA RUIZ FERNÁNDEZ

MARZO 2023

Considerando que la obra prevista supone un uso excepcional en Suelo Rústico, procede justificar el procedimiento indicado en la normativa urbanística específico para estos casos; por tanto y de acuerdo al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se han de justificar los artículos 307 y 308 que tratan de estos casos específicos, justificándose a continuación cada uno de sus apartados en lo que a información a acompañar a la solicitud procede:

1. Artículo 307. Procedimiento.

1. La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.

2. Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:

a) Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.

En el presente Proyecto Básico se incluye el plano de emplazamiento y situación en el que se pretende solicitar la autorización de uso excepcional.

b) Memoria en la que conste:

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

Se desarrolla este proyecto sobre el solar existente en el polígono 1, agregación de parcelas 135 y 136, C.P. 09560, Espinosa de los Monteros, en la provincia de Burgos.

La parcela se encuentra en una categoría de suelo denominada Suelo Rústico SR-PN subcategoría PORN (en) según se indica en el apartado de justificación urbanística del Proyecto.

La finca sobre la que se pretende intervenir en la agrupación de 2 fincas de 2.118m² y 2.196m² **4.314m²** m² (según información catastral), sensiblemente horizontal, cubierta de pasto y arbolada con robles antiguos en algunos de sus linderos.

Aparece vallada con mampostería en todo su perímetro..

La finca tiene acceso por un camino público con el que linda por su lindero este. Los datos catastrales son:

FINCA

Referencia nº: 09127A025001150000KY

Localización: Polígono 1, Parcela 135 SANTAYAN. ESPINOSA DE LOS MONTEROS (BURGOS)

Uso principal: Agrario

Superficie: **4.314m²**.

El edificio proyectado sigue un esquema estructural básico y común en el medio rural, muros portantes de bloque enfoscados y pintados. pilares, vigas y correas metálicas.

Las correas constituyen la formación de la cubierta con panel sándwich.

Las características constructivas esenciales son las que se incluyen en el presente Proyecto Básico que se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Ejecución; no obstante nos remitimos a los apartados de Memoria Descriptiva para su mejor definición.

3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

Ver apartado siguiente.

3. Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

4.

5. En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:

a) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.

b) Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:

1º. Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.

2º. Copia de los anuncios de información pública publicados.

3º. Certificación del Secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.

c) La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.

d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

2. Artículo 308. Condiciones para la autorización.

1. Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

a) Que 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 el apartado de justificación urbanística se justifica el cumplimiento estricto de la normativa urbanística de aplicación y la protección de los valores perseguidos por dicha normativa.

El resto del terreno se mantendrá en su condición actual de suelo rústico destinado a pastos o pradera.

b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

En cuanto a la dotación de servicios indicar que el uso de pabellón agrícola previsto, además de por su escasa entidad, no precisa servicios fuera de los típicos de la zona y para los que las redes existentes han sido dimensionados; así:

-Abastecimiento de agua: la parcela no cuenta con red de abastecimiento de agua de gestión municipal.

-Depuración de aguas: dada la imposibilidad física de conectarse a red pública municipal, el edificio proyectada en caso de necesitarlo contará con fosa séptica individual y de uso exclusivo para el edificio, enterrada en la propia parcela..

-Suministro de electricidad: Si fuera necesario se procurará la instalación de placas fotovoltaicas (12x450=5400 W) en la propia parcela en zona cercana a el edificio para el suministro de energía eléctrica .

c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de 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 por la autorización, en su caso.

3º. La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

d)

e)

En nuestro caso se cumple las condiciones indicadas en este apartado al tratarse de una edificación agrícola y la obra pretende la construcción de un pabellón agrícola. Por lo tanto el propietario se compromete vincular el terreno al uso una vez autorizado con las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

Quedando la parcela con la condición de parcela indivisible,.

3-Conclusiones:.

Como consecuencia de todo lo expuesto, la actuación se ajusta totalmente a las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas urbanísticas municipales de Espinosa de los Monteros.

Asimismo, entendemos tal y como establece la legislación aplicable, que en suelo rústico puede autorizarse el uso de pabellón agrícola , cumpliendo el presente Proyecto con toda la normativa, tal y como se ha justificado.

Sirva por tanto la presente memoria para la justificación del procedimiento establecido por la normativa del Suelo y poder continuar con la tramitación del expediente ante el organismo competente para la autorización.

La propiedad:

El arquitecto:

Fdo.: CAMILA RUIZ FERNÁNDEZ

Fdo.: GABRIEL FERNÁNDEZPEÑA