

Solicitud de uso excepcional

Nave para la elaboración de cerveza artesanal.

Parcela 351 del polígono 26

Buiza. T.M. de Pola de Gordón. León

Arquitecto:
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor:
María Victoria Lobato García

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el que se describe el procedimiento a seguir para solicitar la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

Se pretende la construcción de una nave dedicada a la elaboración de cerveza artesanal, con una superficie construida aproximada de 172 m², en la Parcela 351 del Polígono 26 del municipio de Pola de Gordón.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente anejo al informe al que acompaña es emitido a instancias de Dña. María Victoria Lobato García, con D.N.I. 14.589.626-J.

1.3. AUTOR DEL INFORME

La presente memoria para la solicitud de uso excepcional en suelo rústico ha sido redactada por D. Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 11612, provisto de D.N.I. nº 71.559.788-A, con domicilio profesional en C/ La Beltrana, nº16, en Carrizo de la Ribera, León.

1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente documento se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en el RUCyL:

TÍTULO IV

Intervención en el uso del suelo

CAPÍTULO I. Licencia urbanística

Sección 4.ª Autorización de usos excepcionales

Artículo 306. Objeto y competencia.

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

MEMORIA

2. *La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde*
 - a) *Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*
 - b) *A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los Municipios.*

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.*
 - b) *Memoria en la que conste:*
 - 1.º *La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.*
 - 2.º *La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.*
 - 3.º *La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 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. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*
 - a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo.*
 - b) *La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.*
 - c) *Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución 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.*
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 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:*

MEMORIA

- 1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
 - 2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.
 - 3.º 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 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 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.

Artículo 308. Condiciones para la autorización.

Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

- 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.
- 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.
- 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:
 - 1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - 2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
 - 3.º 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) Además de lo dispuesto en las letras anteriores, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- e) Además de lo dispuesto en las letras a), b) y c), cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

2. ÁMBITO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de la presente memoria para la obtención de la pertinente autorización de uso excepcional se encuentra sita en el municipio de Pola de Gordón, Parcela 351 del polígono 26. Se encuentra fuera del casco urbano y es sensiblemente plana. Su referencia catastral es 24117A026003510000PG.

No obstante, en la propuesta que se baraja, se pretende segregar la parcela descrita mediante las excepciones contempladas en la legislación urbanística, para porciones segregadas que se destinen de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación, tal y como se justifica en el apartado correspondiente en la presente memoria para la tramitación del uso excepcional en suelo rústico.

2.2. LINDEROS

Linda en la parte norte con las parcelas de referencia catastral 24117A02600357 y 24117A02600352.

Por el este, con la parcela de referencia catastral 0824405TN8502N y con la carretera CV-103-1.

Por el oeste, con la parcela de referencia catastral 24117A02601791.

Por el sur, con el río Sapín.

2.3. SUPERFICIE

La parcela objeto de la presente memoria y de referencia catastral 24117A026003510000PG, tiene una superficie de 8074 m² y NO tiene división horizontal constituida.

Por otro lado, la segregación que se expone en el apartado 2.1 de la presente memoria y se justifica posteriormente, tiene una superficie aproximada de 2.556 m².

2.4. USOS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

No existen construcciones ni instalaciones sitas en la parcela objeto de la presente memoria técnica para solicitud de uso excepcional.

2.5. FICHA CATASTRAL:

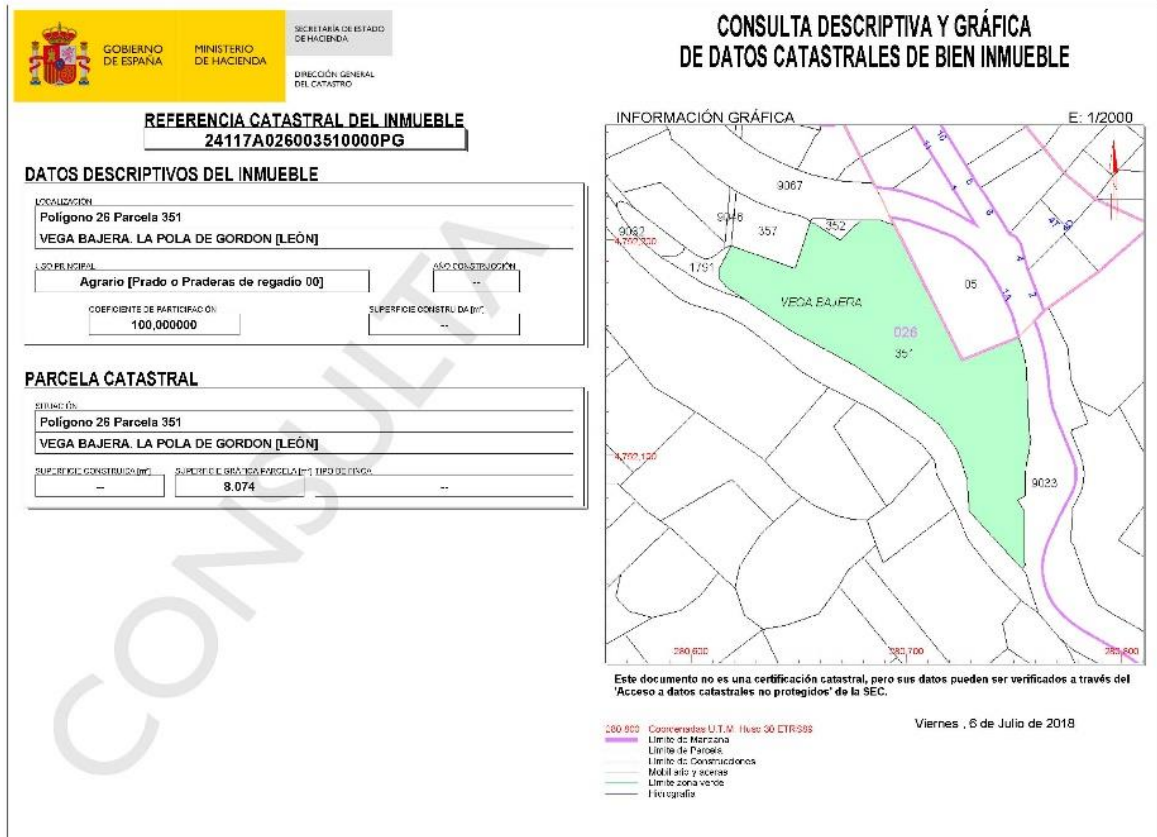


Figura 01. Descriptiva y gráfica catastral

3. DESCRIPCIÓN DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADA

Se trata de la construcción de una "nave" dedicada a la elaboración de cerveza artesanal, con una superficie aproximada de 172 m².

El uso previsto de la edificación proyectada en la parcela se basa en un uso industrial de menor tamaño, el cual no genera molestias y no trata con sustancias peligrosas, nocivas ni insalubres.

Según se describe en la documentación de proyecto redactado por el arquitecto D. Juan Carlos RUIZ MARTIN, la tipología de la edificación se basa en el modelo de las cúpulas geodésicas con un mínimo impacto medioambiental; ya que se trata de una edificación aislada cuyo desarrollo sigue criterios de construcción ecológica, eligiendo materiales amables con el entorno, como es la madera.

El programa de necesidades se proyecta en base a un sistema radial, el cual permite un funcionamiento óptimo del proceso de elaboración del producto. Se dispone de tres salas: laboratorio y oficina, espacio de elaboración y espacio de almacenamiento.

3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

En cuanto al producto, la cerveza es la bebida resultante de fermentar mediante levaduras seleccionadas el mosto procedente de malta de cebada, solo o mezclado con otros productos amiláceos transformables en azúcares por digestión enzimática, sometido a un proceso de cocción y adicionado con lúpulo y/o sus derivados. El diagrama se puede resumir como:

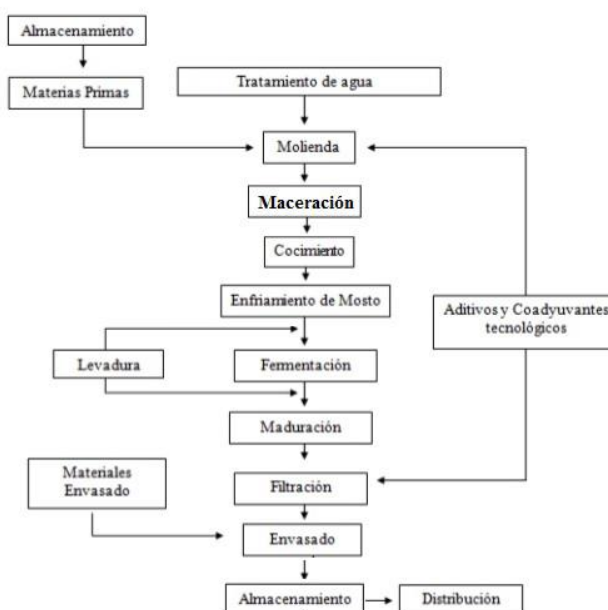


Figura 02. Diagrama de elaboración de la cerveza. Fuente: PByE redactado por D. Juan Carlos Ruiz Martín, arquitecto COAL 3363

El proceso de fabricación se desglosa en las siguientes etapas:

_Las materias primas para la producción de cerveza son malta de cebada, adjuntos (principalmente maíz y arroz), lúpulo, agua y levadura.

_El grano (la malta y otros cereales no malteados llamados adjuntos) se recibe en las cerveceras a granel o ensacadas, en nuestro caso limpias y ensacadas.

_La cebada malteada se muele previamente con el objetivo de romper el endospermo.

_Después de la molienda, la harina resultante se macera en agua a temperaturas seleccionadas para liberar, mediante la acción enzimática, un extracto fermentable, que servirá de substrato a las levaduras en la fase de fermentación.

_Se pueden añadir adjuntos como fuente suplementaria de carbohidratos tanto en la caldera de maceración o empaste (p. ej. maíz o arroz), como en la cuba de cocción (p. ej. sacarosa o glucosa/maltosa en forma de jarabe).

_El mosto se separa del bagazo durante la etapa de filtración. Después de completada la separación, el bagazo se almacena y normalmente se emplea como alimento para el ganado.

_El mosto se lleva a ebullición junto con el lúpulo en la etapa conocida como cocción. Durante la etapa de cocción tienen lugar una serie de reacciones muy variadas y complejas, una de las cuales es la solubilización e isomerización de las sustancias amargas y los aceites del lúpulo. Un grueso coágulo de materia proteínica precipitada se separa del mosto por efecto del calor. Este coágulo se conoce con el nombre de "turbios calientes".

_El mosto se clarifica en una cuba conocida con el nombre de remolino o whirlpool, separando el precipitado proteínico. Posteriormente se enfría hasta la temperatura de inoculación de la levadura, entre 8°C y 12°C.

_Al mosto clarificado y enfriado se le inyecta aire estéril previamente a la fase de fermentación para favorecer el crecimiento de la levadura.

_A la cerveza resultante de la fermentación se le somete a una etapa de enfriamiento, favoreciendo la decantación de levaduras y otras sustancias enturbiantes del producto.

_Después de la guarda o maduración y separación de los sólidos decantados, la cerveza se clarifica por filtración, normalmente en filtros de tierra de diatomeas, membranas, cartones, etc.

_Por último, se realizan las operaciones de carbonatación, aditivación, estabilización microbiológica, cuyo orden dentro del proceso depende del tipo de proceso utilizado.

_Finalmente, se desarrolla el proceso de envasado y etiquetado para almacenar el producto y proceder a la expedición a través del acceso común.

Fuente: PByE redactado por D. Juan Carlos Ruiz Martín, arquitecto C.O.A.L. 3.363

Por lo tanto, la parcela objeto de estudio resulta ser un lugar adecuado para el desarrollo de dicha actividad, pues se trata de una zona con numerosos terrenos de cultivo, hoy en día destinados a pastos o prados que solo cuentan con un aprovechamiento ganadero. Con el objetivo de revitalizar el sector agrícola, resultaría interesante recuperar los campos próximos a la citada parcela para explotar las materias primas propias de la cerveza, como son la cebada y el lúpulo. Además, los restos no aprovechables para la elaboración de la cerveza podrían destinarse al sector ganadero y servir de alimento a las explotaciones locales. De esta manera, el aprovechamiento de los cultivos abarcaría ambos sectores: agrícola y ganadero.

MEMORIA

Los residuos producidos por el proceso, la maquinaria o su mantenimiento serán recogidos, en su caso, por empresas autorizadas en gestión de residuos.

La dotación de servicios que en un principio se prevé, será la siguiente:

- **Sistema de Protección contra incendios:** dotación de extintores portátiles y alumbrado de emergencia.
- **Suministro de energía eléctrica:** para alumbrado, maquinaria y tomas de corriente.
- **Suministro abastecimiento de agua:** para los sanitarios del baño: lavabo, inodoro y ducha.
- **Sistema de saneamiento:** para los sanitarios del baño: lavabo, inodoro y ducha.
- **Sistema de ventilación:** mecánica para la zona de oficina – laboratorio y baño.
- **Sistema de instalaciones térmicas:** climatización mediante estufa de biomasa y ACS mediante termo eléctrico.
- **Sistema de energía sola térmica:** con captadores solares que cubran un aporte superior al 50% de la demanda.
- **Acceso:** El acceso se realizará por la finca urbana de referencia catastral 0824405TN8502N, parte urbana de la parcela objeto del presente informe.

Con este proyecto se pretende construir una edificación aislada, de planta circular y diámetro exterior aproximado de 15m.

MEMORIA CONSTRUCTIVA

La cimentación se proyecta de tipo superficial y se resuelve mediante una zapata corrida que sigue el trazado de la circunferencia y una viga de atado o riostra en su diámetro. Sobre ella se coloca un murete de hormigón de 25cm de espesor.

Todo esto pendiente del correspondiente estudio geotécnico, el cual puede condicionar lo expuesto, por lo que la cimentación podrá ser aumentada en su profundidad en función de las características del terreno.

La estructura se realizará mediante una cúpula en forma de semiesfera y aproximadamente 14 m de diámetro, apoyada en el murete de hormigón citado con anterioridad. La realización de la cúpula consiste en la disposición de elementos triangulados de madera aserrada tipo C-18 o superior. Estas barras de madera se articulan entre sí a través de herrajes metálicos. Entre el sistema estructural se coloca tabla de 22mm machihembrada, aislamiento y tablero de 19mm.

La envolvente edificatoria se prevé uniforme en todo su desarrollo, y contará con el mismo sistema de cerramiento, debido a su forma singular. Este cerramiento se prevé inicialmente en: tablero de madera OSB de 19mm, lámina de aislante reflexivo triso 10+ de Actis, lana de roca de 12cm, otro panel hidrófugo e impermeabilizante y teja asfáltica de remate por el exterior. A excepción del murete perimetral de hormigón armado de baja altura.

Los espacios acristalados se prevén mediante unidades de vidrio aislante dobles bajo emisivos tipo Planiterm 4+4-16-3+3.

MEMORIA

El sistema de recogida de pluviales se resuelve mediante tubería de drenaje perimetral de PVC ranurado y oculto bajo una capa de grava.

Para la realización de la solera se prevé una capa de enchado de grava sobre geotextil, que constituirá un firme aislante. Sobre dicho firme, una capa de hormigón HA-25/P/20/IIb, de 15 cm de espesor, armado con mallazo de en torno a #20 x 20 Ø 6, el cual podría variar en función del cálculo y la previsión de cargas.

Las carpinterías exteriores se prevén de madera de pino tratado y barnizado al agua, con acristalamiento doble, tipo Climalit (3+3)-18-4 bajo emisivos. La puerta de entrada será de aluminio con vidrio o entablada de madera de pino.

La tabiquería interior se desarrolla mediante estructura autoportante de bastidores de madera de pino, trasdosado con PYL en las caras de oficina y laboratorio y paneles de madera en el resto de las caras. Se colocará una capa interior de panel de lana de roca semirrígido.

Sobre los espacios de oficina – laboratorio y baño se prevé la ejecución de un altillo de madera y tabla de pino.

En cuanto a los acabados, por el exterior se prevé la colocación de teja asfáltica roja imitación teja; y por el interior, pintura plástica sobre las PYL, alicatado cerámico en cuartos húmedos y barnices para la madera.

Todo ello se ejecutará en estricto cumplimiento con las condiciones estéticas definidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

La gestión de residuos de construcción se hace de acuerdo al Real Decreto 105/2008.

Se realizará una estimación de residuos que se generarán con la ejecución del proyecto de construcción, de acuerdo con las categorías LER (Lista Europea de Residuos según Orden MAM 304/2002/), que figuran en el citado anexo.

Para el almacenaje, traslado y tratamiento de estos residuos se seguirán las normativas que se describirán en el correspondiente PByE, y se contará con un gestor autorizado tanto para las operaciones de traslado como para las operaciones de reciclado y valorización de los residuos.

Previsiblemente, en la parcela de la obra se contará con contenedores de residuos para residuos de hormigón, metálicos, de panel aislante formado por chapa de acero y espuma aislante de 5 metros cúbicos, así como contenedores de 1 metro cúbico para residuos de madera y residuos sólidos urbanos. Además, se contará con una zona de acopio provisional de tierras y pétreos.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1. PLANEAMIENTO EN VIGOR

Normas Urbanísticas Municipales de Pola de Gordón.

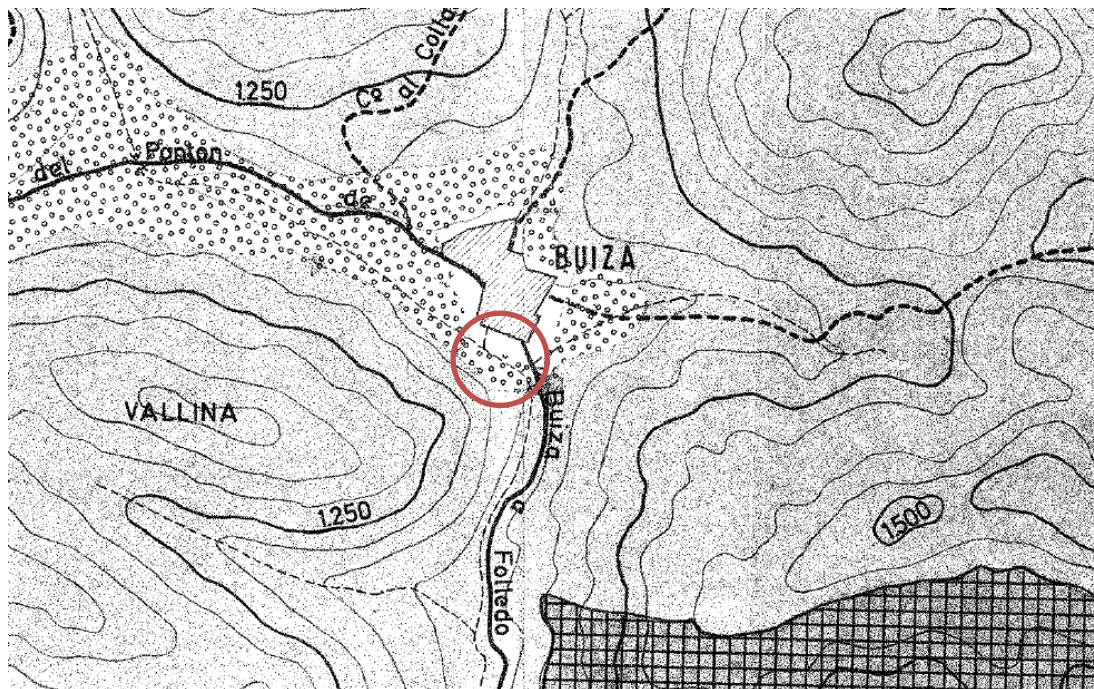


Figura 03. Municipio de Pola de Gordón

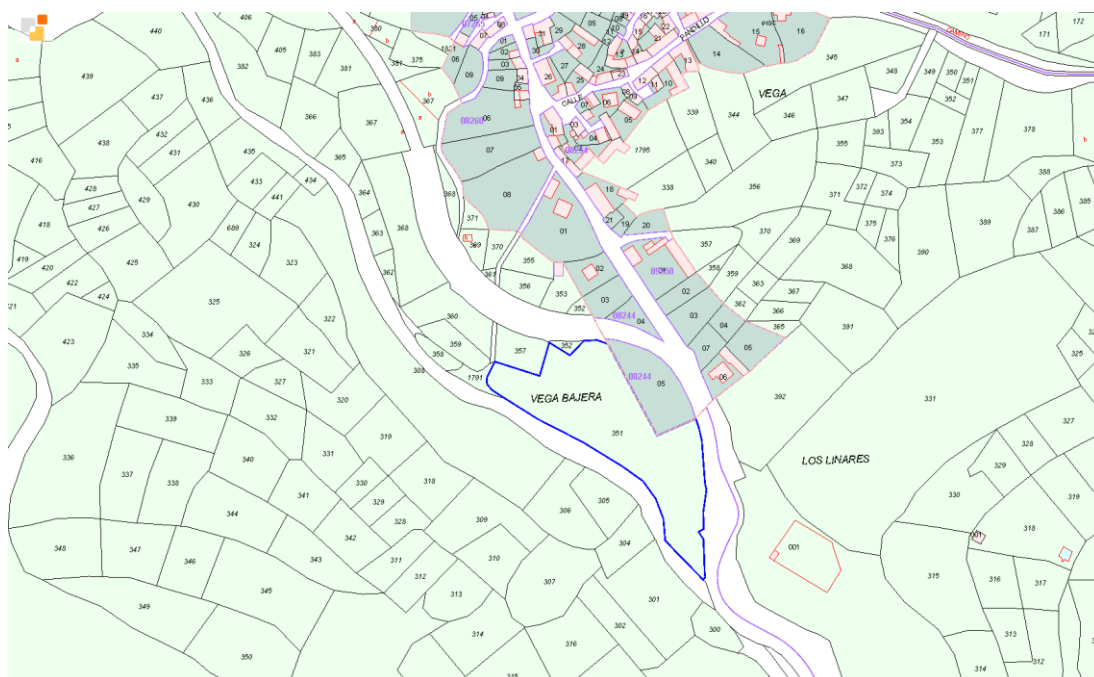


Figura 04. Situación catastral

MEMORIA

siempre que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero, formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro, edificaciones, sea inferior a 4 Ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos edificaciones constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de las cuatro edificaciones antes citadas sea menor de 100 metros.
3. Que las cuatro edificaciones estén afectadas por más de un servicio común.

Artículo 32. Medidas tendentes a impedir la posibilidad de formación de núcleos de población.

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no urbanizable y con el fin, por otra parte, de que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente rural en que van a ser situadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir en suelo no urbanizable cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva edificación en relación con cualquier grupo de tres próximas ya existentes no constituyan núcleo de población.
- b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la edificación habrá de tener una superficie mínima de 1.500 m².
- c) El coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela será de 0,3 m²/m², debiendo ser el retranqueo a linderos de 4 metros mínimos.
- d) A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a ser situada la edificación, esta se adecuará a las tipologías tradicionales de la comarca.

Artículo 33.

En el suelo no urbanizable se podrán realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a las Normas o Planes del Ministerio de Agricultura.

Igualmente, se pueden autorizar edificaciones destinadas a vivienda familiar aislada en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según los criterios anteriores.

Para edificaciones singulares se requerirá la autorización del organismo urbanístico superior.

Para la obtención de las correspondientes licencias se requerirá proyecto de técnico correspondiente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, así como los certificados necesarios que justifiquen el cumplimiento de las condiciones anteriormente expresadas.

Artículo 34.

Las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas citadas en el artículo anterior podrán realizarse sobre terrenos cuya superficie mínima sea de 1.500 m².

En este caso, la edificabilidad máxima podrá modificarse en aquellos usos intensivos expresamente autorizados por el Organismo Urbanístico Superior, de acuerdo con la Legislación que le afecte (siguiendo la tramitación establecida en la L. del S., artículo 85; R.G., artículo 84; y en la L.R. y D.A., artículos 43 a 48), con una ocupación máxima del 30% y una distancia mínima a lindero de 4 metros.

Artículo 35.

De acuerdo con los artículos 85.2 y 96.1 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en suelo no urbanizable está prohibida la realización de parcelaciones urbanísticas, entendiendo como tales las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de núcleo de población.

Artículo 36.

En relación con las zonas de concesión de industrias extractivas, tanto en mina como a cielo abierto, sólo se actuará dentro de los límites marcados específicamente en los planos adjuntos a la concesión, incorporados a la documentación de las Normas Subsidiarias.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO**Artículo 56. Derechos ordinarios en suelo rústico.**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

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:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5.º La recogida y tratamiento de residuos.

6.º Las telecomunicaciones.

7.º Las instalaciones de regadío.

8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

MEMORIA

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

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

2.º 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.

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

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

Artículo 58. Regímenes de autorización de los usos excepcionales.

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La edificación que se pretende llevar a cabo se localiza en suelo no urbanizable, con protección agrícola – ganadera. Se trata de una única edificación aislada, por lo que no constituye un núcleo de población, de acuerdo al artículo 31 de las NUMs, véase la documentación gráfica adjunta.

Además, según el artículo 32 de las mismas NUMs, se cumplen las siguientes condiciones, (véase la documentación gráfica adjunta):

- La parcela donde se pretende construir la edificación tiene una superficie superior a 1500m².
- El de edificabilidad es inferior a 0,3 m²/m².
- La separación a linderos es superior a 4m en perímetros.

Los usos del suelo No Urbanizable o rústico de las NUMs, no se encuentran adaptados a los usos establecidos por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, actualmente en vigor, por lo que se toman las determinaciones del RUCyL, desarrollando los usos permitidos, autorizables y prohibidos en suelo NO URBANIZABLE, en la Sección 3.ª Régimen de cada categoría de suelo rústico del capítulo IV. (artículos del 59 al 65).

En las NUMs, actualmente en vigor en el municipio de Pola de Gordón, se califica como suelo con protección agrícola-ganadera, sin especial protección. Sin embargo, tal y como se ha expuesto, las mencionadas NUMs no se encuentran adaptadas a las determinaciones del RUCyL y de la LUCyL actualmente en vigor, por lo que se opta a asimilarse al SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA.

Se refiere la actual solicitud de autorización de uso excepcional a lo establecido en el apartado de **usos autorizables**, en el que se especifica los siguientes:

Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento que estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal o de su entorno comarcal, y que no estén prohibidos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos.

La actividad descrita se puede asociar a un proceso industrial y puede entenderse como una actividad - instalación vinculada a una explotación agropecuaria, ya que se trata de una zona con numerosos terrenos de cultivo que podrían destinarse a la explotación de las materias primas empleadas en la elaboración de la cerveza. Además, cuenta con espacio de almacenamiento, por lo que se adopta esta definición y procedimiento.

Por otro lado, el RUCyL,

Artículo 62. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria.

En suelo rústico con protección agropecuaria se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

b) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras d) y f) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 y, además:

1.º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

(…)

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

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

Como se ha expuesto en apartados anteriores, la parcela objeto de estudio se encuentra en una zona con numerosos terrenos de cultivo, hoy en día destinados a pastos o prados que solo cuentan con un aprovechamiento ganadero, aunque bien es cierto que existen zonas de cultivo agrícola, estos tienen menos importancia. Con el objetivo de revitalizar el sector agrícola, resultaría interesante recuperar los campos próximos a la citada parcela para explotar las materias primas propias de la cerveza, como pueden ser la cebada, el trigo, etc. Además, los restos no aprovechables para la elaboración de la cerveza podrían destinarse al sector ganadero y servir de alimento a las explotaciones locales. De esta manera, el aprovechamiento de los cultivos abarcaría ambos sectores: agrícola y ganadero.

Se trata indudablemente de una producción ligada al término municipal, ya que el aprovechamiento de las fincas del municipio puede llegar a revitalizar la economía local dentro de un sector que está perdiendo protagonismo, como es la agricultura, por lo tanto, **CUMPLE también con lo establecido en el RUCyL.**

Llegados a este punto, las Normas Urbanísticas Municipales solo definen las condiciones edificatorias en términos generales (superficie mínima, edificabilidad máxima, retranqueo a linderos, etc.).

Justificación de los parámetros urbanísticos según las NUMs:

PARÁMETRO	N.S.P.M.P.L.	PROYECTO
Parcela mínima	1500 m ²	CUMPLE (2556 m ² según la segregación propuesta)
Separación mín. a linderos	4m	> 4m.
Edificabilidad máxima	0,30 m ² /m ²	0,07 < 0,30 (según la segregación propuesta)

Por lo que se entiende que se debe acudir a las condiciones generales de edificación, o en el caso de ser aún más restrictivo, a lo descrito en las normas subsidiarias provinciales. En las normas urbanísticas municipales no se definen tampoco condiciones edificatorias para usos de almacenaje o industriales en otros tipos de suelo, por lo que se adopta, en ausencia de otras determinaciones, lo establecido en las subsidiarias provinciales:

El municipio de Pola de Gordón se encuentra dentro del área homogénea de TIERRAS DE LEÓN.

Nave para la elaboración de cerveza artesanal

Parcela 351 del polígono 26
Buiza. T.M. de Pola de Gordón. León

MEMORIA

PARÁMETROS DE VOLUMEN PARA EL SUELO RÚSTICO

ÁREAS HOMOGÉNEAS	CATEG.	PARCELA MÍNIMA (m ²)		SEPARACIÓN LINDEROS (m.) (Altura de la Edific. y nunca menos)		SEPARACIÓN FACHADA (m.)		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		
		Edificación Agropec.	Viviendas y Otros Usos	Edificación Agropec.	Viviendas y Otros Usos	Edif. Agrop. Otros Usos	Viviendas	Edificación Agropec.	Viviendas	Otros Usos
LA MONTAÑA	1ª	Existente	500	5	3	10	5	Libre, con límite 70%	20	25
LA CABRERA	2ª	Existente	1.000	5	5	10	5	Libre, con límite 70%	10	25
EL BIERZO	1ª	Existente	500	5	3	10	5	Libre, con límite 70%	20	25
	2ª	Existente	1.500	5	5	10	5	Libre, con límite 70%	10	25
EL PÁRAMO TIERRAS DE LEÓN	1ª	Existente	1.000	5	3	10	5	Libre, con límite 70%	20	25
TIERRAS DE CAMPOS ASTORGA	2ª	Existente	2.000	5	5	10	5	Libre, con límite 70%	5	25

ÁREAS HOMOGÉNEAS	CATEG.	EDIFICACIÓN MÁXIMA (m ² /m ²)			NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS		ALTURA MÁXIMA A CORNISA (m.)		ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA (m.)	
		Edificación Agropec.	Viviendas	Otros Usos	Edificación Agropec.	Viviendas y Otros Usos	Edificación Agropec.	Viviendas y Otros Usos	Edificación Agropec.	Otros. Salvo Excep. Justificadas
LA MONTAÑA	1ª	Libre	0,4	0,3	2	2	8	7	11	9
LA CABRERA	2ª	Libre	0,2	0,3	2	2	8	7	11	9
EL BIERZO	1ª	Libre	0,4	0,3	2	2	8	7	11	9
	2ª	Libre	0,2	0,3	2	2	8	7	11	9
EL PÁRAMO TIERRAS DE LEÓN	1ª	Libre	0,4	0,3	2	2	8	7	11	9
TIERRAS DE CAMPOS ASTORGA	2ª	Libre	0,1	0,3	2	2	8	7	11	9

Justificación de los parámetros urbanísticos según las normas subsidiarias provinciales:

PARÁMETRO	N.S.P.M.P.L.	PROYECTO
Parcela mínima	Existente / 1000 m ²	CUMPLE (2556m ² según la segregación propuesta)
Separación a linderos	5m. (mín. h edificación)	> 5m.
Separación a fachada	10 metros	> 10m.
Ocupación máxima	Agrope. 75% / otros usos 25%	6.75% (según la segregación propuesta)
Edificabilidad máxima	Agrope. Libre / otros usos 0,30	0,07 < 0,30 (según la segregación propuesta)
Nº máx. plantas	02 plantas	Planta baja
Altura máx. cornisa	8 / 7 metros	< 7,00 metros
Altura máx. cumbre	11 / 9 metros	< 9,00 metros

5. JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

Se resolverá la dotación de los servicios que precise el uso solicitado de modo semi-autónomo y que la misma no perjudicará la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. La instalación cuenta con acceso desde la finca urbana de referencia catastral 0824405TN8502 (parte urbana de la misma finca).

La parcela se encuentra muy cercana a la localidad de Buiza, (la propia parcela tiene una parte urbana) por lo que los servicios urbanos necesarios, se obtendrán desde el suelo urbano de dicha localidad. Por tratarse de una actividad industrial, se prevé la dotación de aseos y vestuarios y, por tanto, la generación de aguas sucias, las cuales serán totalmente asimilables a las de tipo doméstico, e incluso de un montante sensiblemente inferior. En cuanto a las aguas pluviales, a priori, se prevé un drenaje natural al terreno.

En cuanto otros tipos de residuos susceptibles de contaminación, derivados del uso de maquinaria o medios de transporte y elevación de forma excepcional, aceites, trapos y filtros, serán retirados y tratados por otros gestores autorizados en la gestión de los mismos.

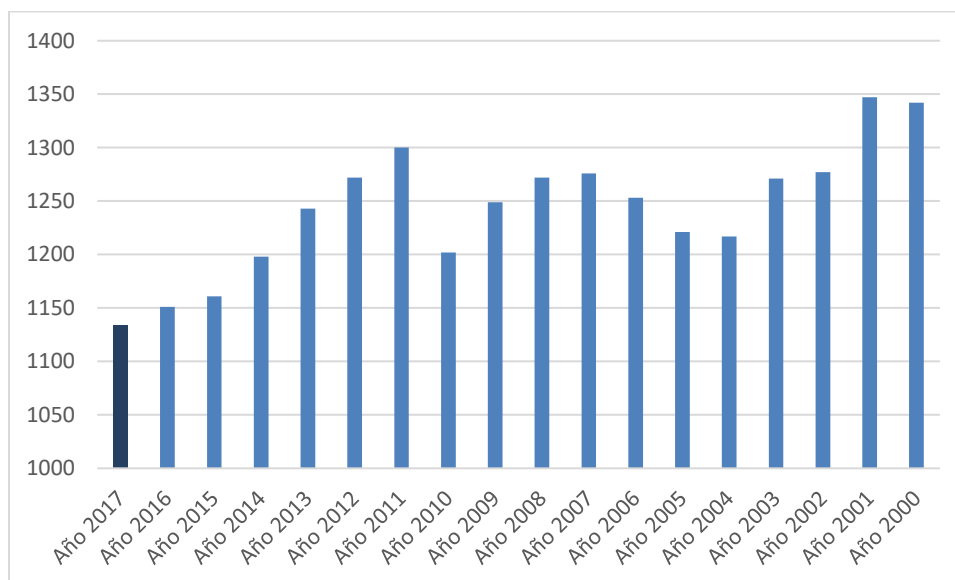
Así pues, el modo en que se resuelve la dotación de servicios necesarios no se prevé una repercusión significativa en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. No existen riesgos para la protección de medio ambiente ni para el entorno urbano.

Se garantizarán las condiciones de habitabilidad, seguridad y protección contra incendios, realizando las medidas correctoras necesarias y oportunas exigidas por la normativa.

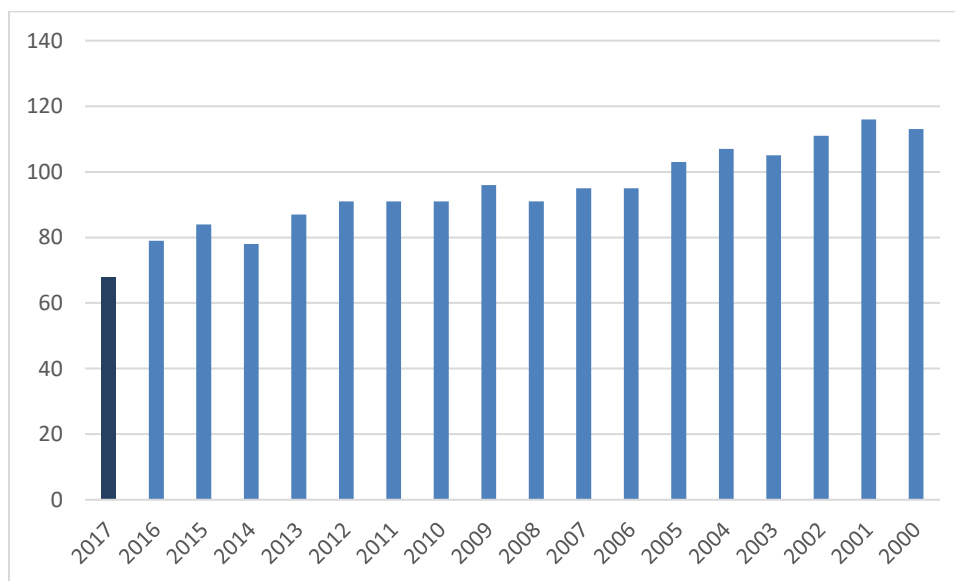
6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO

6.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El presente documento tiene por objeto implantar una nueva actividad económica en la zona de Pola de Gordón. Como la mayoría de las zonas rurales de la provincia, se encuentra dentro de un proceso grave de despoblación. Esta despoblación, ni si quiera se traduce en un movimiento de personas activas desde el medio rural a las ciudades de la provincia, ni tan si quiera de la comunidad, sino que, por el contrario, este proceso de despoblación está afectando a la totalidad de la provincia y a la comunidad autónoma, por lo que se hace tremendamente necesario focalizar todo tipo de acciones a evitar este proceso, que en ocasiones se antoja imparable.



Evolución demográfica del municipio de Pola de Gordón.



Evolución demográfica de la localidad de Buiza, T.M. de Pola de Gordón.

MEMORIA

Este es un problema grave, del que Bruselas lleva advirtiéndolo a los gobiernos, tanto nacionales, como comarcales y locales desde hace años, ya que sus consecuencias, no solo ya de control del propio territorio, sino de organización económica y social pueden ser extremadamente graves.

“De los 8.125 pueblos que vertebran nuestro territorio, seis de cada diez municipios rurales tienen una población menor de mil habitantes y se encuentran en riesgo de extinción”.

No es la primera vez que se hace hincapié dentro del parlamento europeo con claridad que el mundo rural en España está en juego, que nos encontramos en un momento clave para evitarlo, y que las ayudas que hasta ahora se han destinado para grandes inversiones, no han evitado que los habitantes de los de las zonas rurales hayan huido.

Es por ello que una de las vías que se proponen es la de fomentar las pequeñas explotaciones en el medio rural que favorezcan el autoempleo y la contratación de pocos trabajadores, pero asegurarse que estas actividades son sostenibles en el tiempo.

Es, por tanto, de interés público la contribución a evitar la despoblación de los núcleos rurales mediante pequeñas acciones y el fomento de pequeñas actividades de autoempleo, así como la de colaborar al desarrollo local o comarcal, etc.

6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UBICACIÓN DEL USO EN SUELO RÚSTICO

El uso industrial de nave para la elaboración de cerveza artesanal se entiende como un uso autorizable en el Suelo Rústico con protección agropecuaria según lo establecido en el RUCyL, siempre y cuando esté vinculado a la producción agropecuaria del término municipal. Por lo que se permite el emplazamiento de este tipo de usos en el suelo rústico con protección agropecuaria.

Se trata de un municipio pequeño, donde la inexistencia de suelo industrial urbano o urbanizable es debido a que apenas hay demanda de este tipo de suelo que justifique la necesidad de un polígono industrial. En cualquier caso, parece muy lógico que los procesos descritos en los puntos anteriores en la presente memoria, se ubiquen fuera del entorno urbano consolidado, aunque sí próximo a este.

Cabe destacar que se trata de una actividad cuyo proceso requiere de un amplio espacio de maniobrabilidad a la hora de recibir la pertinente materia prima. Además, las repercusiones en el entorno causadas por el proceso de elaboración, si bien no resultan nocivas para el medio ambiente, sería conveniente alejarlas del suelo urbano residencial.

Además, la materia prima a recibir, como la cebada o el lúpulo, puede proceder de la misma finca o de fincas colindantes que desarrollen un aprovechamiento agrícola de las mismas; por lo que la proximidad de la actividad a estos terrenos sería ventajoso para un mayor rendimiento del proceso de elaboración.

Así pues, se justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos de este tipo de instalaciones que ejecutan

Nave para la elaboración de cerveza artesanal

Parcela 351 del polígono 26
Buiza. T.M. de Pola de Gordón. León

MEMORIA

una labor de elaboración artesanal, resultando menos adecuado realizarla en la zona urbana del municipio.

Por otro lado, la necesidad de ser eficientes y competitivos, así como en los últimos años, una exigencia por parte de las empresas adquirientes del producto, una mejora en la calidad del mismo y, por lo tanto, del proceso, ha provocado que cada vez se realicen instalaciones más modernas, y mecanizadas. Por esta situación se tiende a abandonar lo que tradicionalmente se ha realizado en suelo urbano y buscar nuevos emplazamientos en el medio rural.

La realización de esta actividad, aunque focalizada en el tiempo en suelo urbano se antoja inviable especialmente la tendencia inevitable por otra parte, de las mejoras de las condiciones de habitabilidad determinadas, por ejemplo, con la Ley de Ruido de Castilla y León, el código técnico de la edificación, El reglamento de Instalaciones térmicas en los edificios etc., debido a las molestias que causaría en zonas habitadas.

7. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADO

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

- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización.
- La condición de parcela indivisible.

VªBª PROPIEDAD

8. CONCLUSIÓN

A entender del técnico que suscribe, 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" en el uso de Nave para la elaboración de cerveza artesanal.

Asimismo, dadas las características propias de la actividad es incompatible con el uso urbano del suelo, por dichas características y por el movimiento de vehículos de gran tamaño inviable en una parcela urbana.

Por último, es necesario reseñar que se trata de una nueva actividad de autoempleo, a pesar de los tiempos que corren, y que precisa de estas instalaciones de forma imperante para iniciar la misma, resultando actualmente imposible realizar las inversiones realizadas en otro lugar, ya que la finca es de su propiedad.

Carrizo de la Ribera, Julio de 2018.

EL ARQUITECTO



Alejandro Cabeza Prieto
arquitecto C.O.A.L. 11.612

VªBª PROPIEDAD

II. MEMORIA PARA SEGREGACIÓN

En el caso de concederse la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la construcción de una nave dedicada a la elaboración de cerveza artesanal, con una superficie construida aproximada de 172 m², en la Parcela 351 del Polígono 26 del municipio de Pola de Gordón, se propone la segregación de dicha parcela conforme a las siguientes determinaciones:

IDENTIFICACIÓN

Solicitante	María Victoria Lobato García
D.N.I.	14.589.626-J
Emplazamiento	Polígono 26 Parcela 351
REF. CATASTRAL	24117A026003510000PG
PETICIÓN	Informe para futura Licencia Municipal de Segregación

REDACTOR

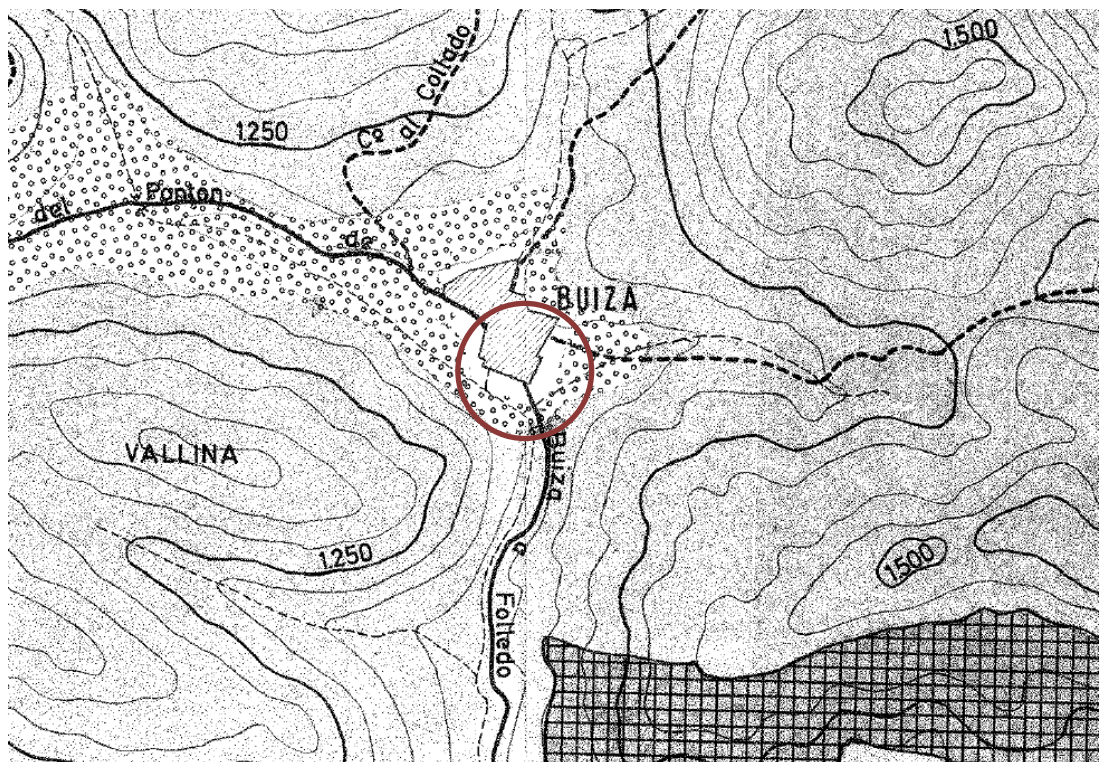
La presente memoria ha sido elaborada por el arquitecto D. Alejandro Cabeza Prieto, provisto de D.N.I. nº 71.559.788-A, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con número de colegiado 11.612, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ La Beltrana, 16, Carrizo de la Ribera, (León).

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

En el ayuntamiento de la Pola de Gordón, resultan actualmente de aplicación las Normas Subsidiarias de la Pola de Gordón, con fecha de acuerdo 14/04/1989, así como y la Ley de Urbanismo, de Castilla y León, Decreto 22/2004 desarrollada en su reglamento.

DESCRIPCIÓN

Clasificación urbanística de la parcela:	RÚSTICO
Ordenanza de Aplicación:	PROTECCIÓN AGRICOLA GANADERA



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Conforme a la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, Artículo 23.2, la Comunidad Autónoma de Castilla y León ha adoptado como Unidad Mínima de Cultivo (UMC), para el T.M. de Pola de Gordón, las siguientes superficies:

- En secano..... 4,00 Ha.
- En regadío..... 1,00 Ha.

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (RUCYL):

Artículo 53.c.:

En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Puede considerarse la segregación solicitada como un supuesto excepcional, dada la naturaleza constructiva de las parcelas por lo que se expone a continuación:

Que la Ley 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León, en su artículo 02:

Artículo 2. Objetivos generales de la Ley, dice:

- a) Fortalecer y mejorar la competitividad del sector agrario y agroalimentario.
- b) Estimular la creación de explotaciones y empresas agrarias y alimentarias viables y

sostenibles, permitiendo que las personas que ejerzan la actividad agraria obtengan unas rentas justas.

c) Fomentar la incorporación de jóvenes al sector agrario y a la actividad económica de las zonas rurales.

Artículo 24. Fraccionamiento de explotaciones agrarias, dice:

En el ámbito de las líneas de actuación de mejora estructural de explotaciones agrarias promovidas o auxiliadas por las administraciones públicas, no se considerarán admisibles las iniciativas o proyectos empresariales que se planteen sobre la base de un fraccionamiento o disminución de la dimensión física de explotaciones agrarias preexistentes. Esta prohibición de fraccionamiento podrá ser exceptuada, mediante resolución previa y expresa de la Administración de la Comunidad, en determinados casos debidamente justificados y en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

Artículo 25. Fomento de la incorporación a la actividad agraria.

En el marco de las disposiciones comunitarias y nacionales, la política de instalación en la actividad agraria de la Comunidad Autónoma de Castilla y León favorecerá la transmisión de las explotaciones tanto en un marco familiar como fuera de él, al beneficiar a los candidatos que justifiquen su capacidad para realizar un proyecto viable a título individual o en el seno de una explotación agraria asociativa.

La Ley 19/1995, de 4 de junio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, en el Artículo 25. Excepciones, dice:

No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A los efectos del artículo 16 del Real Decreto legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se entenderá vulnerada la legislación agraria, cuando la transmisión de la propiedad, división o segregación tenga el destino previsto en este apartado.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Según se expone, se pretende llevar a cabo, según indicaciones de la propiedad:

Se pretende llevar a cabo una construcción de una edificación destinada a nave industrial aislada de menos de 200m² construidos, resuelta mediante una cúpula geodésica de madera que determina toda su volumetría, con el objeto de una nueva instalación destinada a elaboración de cerveza artesanal, la distribución está realizada para un funcionamiento óptimo de la industria, siempre dentro de un contenido ajustado de superficie. Existirían tres dependencias principales, el laboratorio y oficina, la zona de elaboración y la zona de almacenamiento.

Como es sabido, la cerveza es la bebida resultante de fermentar mediante levaduras seleccionadas el mosto procedente de malta de cebada, solo o mezclado con otros productos amiláceos transformables en azúcares por digestión enzimática, sometido a un proceso de cocción y adicionado con lúpulo y/o sus derivados.

A continuación, se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación a la parcela resultante de segregación con respecto a las condiciones para ser edificable:

	PARC. MIN ED.	SEP. LINDEROS	SEP. FACHADA	OCUPACIÓN	EDIF. (m ² /m ²).	ALTURAS
PLANEAMIENTO	1.500m²	4,00 m.	4,00 m.	30%	0,30	No se define
PARCELA 01	2.556m ²	A definir	A definir	A definir	Max. 766.8m ²	P.B.

CONCLUSIÓN

Las segregaciones, parcelaciones y divisiones de terrenos, son un acto sujeto a licencia urbanística, según lo establecido en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León "actos sujetos a licencia". Estas condiciones pueden estar sujetas a uno de los supuestos excepcionales que se recogen dentro de Artículo 53.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (RUCYL), lo cual se justifica a lo largo de la presente memoria.

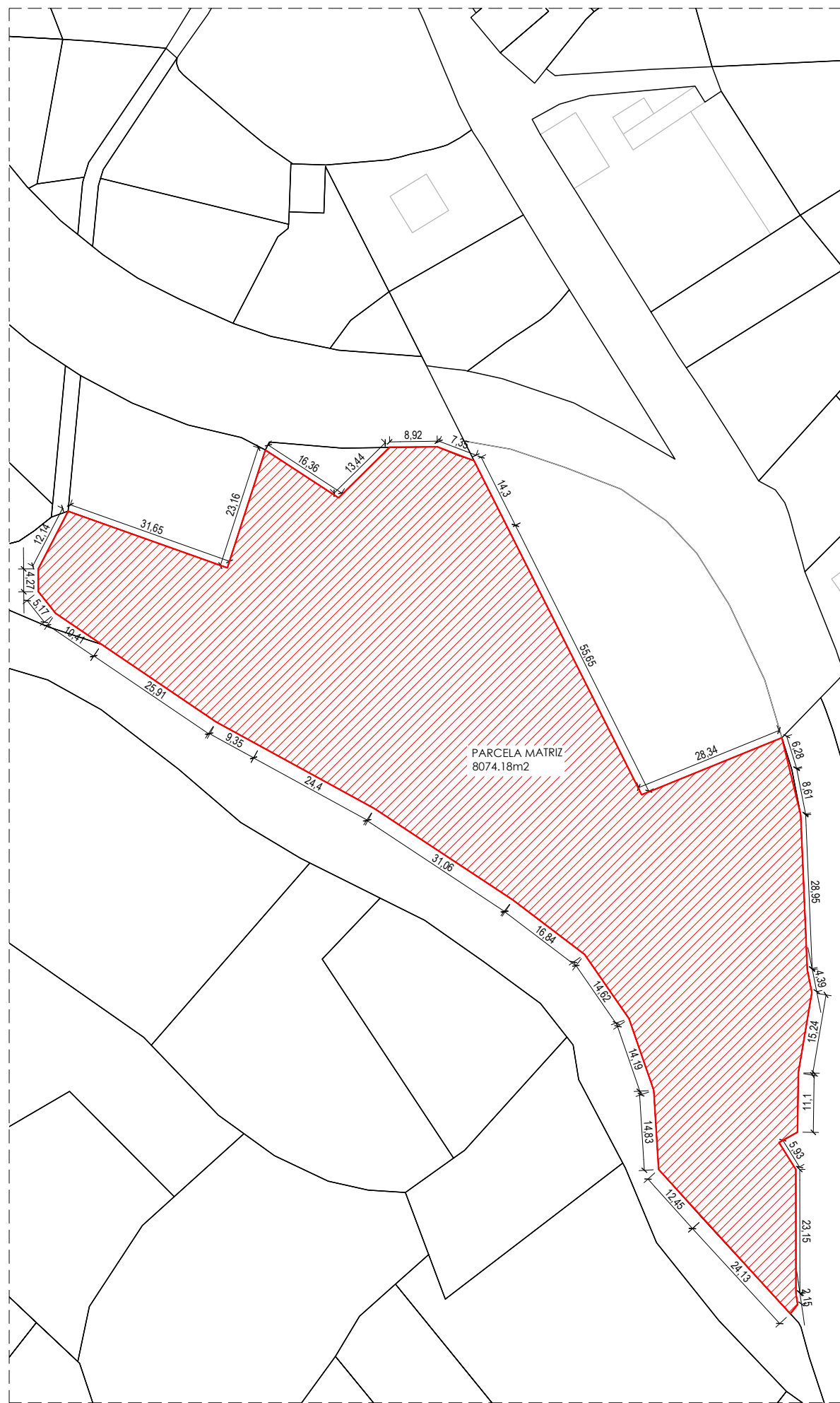
El objeto del presente documento es conocer mediante informe municipal la posibilidad de llevar a cabo la segregación expuesta en el presente documento, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación, ya que es una actividad sujeta a trámite de autorización de uso excepcional.



Alejandro Cabeza Prieto
Arquitecto Colegiado nº 11.612

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

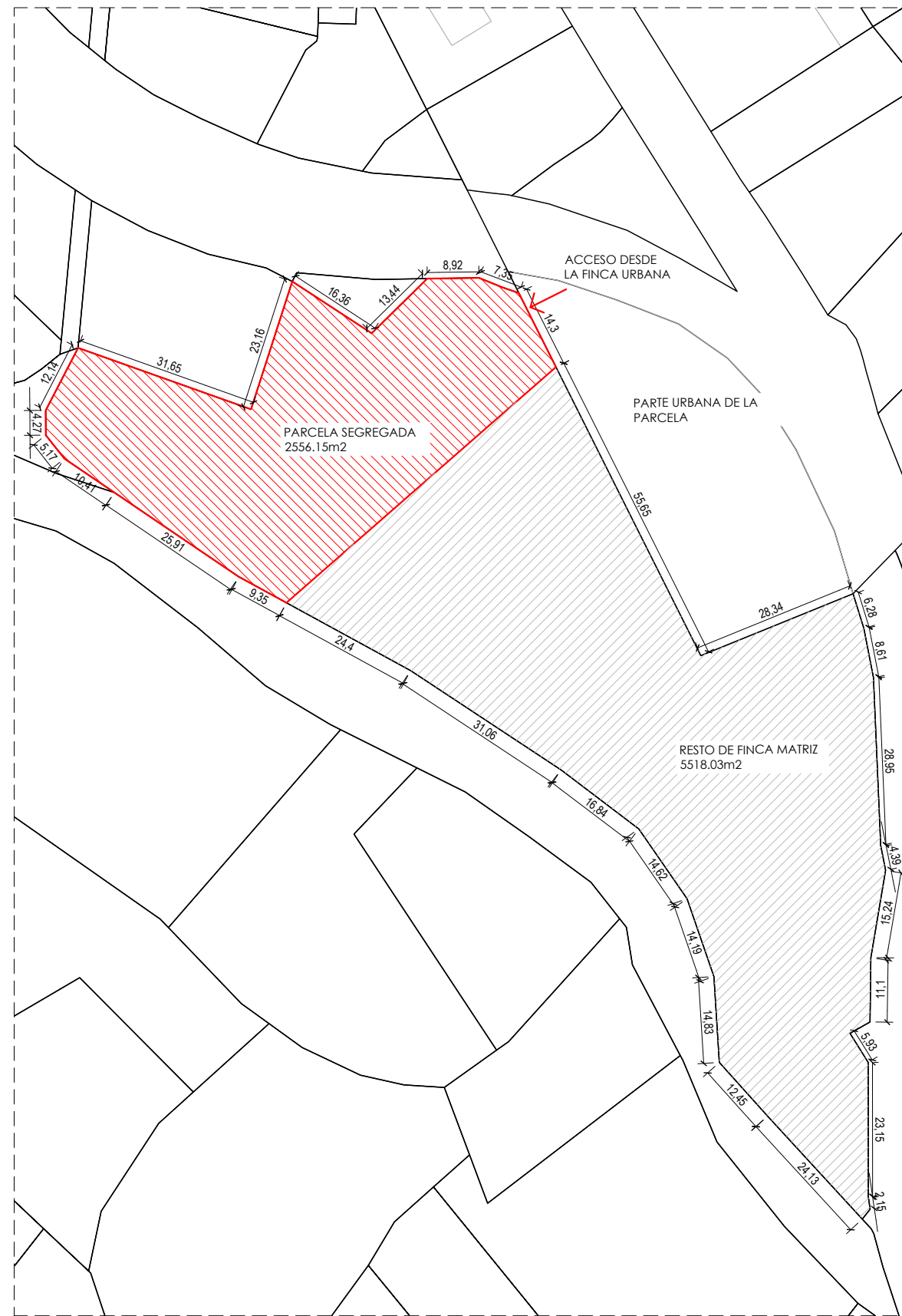
P-01.	SITUACIÓN	
	Situación s/cartografía catastral	1/3000
	Situación s/Normas Urbanísticas Municipales I y II.	s/e
P-02.	SEGREGACIÓN PROPUESTA TRAS LICENCIA PARA EDIFICACIÓN	
	FINCA MATRIZ	1/1000
	FINCA SEGREGADA	1/1000
P-03.	EDIFICACIÓN	
	Planta ESQUEMÁTICA EMPLAZAMIENTO	1/500
	Sección esquemática	



Situación_Parcels matriz 1/1000

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES

	Superficie (m2)
PARCELA MATRIZ	8074.18 m ²
PARCELA SEGREGADA	2556.15 m ²
RESTO DE FINCA MATRIZ	5518.03 m ²



Situación_Parcels segregada y resto de finca matriz 1/1000

MEMORIA DE SEGREGACIÓN
MEMORIA DE SEGREGACIÓN

situación

Polígono 26 Parcela 351
Vega Bajera, La Pola de Gordon
(León)

Fecha

Julio 2018

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

Dña. M^a Victoria Lobato García

Plano N°

02/03

Plano

PROPUESTA DE SEGREGACIÓN
TRAS LA CONCESIÓN DEL U.E.

Impresión 19 julio 2018

Archivos\Alex\CloudStation_Cristina\1140_SEGREGACION
USO EXCEPC_POLAISEGREGACION.dwg

Rev. Fecha Modificación

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:

1/1000



alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Avda. Las Murallas 42 5ºE- 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA	N.U.M.	PROYECTO
	SUELO NO URBANIZABLE CON PROT. AGRÍCOLA-GANADERA	USO INDUSTRIAL VINCULADO A LA PROD. AGROPECUARIA
PARCELA MÍNIMA	1500 m ²	2556 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,30 m ² /m ²	0,07 m ² /m ²
RETRANQUEO	> 4 m	> 4 m

MEMORIA DE SEGREGACIÓN MEMORIA DE SEGREGACIÓN

situación

Polígono 26 Parcela 351
Vega Bajera, La Pola de Gordon
(León)

Fecha

Julio 2018

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

Dña. M^a Victoria Lobato García

Plano N°

03/03

Plano

Emplazamiento de la edificación en la parcela

Impresión 19 julio 2018

Archivos\Alex\CloudStation_Cristina\1140_SEGREGACION
USO EXCEPC_POLA\SEGREGACION.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

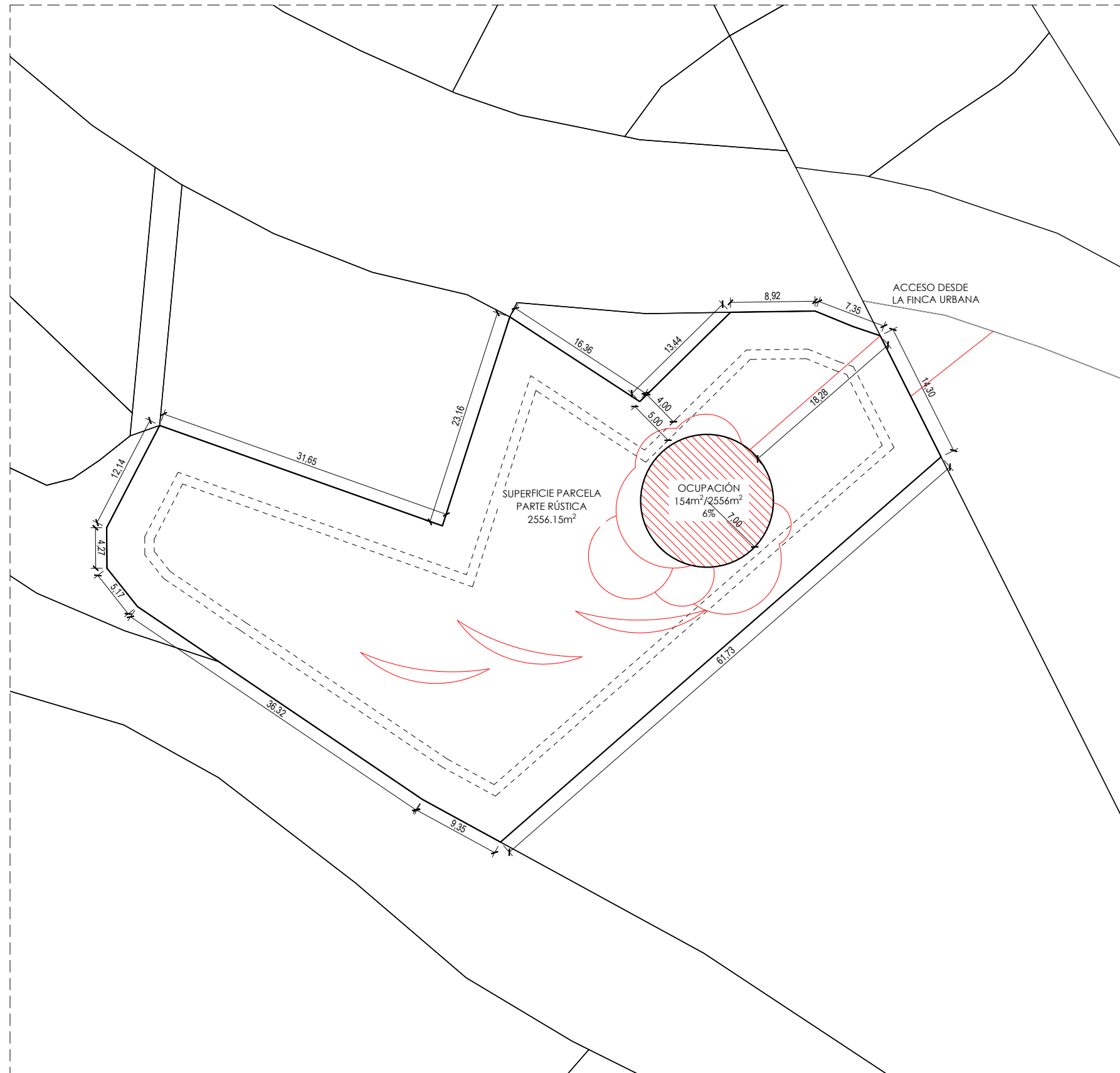
Escala Ref. Ref. Ext.:

1/500 ----



alejandra.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Avda. Las Murallas 42 5ºE- 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



Justificación de alturas según N.S.P.M.P.L.

