

junio 2017



memoria de autorización de uso
para industria agropecuaria destinada a
la incubación de huevos fértiles para laboratorios

situación calle verbena nº9, alba de tormes. salamanca

promotores granja rodríguez serrano s.l.

arquitecto

JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO

Indice General

1. MEMORIA

1. Agentes
2. Naturaleza del encargo
3. Emplazamiento, entorno físico y edificaciones existentes
4. Normativa urbanística
5. Descripción general del edificio
6. Limitaciones de uso del edificio
7. Justificación de las condiciones para la autorización

2. FICHA URBANÍSTICA

3. REFERENCIA CATASTRAL

4. PLANOS

1. Situación y fotografía aérea.
2. Emplazamiento de las edificaciones.
3. Normativa urbanística aplicable. Sector de suelo urbanizable M3.

1. MEMORIA.

1. Agentes.

Promotor: Nombre: GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.
Dirección: Calle Padre Cámara nº 1
Localidad: 37800 Alba de Tormes (Salamanca)
NIF: B 37051836

Arquitecto: Nombre: José Ángel Mateos Holgado
Colegiado: Nº 3220 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
Dirección: Calle Bientocadas Nº 12-16 1º A
Localidad: Salamanca
NIF: 7949064 B

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. José Ángel Mateos Holgado. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. Naturaleza del encargo.

2.1. Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo de Dña. María Teresa Rodríguez Serrano, con NIF nº 07871210 N, en calidad de representante de GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L., se redacta la presente Memoria para la **SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS.**

Las obras proyectadas son de promoción privada.

Además de las características físicas del terreno, no existen otros condicionantes de partida en el diseño de la industria que las propias consideraciones funcionales del programa.

3. Emplazamiento, entorno físico y edificaciones existentes.

Emplazamiento Dirección: Calle Verbena nº 9
Localidad: Alba de Tormes (Salamanca)
C.P.: 37800

Entorno físico El terreno / solar sobre el que se emplazan las naves industriales de referencia se encuentra situado en suelo urbanizable. Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE
Calle Verbena nº 9	8827803TL8282N0001ZH	21.834 m ²	3.225 m ²

Las parcelas cuentan con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

El solar cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra pavimentado en su totalidad.

Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida prevista situada en el frente de la parcela o solar.

Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución en baja tensión que discurre por la vía pública a que da frente el solar.

Edificaciones existentes

En la actualidad, existen las siguientes edificaciones sobre la parcela:

EDIFICACIÓN	SUPERFICIE E (m ²)
Sala incubación 1	629 m ²
Sala incubación 2	385 m ²
Sala incubación 3	508 m ²
Sala incubación 4	580 m ²
Sala incubación 5	127 m ²
Sala incubación 6	996 m ²
TOTAL	3.225 m²

4. Normativa urbanística.

1. Marco Normativo

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación al solar son las **Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes**

El régimen urbanístico aplicable es el de **suelo urbanizable sin ordenación detallada (Sector M3)**.

A la fecha de redacción del presente documento no se ha redactado el Plan Parcial que desarrolle el Sector M3, por lo que resulta de aplicación el Artículo 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece lo siguiente:

“Artículo 47 Derecho al uso provisional

*En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, **podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:***

- **a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.**
- **b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.**
- **c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.**

Las NNUUMM (página 71), establecen que la industria agropecuaria está sujeta a autorización en suelo rústico común.

USOS EXCEPCIONALES	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO			CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO						ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
	SUELO RÚSTICO	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN DE	DE ASENTAMIENTO	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Permitido
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización (programado)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Vivienda unifamiliar	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Usos industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Considerando la tipología constructiva de CONTENEDORES GENÉRICOS, por asimilación, resulta de aplicación la ficha siguiente:

3. CONTENEDORES GENÉRICOS							
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial
Común						pendiente máx 25%	
Protección Agropecuaria	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero	La implantación de edificaciones de más de 3000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial
Protección de Infraestructuras	No compatible						
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	5m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 2000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	7m hasta alero	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero	Se incluirán en el proyecto de restauración y serán retirados concluida la explotación salvo justificación

(*) Se permitirá mayor altura si se justifica que se requieren elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción agrícola o ganadera, hasta 11m.

5.

Descripción general de los edificios.

Descripción general de los edificios y uso	<p>Se trata de varias naves destinadas a salas de incubación de huevos fértiles para laboratorios.</p> <p>En la documentación gráfica se muestra el emplazamiento, superficie y fotografías de los edificios existentes.</p> <p>Granja Rodriguez Serrano S.L. es una empresa fundada en el año 1987 en Alba de Tormes (Salamanca) con el objeto de producción avícola de puesta, dedicando su principal actividad a la producción e incubación de huevos fértiles para laboratorios. El principal producto que se obtiene del proceso productivo de GRS es un huevo fértil denominado Huevo Limpio o Clean egg. Este tipo de huevos es incubado durante 10-12 días y va destinado principalmente al sector farmacéutico, y tiene una importante contribución en el cuidado de la salud global, tanto humana como animal, dado que se utilizan en la producción de vacunas, investigaciones y diagnósticos a partir del líquido alantoideo.</p>
Programa de necesidades	Existen seis salas de incubación de una planta, sin más huecos que los entrada y salida.
Uso característico	Industrial agropecuario (por asimilación).
Otros usos previstos	No se prevén.
Relación con el entorno	No existen edificaciones en el entorno de las parcelas, por lo que no se condiciona el aspecto exterior de las naves existentes.

DIRECCIÓN INMUEBLE	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CALLE VERBENA Nº 9	8827803TL8282N0001ZH	21.834 m ²	Sala incubación 1	629 m ²
			Sala incubación 2	385 m ²
			Sala incubación 3	508 m ²
			Sala incubación 4	580 m ²
			Sala incubación 5	127 m ²
			Sala incubación 6	996 m ²
TOTAL		21.834 m²	3.225 m²	

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:

- Altura aleros: 3,50/4,80 m.

5.1. Sistema estructural

Descripción del sistema	Cimentación de tipo superficial con zapatas rígidas de hormigón armado. No se proyectan sistemas de contenciones de tierras.
--------------------------------	--

5.1.2. Estructura portante

Descripción del sistema	Toda la estructura portante es de hormigón armado.
--------------------------------	--

5.1.3. Estructura horizontal

Descripción del sistema	La estructura horizontal está formada por forjados de semiviguetas pretensadas y bovedillas de hormigón de 30 cm. de canto (25+5). Para los suelos se utiliza un forjado sanitario ventilado inferiormente.
--------------------------------	--

5.1.4. Sistema envolvente

5.1.4.1. Fachadas

Descripción del sistema	Cerramiento de dos hojas, formado por los siguientes elementos de exterior a interior: HOJA EXTERIOR: Fabrica de ½ pié de ladrillo perforado, revestida exteriormente con enfoscado maestreado y fratasado de mortero de cemento hidrófugo acabado con pintura al silicato y enfoscada interiormente con mortero de cemento hidrófugo. CÁMARA: Cámara de aire con aislamiento de poliuretano proyectado de 6 cm. de espesor. HOJA INTERIOR: Tabicón de ladrillo hueco doble de 7 cm. de espesor con revestimiento interior según cuadro de acabados. Las ventanas llevarán doble acristalamiento, formado por vidrio exterior de 4 mm., cámara de aire deshidratada con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, de 20 mm y vidrio interior de 6 mm de espesor, fijada sobre carpintería con acuñado mediante calzos de apoyo perimetrales y laterales, sellado en frío con silicona sintética incolora, compatible con el material soporte. Porcentaje de huecos < 20%.
--------------------------------	---

5.1.4.2. Cubiertas

Descripción del sistema	Cubierta inclinada con pendiente del 25%, formada por los siguientes elementos: Formación de pendiente mediante tablero de placas autoportantes de hormigón armado dispuestas sobre tabiques palomeros de ladrillo hueco doble de 8 cm. La cubrición es de teja cerámica mixta.
--------------------------------	--

5.1.5. Acabados

Se definen en este apartado una relación y descripción de los acabados empleados en el edificio, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos.

CUADRO DE REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

ESTANCIA	PAVIMENTO	REVESTIMIENTO O PAREDES	ACABADO PAREDES	REVESTIMIENTO O TECHO	ACABADO TECHO
SALAS DE INCUBACIÓN	Terrazo	Alicatado de gres		Falso techo liso continuo de placas de yeso laminado hidrófugo	Pintura plástica lisa y mate

6.

Limitaciones de uso de los edificios.

Los edificios sólo podrán destinarse al uso previsto de **INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS**. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será objeto de nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las instalaciones. Las instalaciones previstas solo podrán estar vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Castilla y León.

6.

Justificación de las condiciones para la autorización.

Al situarse dentro de un suelo urbanizable sin ordenación detallada, sólo podrá autorizarse el uso con carácter provisional. Aplicando el artículo 47 del RUCyL, sólo podrán autorizarse los usos excepcionales con carácter provisional, aplicando el régimen de suelo rústico común.

Se trata de un uso autorizable con carácter provisional, incluido en el apartado g) del Art. 57 del RUCyL. Debe justificarse la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico y su interés público.

Como se justifica en la ficha urbanística adjunta, se cumplen las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, asegurando el carácter aislado de la construcción y manteniendo la naturaleza rústica de los terrenos.

Se resuelve fácilmente la dotación de los servicios que precisa el uso solicitado, al existir actualmente algunas infraestructuras sobre la parcela (abastecimiento de agua y energía eléctrica) y disponer de redes generales a escasa distancia (saneamiento). Las infraestructuras existentes no se ven perjudicadas en su capacidad o funcionalidad por la demanda del uso solicitado, al tratarse de una nave de escasa entidad.

Los promotores se comprometen, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso, una vez autorizado. La vinculación se formalizará conforme establece el artículo 308.c. del RUCyL.

La parcela resultante, a la que se vincula el uso solicitado tiene la condición de parcela indivisible.

Al tratarse de un uso citado en la letra g) del artículo 57 del RUCyL debe acreditarse la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y su interés público:

Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico:

La industria agropecuaria destinada a la incubación de huevos fértiles para laboratorios requiere grandes superficies que sólo pueden darse en el suelo rústico o en suelos industriales como el previsto para el Sector M3 en que se emplazan las instalaciones para las que se solicita autorización.

La realización de una industria de este tipo en suelo urbano es inviable, debido a las molestias que causaría en zonas habitadas y a la gran superficie necesaria para su implantación.

Justificación del interés público:

Granja Rodríguez Serrano S.L. posee en la actualidad 11 naves de producción de huevos distribuidas en Alba de Tormes, Garcihernández y Galisancho, los huevos son transportados a las naves de clasificación e incubación situadas en La Calle Verbena de Alba de Tormes que es lugar donde se pretende obtener la autorización de uso.

La plantilla actual de Granja Rodríguez Serrano S.L. es de 41 personas mas otras 11 personas que trabajan en empresas del mismo grupo.

La Granja Rodríguez Serrano S.L. ha ido mejorando su eficiencia y competitividad desde su fundación en los años sesenta, provocando que la demanda de sus huevos incubados por los laboratorios sea cada vez más importante.

De acuerdo con estos antecedentes, se considera que el mantenimiento de los puestos de trabajo y su más que probable aumento, dada la proyección de la empresa, contribuyen al desarrollo local y comarcal y a evitar la despoblación de los núcleos rurales, lo que justifica el interés público de la autorización.

Salamanca, 19 de junio de 2017



Firmado, José Ángel Mateos Holgado
Arquitecto

2. FICHA URBANÍSTICA.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

COAL

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del trabajo: INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
Emplazamiento: CALLE VERBENA N° 9
Localidad: ALBA DE TORMES
Provincia: SALAMANCA
Propietario(s): GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.
Arquitecto(s): JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO

Datos Urbanísticos

Planeamiento: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Normativa vigente: SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN DETALLADA
Clasificación del suelo: RÚSTICO COMÚN (Art.47 RUCyL)
Ordenanzas: CONTENEDORES GENÉRICOS
Servicios urbanísticos: Todos los servicios urbanísticos conforme al artículo 11 de la Ley

ACTIVIDAD:	APLICABLE	PROYECTADO
PARCELA MÍNIMA	Catastral	Catastral = 21.834 m ²
OCUPACIÓN EN PLANTA %	15 %	3.225 m ² / 21.834 m ² = 14,77 %
RETRANQUEOS	6 m.	0 m. (*)
EDIFICABILIDAD M2/M/2-M3/M3.	0,15 m ² /m ²	0,1477 m ² /m ²
ALTURA MTS.	7 m. hasta alero Pendiente máxima 25%	3,50/4,80 m. hasta alero Pendiente 25%

OBSERVACIONES: (*) Las salas de incubación no disponen de más huecos que los de entrada y salida de productos, que están orientados al interior de la parcela (> 6 m. de los linderos), se trata de edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las NNUUMM y no están declaradas fuera de ordenación, por lo que se entiende existen motivos que justifican la excepcionalidad en el cumplimiento de un parámetro que no afecta estrictamente al uso para el que se solicita autorización.

DECLARACIÓN que formula el Arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto, en cumplimiento del artículo 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Salamanca, 19 de junio de 2017

Firmado, José Ángel Mateos Holgado
Arquitecto

3. REFERENCIA CATASTRAL.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

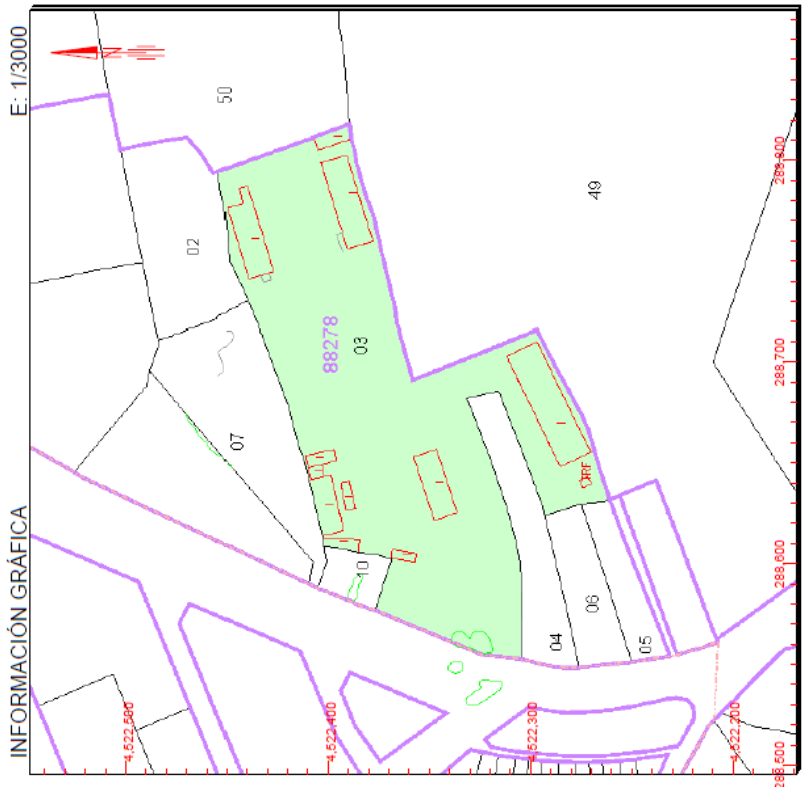
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 8827803TL8282N0001ZH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL VERBENA 9
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]
 USO PRINCIPAL **Industrial**
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN **100,000000**
 AÑO CONSTRUCCIÓN **1960**
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²) **3.225**

PARCELA CATASTRAL

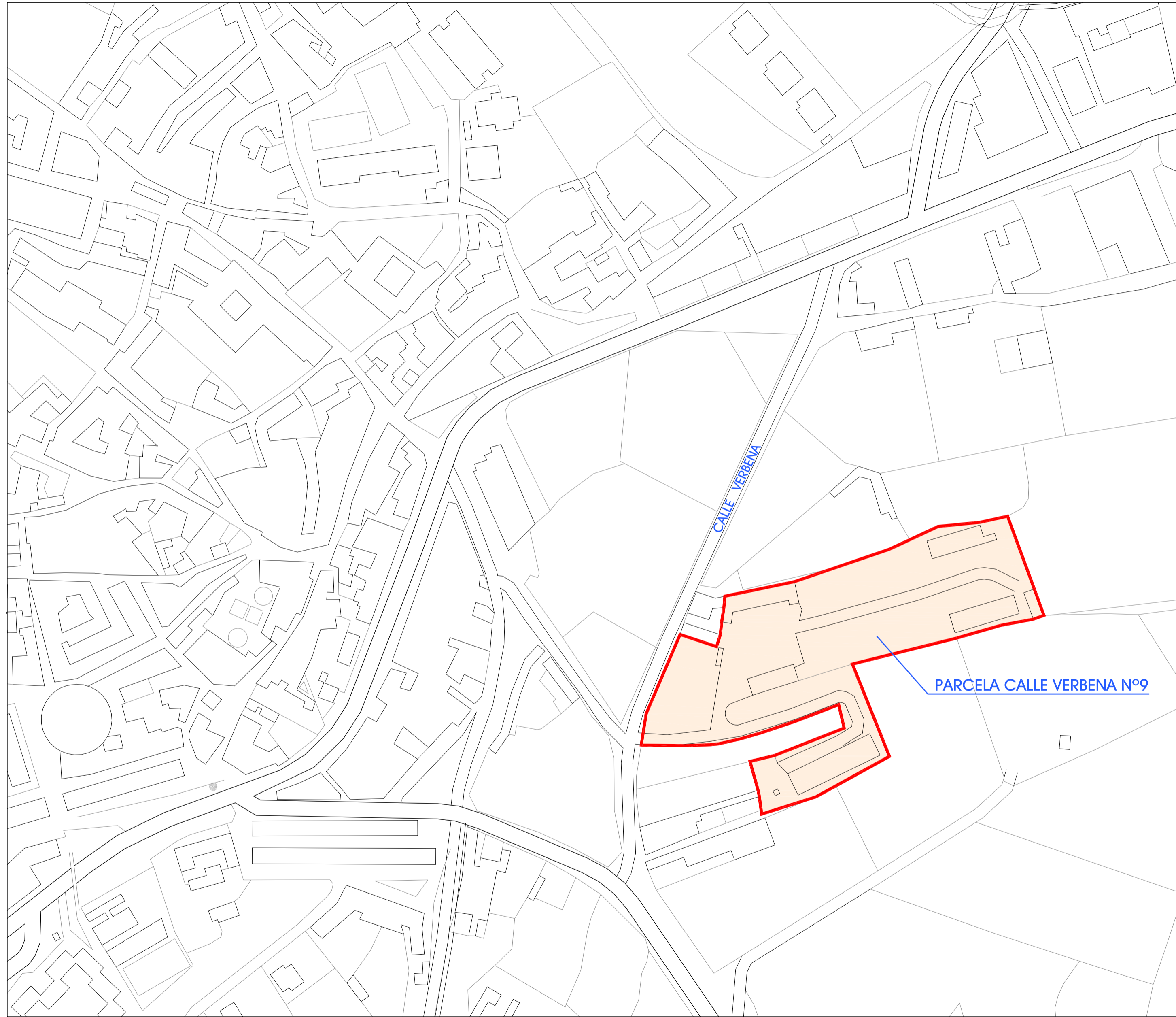
SITUACIÓN
CL VERBENA 9
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²) **3.225**
 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M²) TIPO DE FINCA **21.834**
Parcela construida sin división horizontal



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.

Lunes, 19 de Junio de 2017

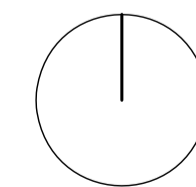
- 288.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aeras
- Límite zona verde
- Hidrografía



SITUACIÓN E.1/2.000



FOTOGRAFÍA AÉREA



MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
 PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
 LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
 CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES. SALAMANCA

PLANO Nº

1

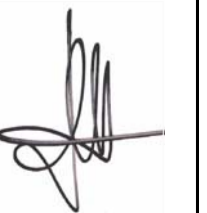
DENOMINACIÓN:
 SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍA AÉREA

PROMOTOR: GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.

ESCALA 1/2.000

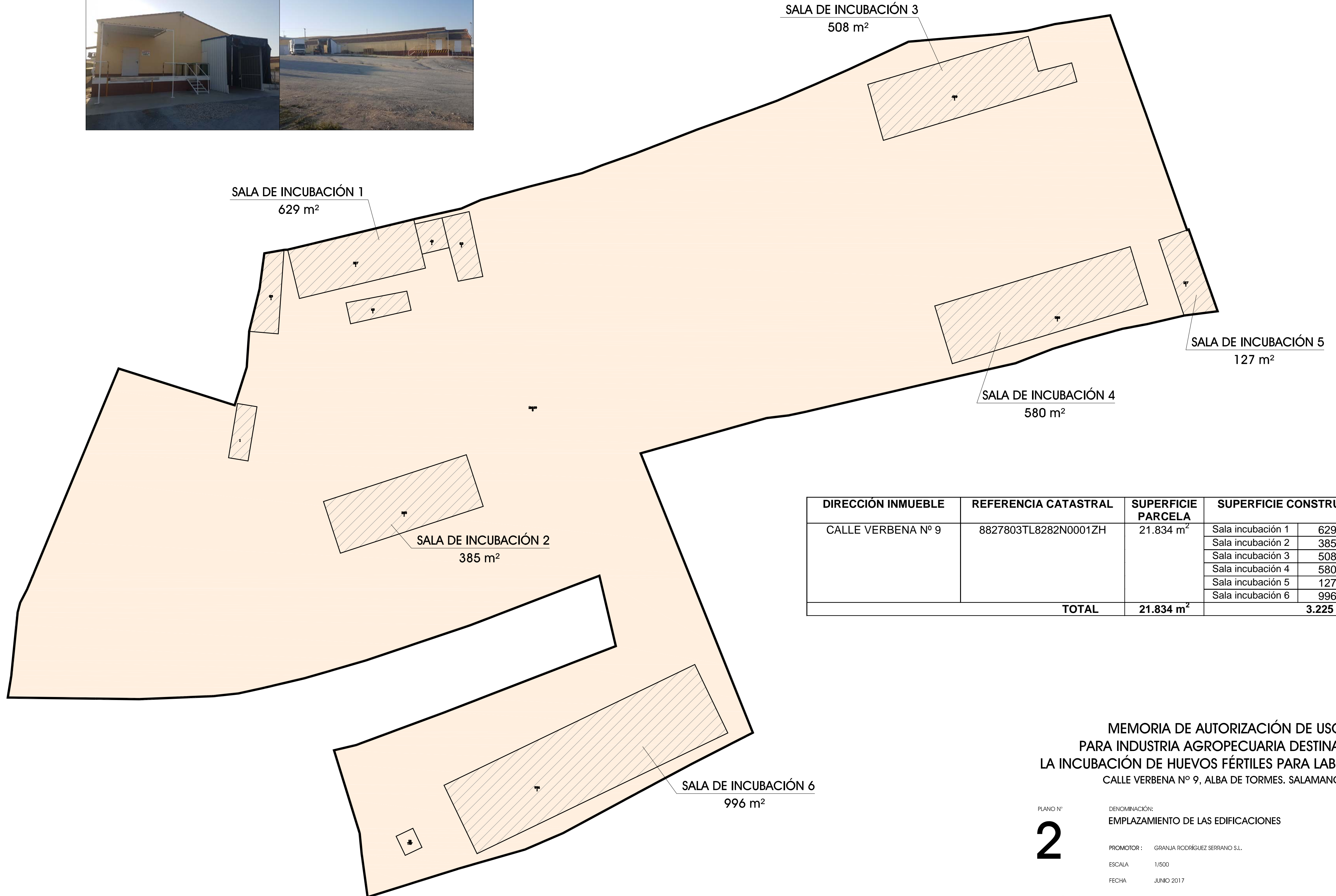
FECHA JUNIO 2017

JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO



arquitecto

SALAS DE INCUBACIÓN



DIRECCIÓN INMUEBLE	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	
CALLE VERBENA Nº 9	8827803TL8282N0001ZH	21.834 m ²	Sala incubación 1	629 m ²
			Sala incubación 2	385 m ²
			Sala incubación 3	508 m ²
			Sala incubación 4	580 m ²
			Sala incubación 5	127 m ²
			Sala incubación 6	996 m ²
TOTAL			21.834 m²	3.225 m²

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
 PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
 LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
 CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES. SALAMANCA

PLANO Nº

2

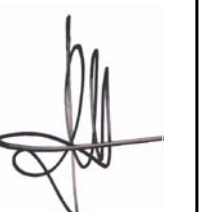
DENOMINACIÓN:
 EMPLAZAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

PROMOTOR: GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.

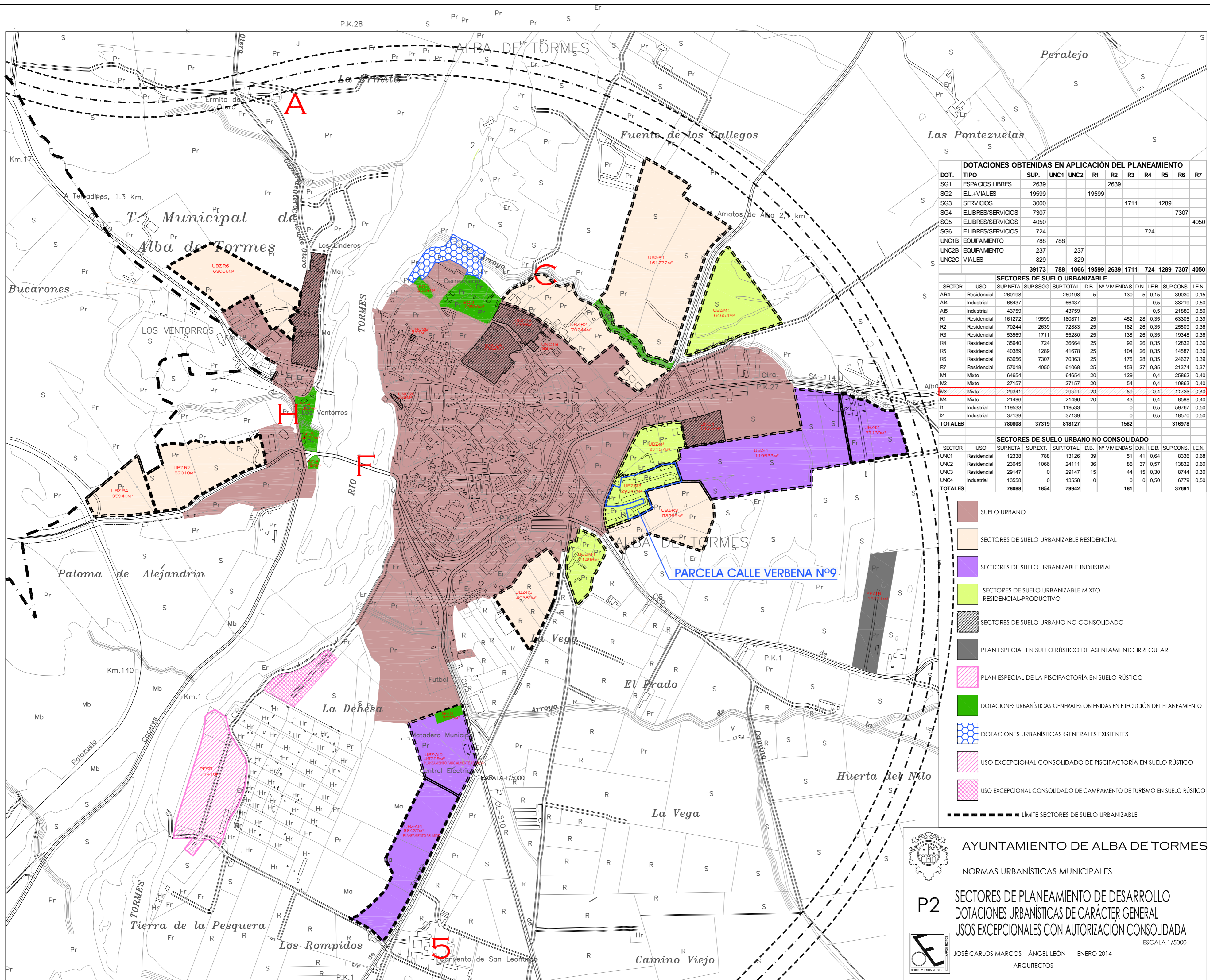
ESCALA 1/500

FECHA JUNIO 2017

JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO



arquitecto



DOTACIONES OBTENIDAS EN APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO											
DOT.	TIPO	SUP.	UNC1	UNC2	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
SG1	ESPACIOS LIBRES	2639									
SG2	EL-VIALES	19599			19599						
SG3	SERVICIOS	3000					1711		1289		
SG4	ELIBRES/SERVICIOS	7307								7307	
SG5	ELIBRES/SERVICIOS	4050									4050
SG6	ELIBRES/SERVICIOS	724							724		
UNC1B	EQUIPAMIENTO	788	788								
UNC2B	EQUIPAMIENTO	237		237							
UNC2C	VIALES	829		829							
		39173	788	1066	19599	2639	1711	724	1289	7307	4050

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.SGG	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.CONC.	I.E.N.
A4	Residencial	260198		260198	5	130	5	0.15	39030	0.15
A5	Industrial	66437		66437				0.5	33219	0.50
R1	Residencial	161272	19599	180871	25	452	28	0.35	63305	0.39
R2	Residencial	70244	2639	72883	25	182	26	0.35	25509	0.36
R3	Residencial	53569	1711	55280	25	138	26	0.35	19348	0.36
R4	Residencial	35940	724	36664	25	92	26	0.35	12832	0.36
R5	Residencial	40389	1289	41678	25	104	26	0.35	14587	0.36
R6	Residencial	63056	7307	70363	25	176	28	0.35	24627	0.39
R7	Residencial	57018	4050	61068	25	153	27	0.35	21374	0.37
M1	Mixto	64654		64654	20	129	0.4		25862	0.40
M2	Mixto	27157		27157	20	54	0.4		10863	0.40
M3	Mixto	29341		29341	20	59	0.4		11736	0.40
M4	Mixto	21496		21496	20	43	0.4		8598	0.40
I1	Industrial	119533		119533		0	0.5		59767	0.50
I2	Industrial	37139		37139		0	0.5		18570	0.50
TOTALES		780808	37319	818127		1582			316978	

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
SECTOR	USO	SUP.NETA	SUP.EXT.	SUP.TOTAL	D.B.	Nº VIVIENDAS	D.N.	I.E.B.	SUP.CONC.	I.E.N.
UNC1	Residencial	12338	788	13126	39	51	41	0.64	8336	0.68
UNC2	Residencial	23045	1066	24111	36	86	37	0.57	13832	0.60
UNC3	Residencial	29147	0	29147	15	44	15	0.30	8744	0.30
UNC4	Industrial	13558	0	13558	0	0	0.50		6779	0.50
TOTALES		78088	1854	79942		181			37691	

- SUELO URBANO
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE MIXTO RESIDENCIAL-PRODUCTIVO
- SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- PLAN ESPECIAL EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
- PLAN ESPECIAL DE LA PISCIFACTORÍA EN SUELO RÚSTICO
- DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES OBTENIDAS EN EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EXISTENTES
- USO EXCEPCIONAL CONSOLIDADO DE PISCIFACTORÍA EN SUELO RÚSTICO
- USO EXCEPCIONAL CONSOLIDADO DE CAMPAMENTO DE TURISMO EN SUELO RÚSTICO
- LÍMITE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

P2

SECTORES DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
DOTACIONES URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL
USOS EXCEPCIONALES CON AUTORIZACIÓN CONSOLIDADA

ESCALA 1/5000

JOSÉ CARLOS MARCOS ÁNGEL LEÓN ENERO 2014
 ARQUITECTOS

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES. SALAMANCA

PLANO Nº **3**

DENOMINACIÓN:
NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE M3

PROMOTOR : GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.

ESCALA 1/8.000

FECHA JUNIO 2017

SALAS DE INCUBACIÓN



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES. SALAMANCA

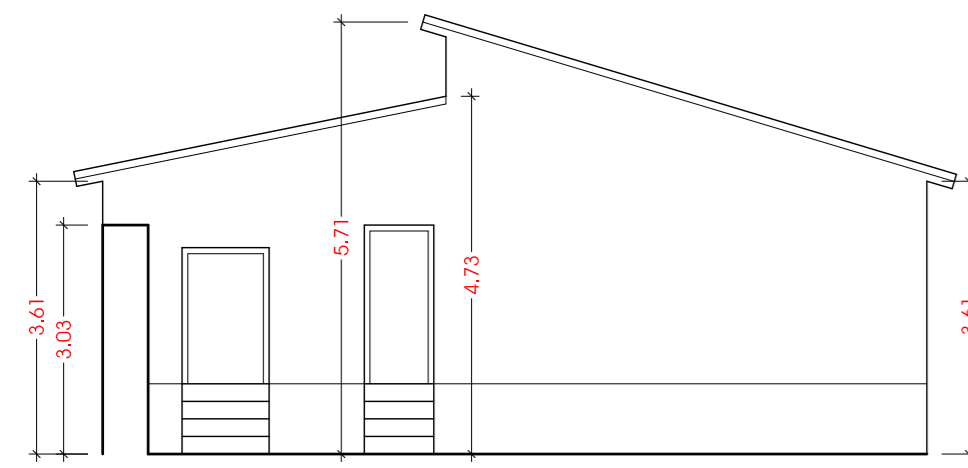
PLANO Nº **1**

DENOMINACIÓN:
RETRANQUEOS DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y NUEVAS INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS

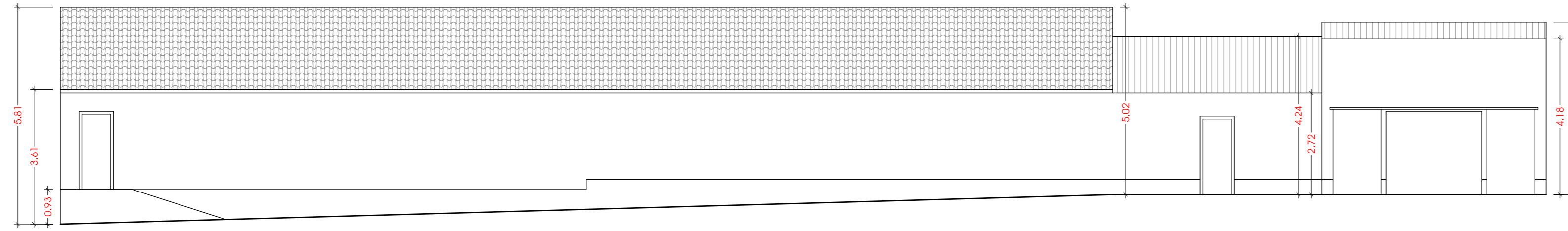
PROMOTOR : GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.

ESCALA : 1/500

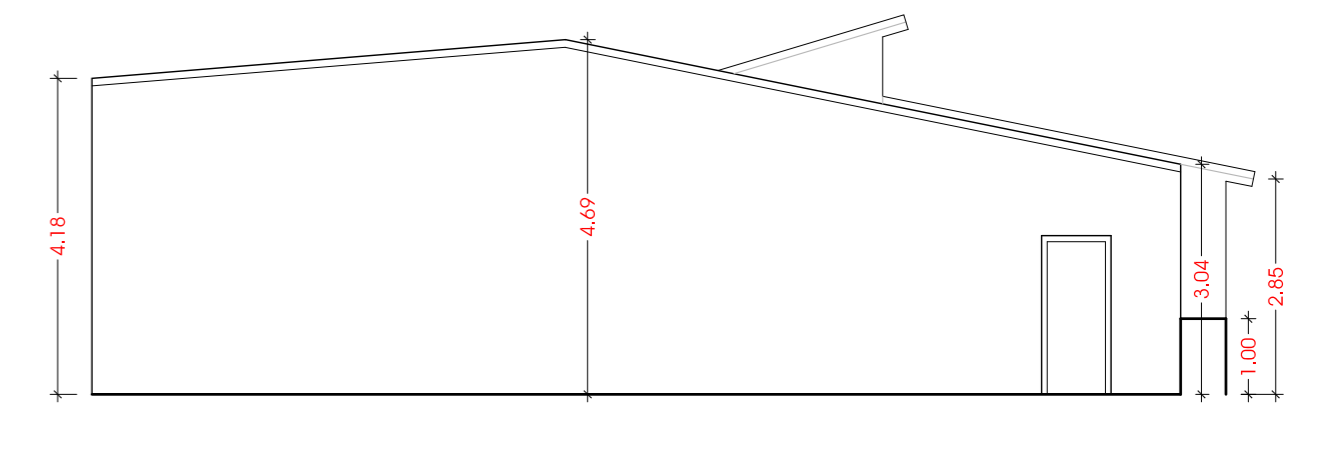
FECHA : OCTUBRE 2017



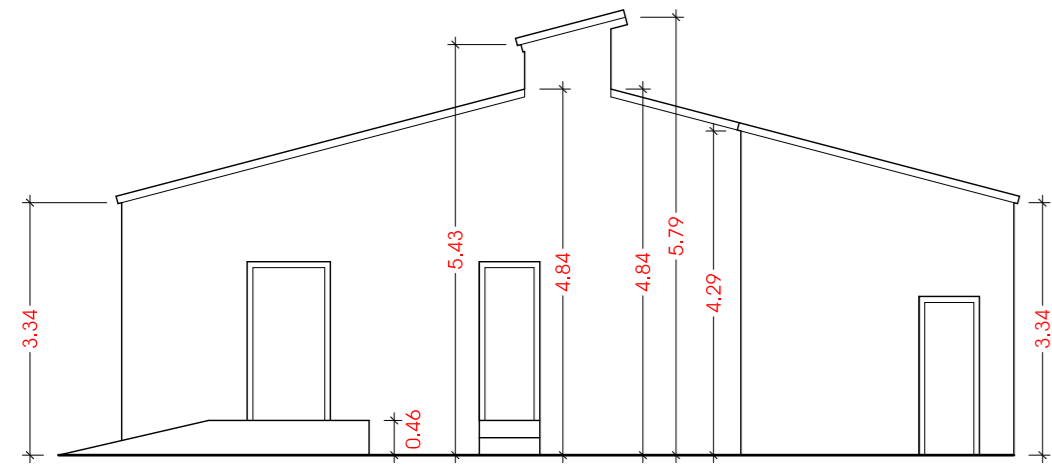
ALZADO LATERAL IZQUIERDA
SALA INCUBACIÓN 1



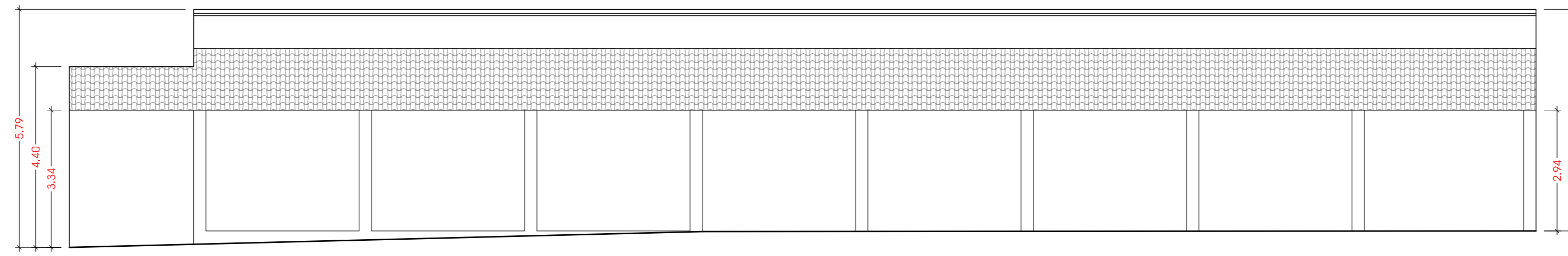
ALZADO PRINCIPAL



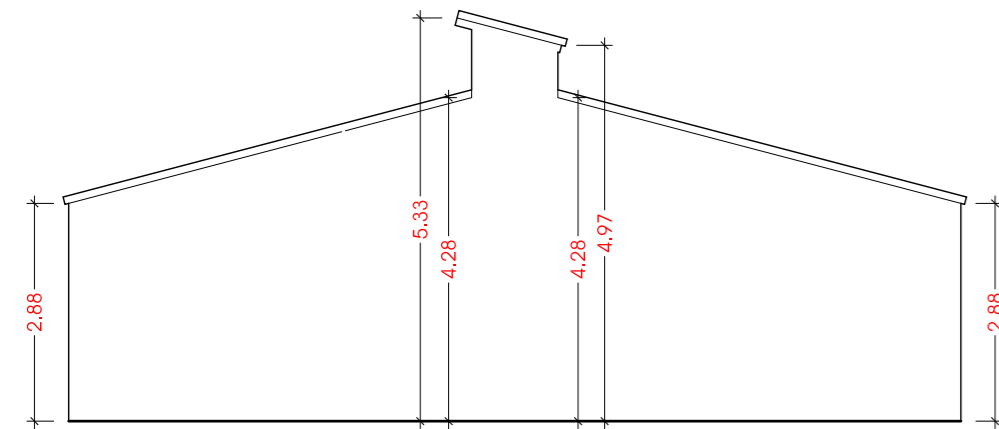
ALZADO LATERAL DERECHA



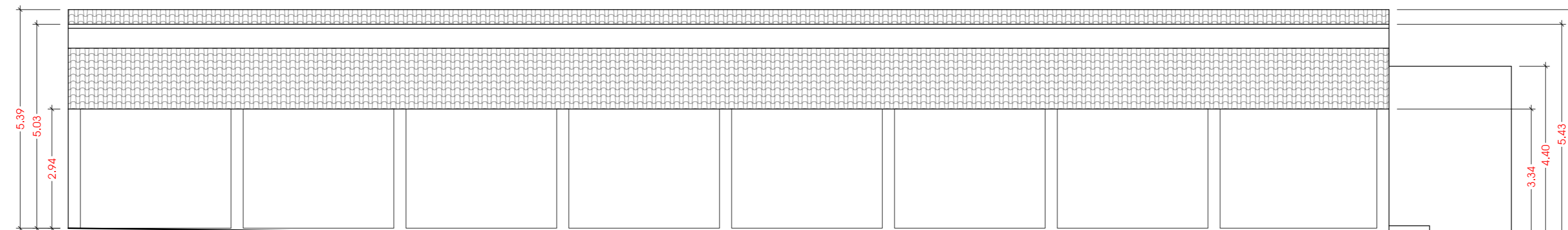
ALZADO PRINCIPAL



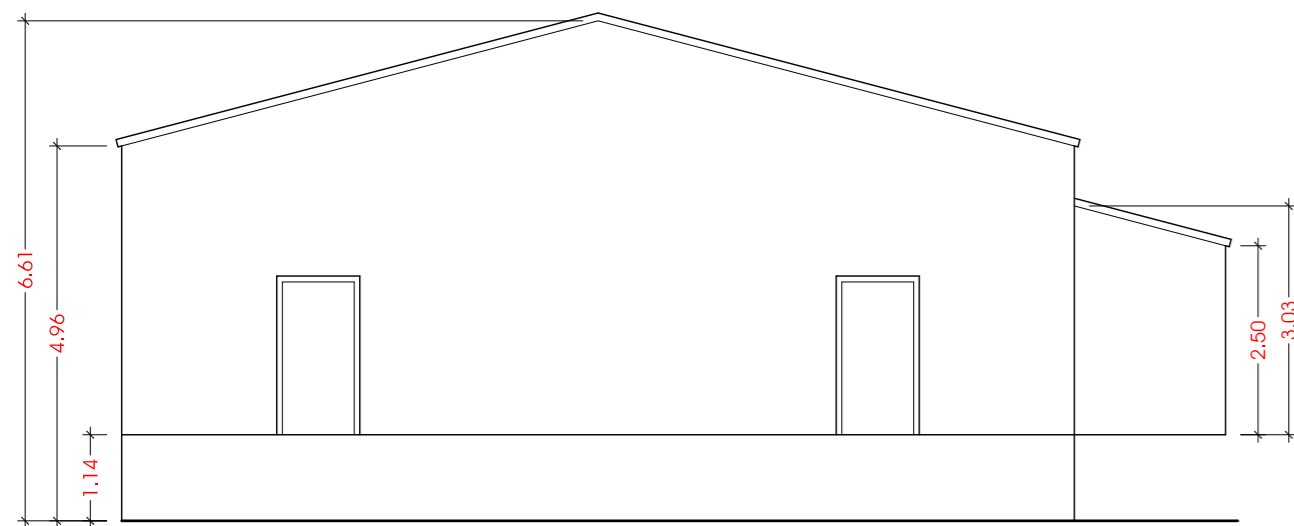
ALZADO LATERAL DERECHA



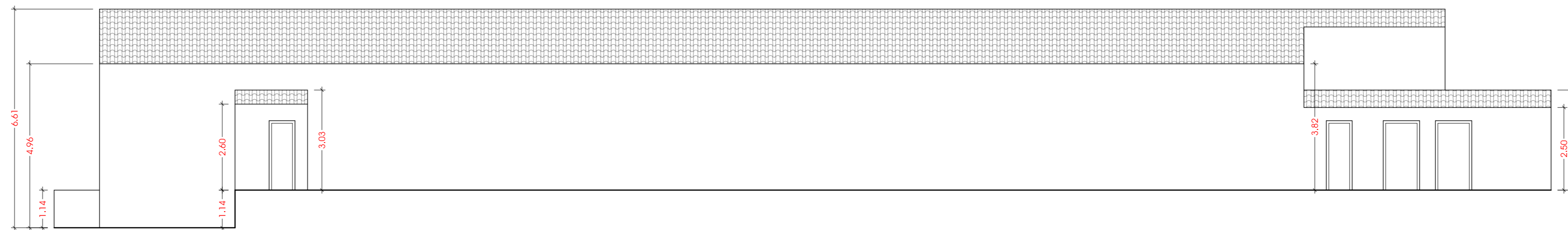
ALZADO POSTERIOR
SALA INCUBACIÓN 2



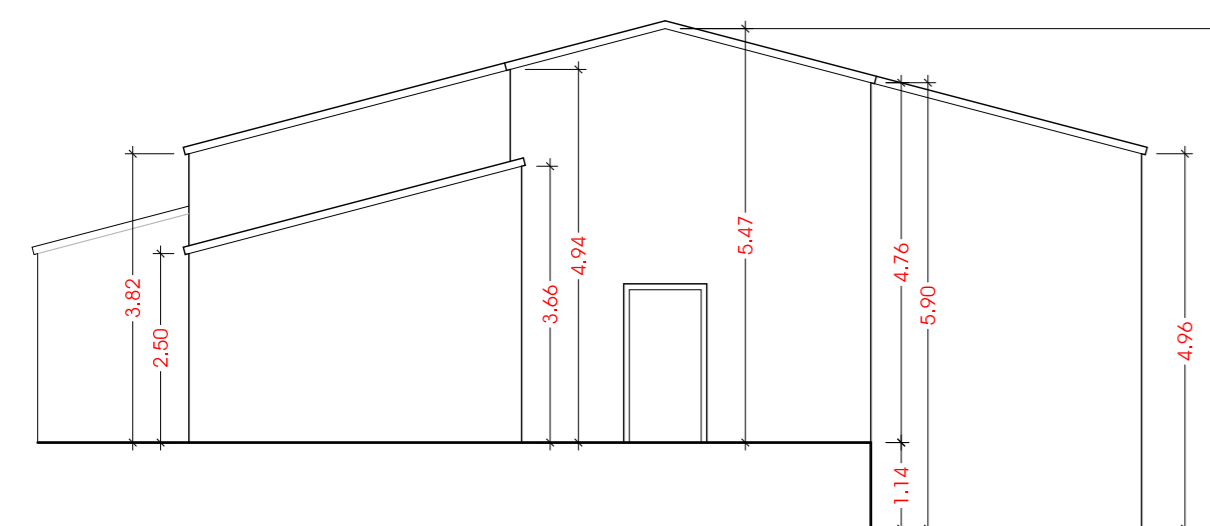
ALZADO LATERAL IZQUIERDA



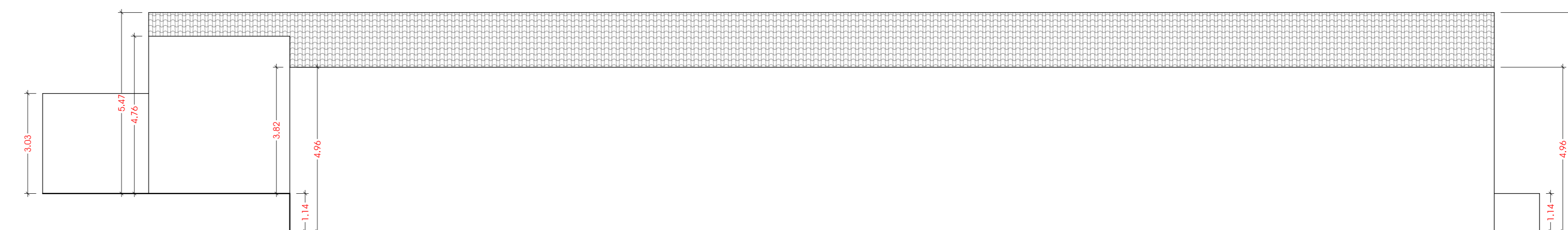
ALZADO PRINCIPAL



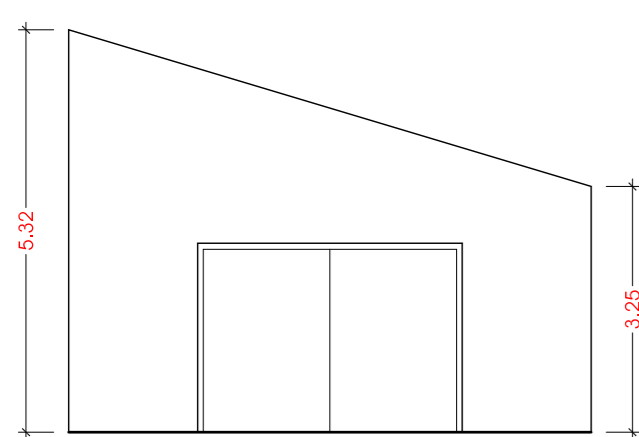
ALZADO LATERAL DERECHA



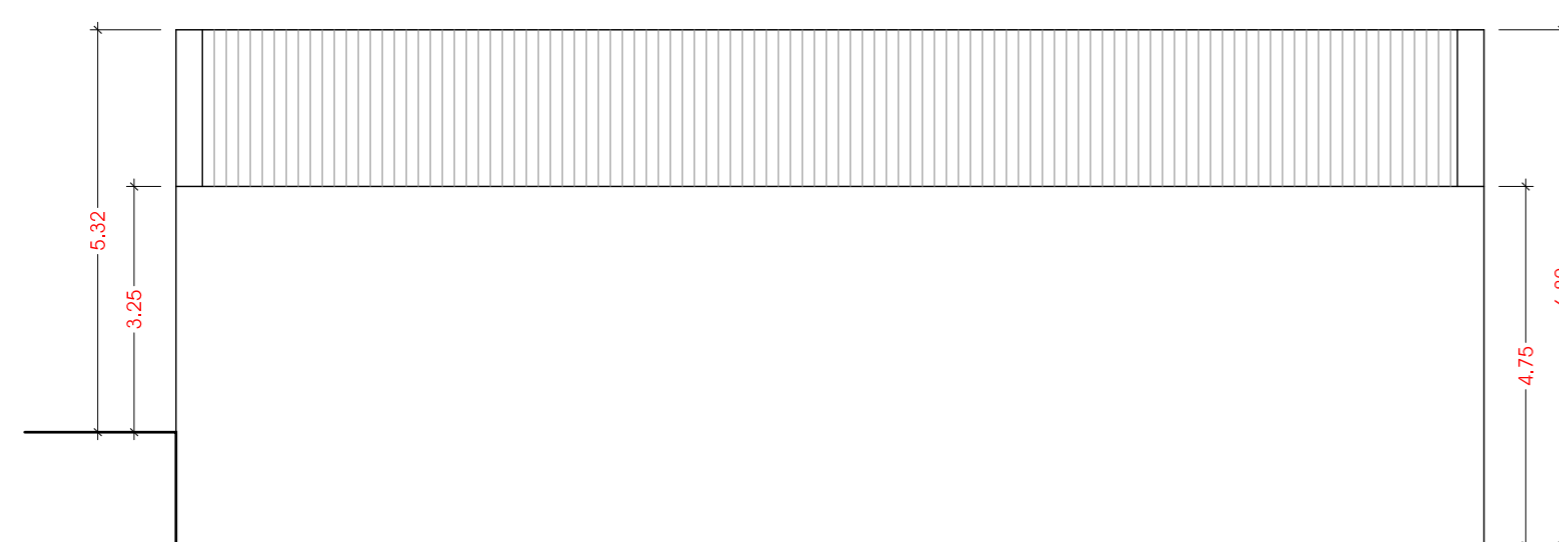
ALZADO POSTERIOR
SALA INCUBACIÓN 5



ALZADO LATERAL IZQUIERDA



ALZADO PRINCIPAL
SALA INCUBACIÓN 5



ALZADO LATERAL DERECHA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES. SALAMANCA

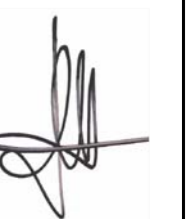
PLANO Nº **2** DENOMINACIÓN:
ALZADOS DE LAS SALAS DE INCUBACIÓN 1, 2, 3 Y 5

PROMOTOR: GRANJA RODRIGUEZ SERRANO S.L.

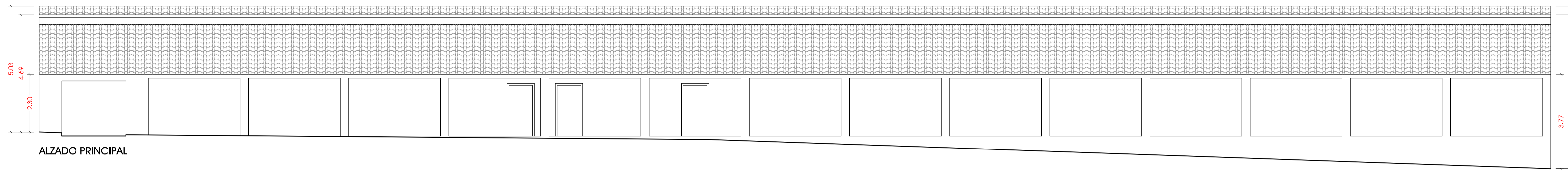
ESCALA: 1/100

FECHA: OCTUBRE 2017

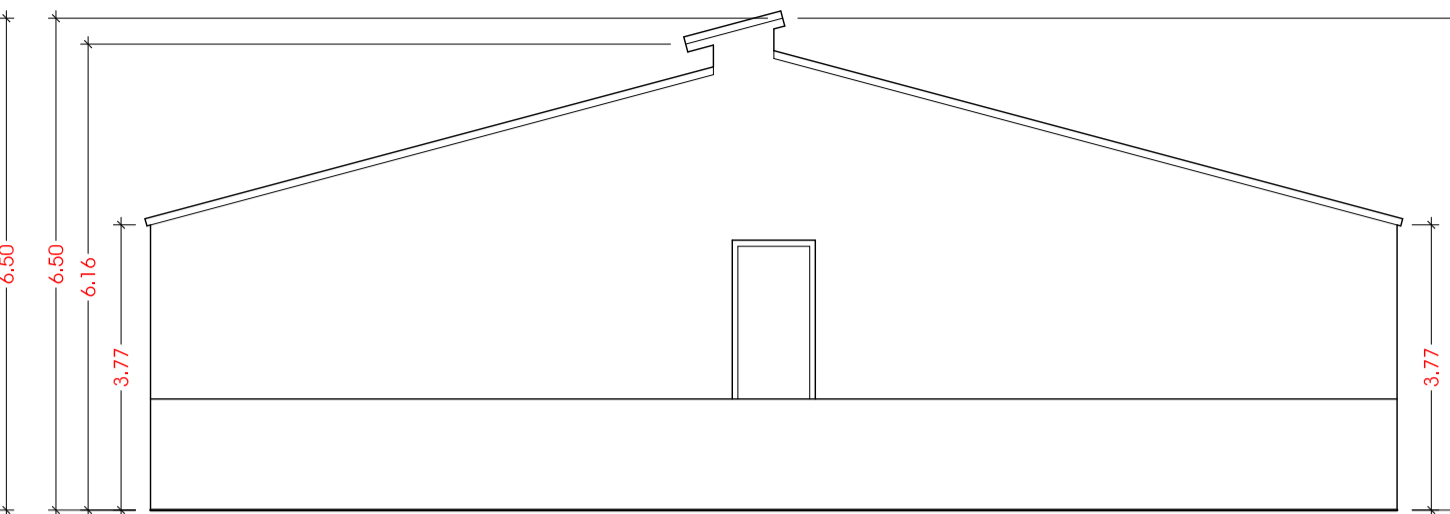
JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO



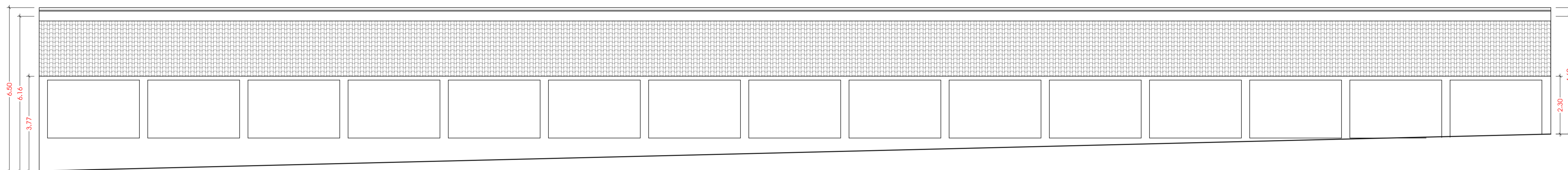
arquitecto



ALZADO PRINCIPAL

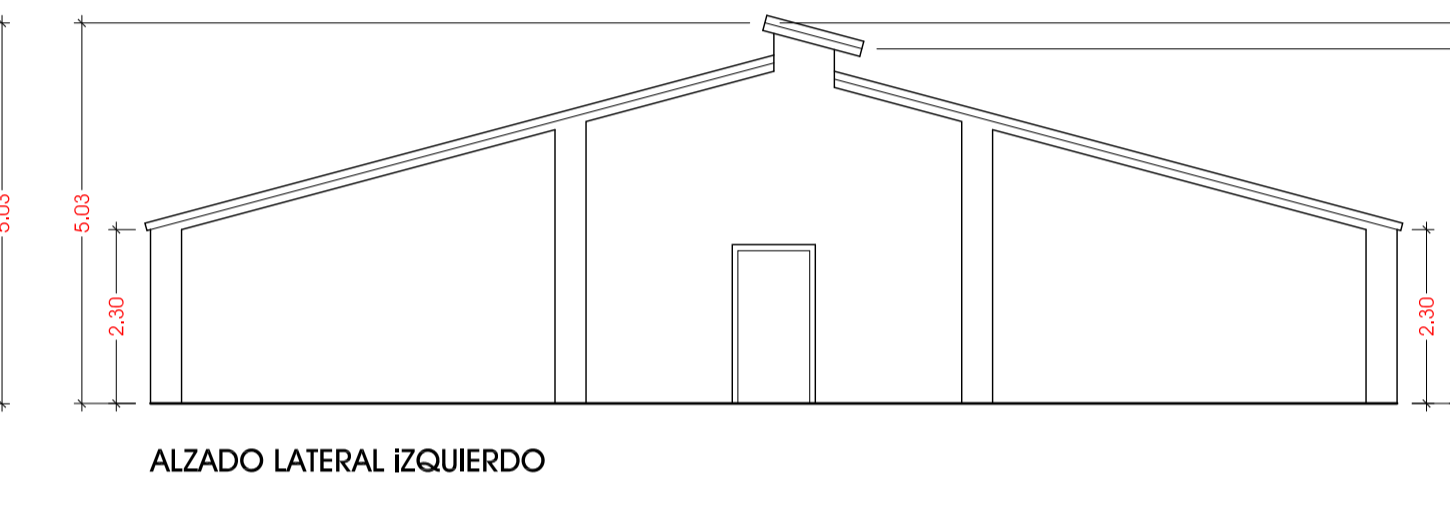


ALZADO LATERAL DERECHA

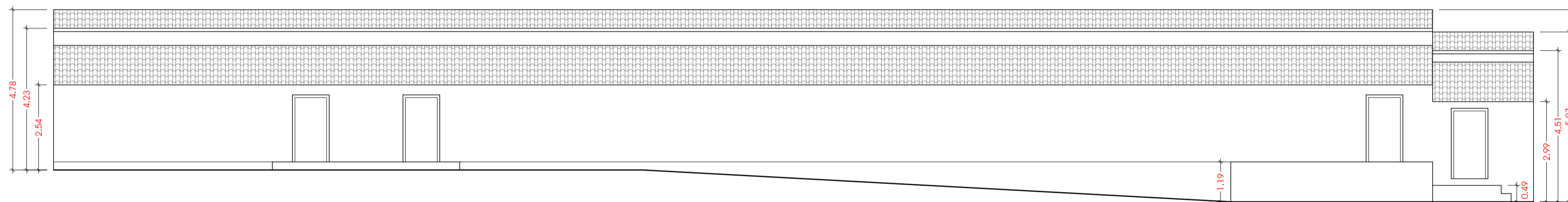


ALZADO POSTERIOR

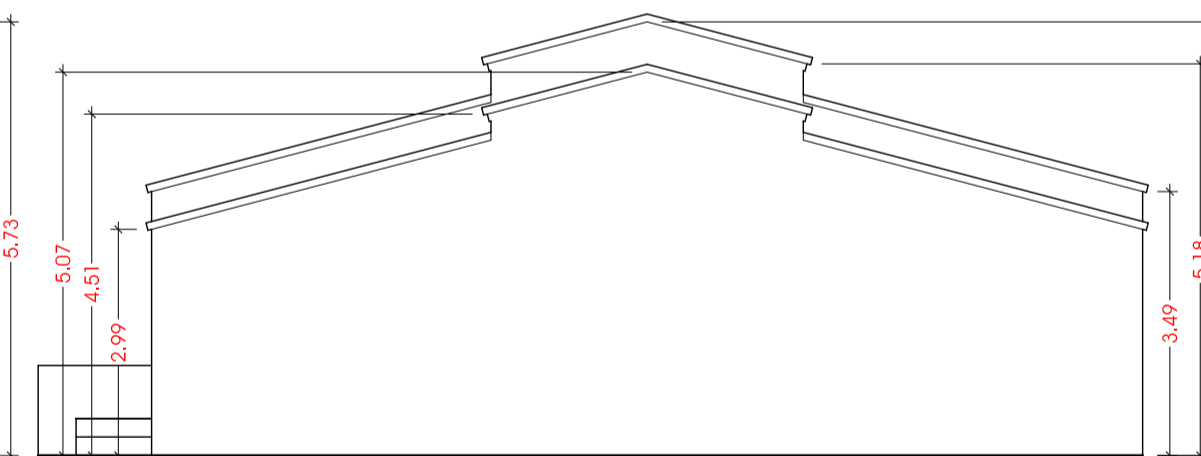
SALA INCUBACIÓN 6



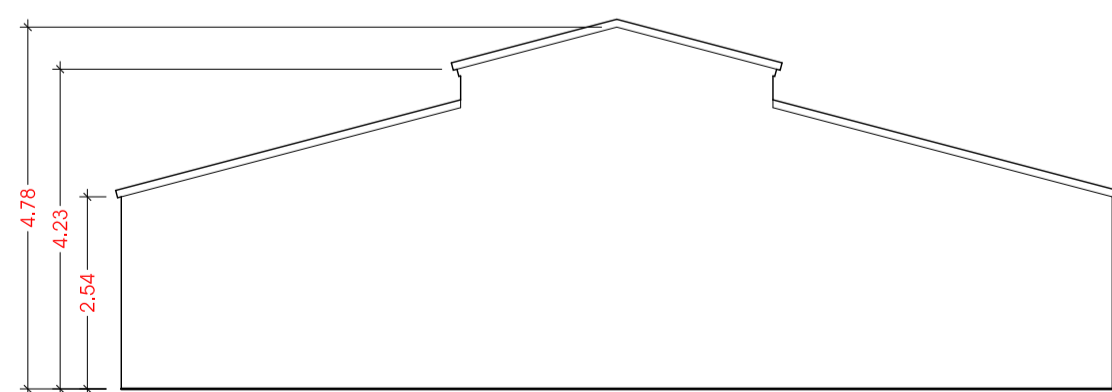
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



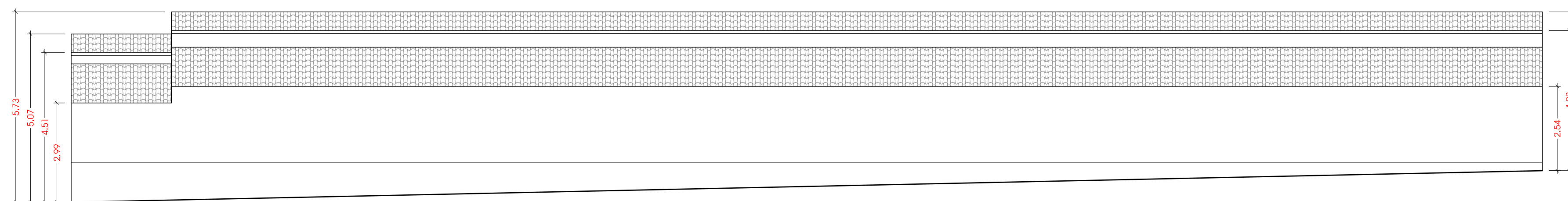
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL DERECHA



ALZADO LATERAL IZQUIERDA
SALA INCUBACIÓN 4



ALZADO POSTERIOR

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO
PARA INDUSTRIA AGROPECUARIA DESTINADA A
LA INCUBACIÓN DE HUEVOS FÉRTILES PARA LABORATORIOS
CALLE VERBENA Nº 9, ALBA DE TORMES, SALAMANCA

PLANO Nº

3

DENOMINACIÓN:
 ALZADOS DE LAS SALAS DE INCUBACIÓN 4 Y 6

PROMOTOR: GRANJA RODRÍGUEZ SERRANO S.L.

ESCALA 1/100

FECHA: OCTUBRE 2017

JOSÉ ÁNGEL MATEOS HOLGADO



arquitecto