

Solicitud de autorización de **USO EXCEPCIONAL** en  
**SUELO RÚSTICO** para Vivienda Unifamiliar Aislada

**Calle Verbena, 11, Alba de Tormes**



PROMOTOR  
**MONICA CURTO VICENTE**

ARQUITECTO TÉCNICO  
**CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA**

MODIFICADO Julio 2019



**Cesáreo Sánchez Sierra**  
*Arquitecto Técnico*

C/ Trasera Benitas, nº1, 2ºD ALBA DE TORMES (Salamanca) Tfno. 639.837718

---

## ÍNDICE

1. DATOS GENERALES.
2. INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.
3. NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.
4. DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO.
5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE USOS.
6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art. 308 DEL RUCYL.
7. CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.
8. PLANOS.

## 1.- DATOS GENERALES.

### 1.1 AUTOR DEL ENCARGO.

La presente memoria se realiza por encargo de **Dña. Mónica Curto Vicente** con NIF 70877987Z y domicilio en calle Verbena, 11, Alba de Tormes 37800, Salamanca.

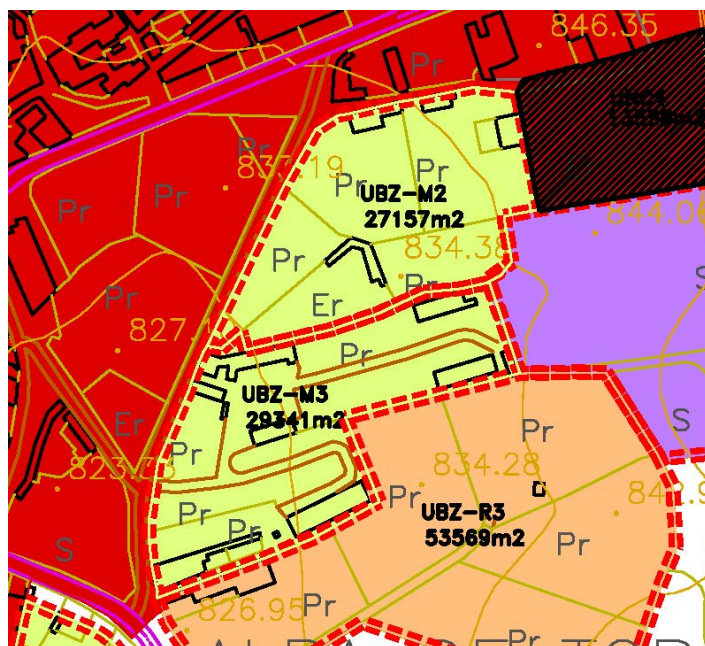
### 1.2 AUTOR DE LA MEMORIA.

El autor de la memoria es el arquitecto técnico **Cesáreo Sánchez Sierra**, colegiado con el número 182 en Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Salamanca.

### 1.3 OBJETO.

El objeto de este documento es conseguir por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para Vivienda Unifamiliar Aislada, a fin de seguir con el trámite de Licencia Provisional en Suelo Urbanizable en el Ayuntamiento de Alba de Tormes.

Así como, dar cumplimiento al Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En concreto lo dispuesto en el Título I. Régimen del Suelo, en el Capítulo III Régimen del suelo urbano y urbanizable. Sección 4ª Régimen del suelo urbano y urbanizable sin desarrollar en su **artículo 47** y en el Título IV. Intervención en el uso del Suelo. Capítulo I. Licencia urbanística. Sección 4ª Autorización de Usos excepcionales, en sus **artículos 306, 307** y Sección 6ª Otras licencias especiales en su **artículo 313**, para la **autorización provisional de uso excepcional de Vivienda Unifamiliar en suelo rústico**.




Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca incluyen dicha parcela dentro del sector M3, se trata de un sector mixto que fija un uso predominante residencial del 58% y un uso industrial del 42% indicando como condiciones especiales que la ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda. Según se aprecia en el plano P2 de Sectores de planeamiento de desarrollo.

## 2.- INFORMACIÓN PREVIA Y ANTECEDENTES.

### 2.1 EMPLAZAMIENTO.

La Parcela colindante al casco urbano, se sitúa en Calle Verbena número 11 su referencia catastral es **8827804TL8282N0001UH** y cuenta con una superficie catastral de 2.545 m<sup>2</sup>. Dispone una vivienda y otras construcciones como garaje y cobertizo.



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8827804TL8282N0001UH**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
CL VERBENA 11 Es:1 Pl:00 Pt:01  
37800 ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: **Residencial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **2009**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000**      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **282**

#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN  
CL VERBENA 11  
ALBA DE TORMES [SALAMANCA]

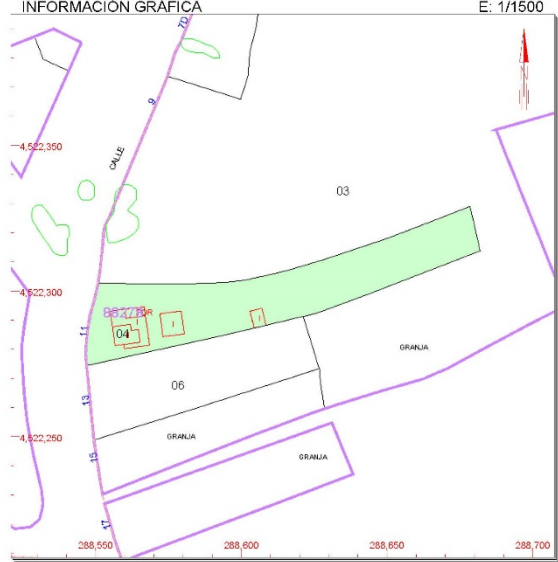
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **282**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.545**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	00	01	01	60
VIVIENDA	00	02	02	133
VIVIENDA	01	01	01	53
SOPORT. 50%	00	03	03	11
ALMACEN	00	04	04	25

#### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

Domingo, 14 de Abril de 2019

288,700      Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Foto tomada del SIGPAC.



## 2.2 TOPOGRAFÍA y FOMA DE LA PARCELA.

La parcela presenta ligera pendiente hacia la calle de acceso, su forma es sensiblemente rectangular alargada.

## 2.3 USOS Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

La edificación principal es la vivienda construida hace unos doce años, y consta de planta baja y primera con una superficie total de 195,65 m<sup>2</sup> su distribución se refleja en los planos que se acompañan a esta memoria. **La solicitud de autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico es para esta Vivienda Unifamiliar Aislada** ya construida.

En la parte posterior de la vivienda se encuentra el garaje, una construcción de planta baja con una superficie de 60 m<sup>2</sup> y próxima a ella una pequeña piscina desmontable de 25 m<sup>2</sup> Más al fondo de la parcela existe un cobertizo de 25 m<sup>2</sup> destinado a los animales del corral doméstico.

La parcela está dotada de abastecimiento de agua (del pozo existente) de saneamiento por la fosa séptica. Y dispone de acometida eléctrica de la compañía suministradora. Se acompañan fotos de estas edificaciones.





### **3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.**

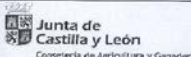

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, por la Ley 13/2003 de 23 de diciembre por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre y por Ley 7/14, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (LUCYL).

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, 6/2008, de 24 de enero, 45/2009, de 9 de julio y 6/2016, de 3 de marzo (RUCYL).
- Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL USO SOLICITADO.

El uso autorizable que se solicita es el de **Vivienda unifamiliar aislada** para la vivienda existente en la parcela, que consta de planta baja con 142,50 m2 de superficie construida y planta primera con 53,15 m2, con las dependencias que se indican en los planos de planta, cumpliéndose las condiciones de habitabilidad para vivienda que establece el art. 18 de las NUM. Un garaje de 60 m2 y además se dispone de un cobertizo de 25 m2 para la explotación ganadera inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de Castilla y León con el código de explotación 08/37/16070/0

ANEXO III (Cuerpo 3)

 <b>Junta de Castilla y León</b> Consejería de Agricultura y Ganadería	COMUNICACIÓN DE DATOS CENSALES DE EXPLOTACIONES EN LA BASE DE DATOS DEL REGISTRO DE EXPLOTACIONES GANADERAS DE CASTILLA Y LEÓN	070870047D R - 14-02-2013 (F. Presen) 37-03-00002450 			
<b>DATOS DE LA EXPLOTACIÓN</b> Código de Explotación: E5370080000128/05      Especie/s: EQUIDOS					
Titular de explotación/representante legal de la explotación (apellidos, nombre y D.N.I.) <sup>(1)</sup> : GONZALEZ MORETA, JUAN CARLOS      070870047D					
El abajo firmante declara:					
1. Que son ciertos los datos contenidos en la presente comunicación de actualización de datos censales de explotación.					
2. Que dicha comunicación se corresponde con (marque con una X la casilla correcta) <sup>(2)</sup> :					
<input checked="" type="checkbox"/> Establecido en la normativa sectorial de cada especie ganadera, o en su defecto, con el censo medio del año anterior.					
<input type="checkbox"/> El censo de la explotación en la fecha de presentación.					
3. Conocer y estar la reglamentación que regula esta comunicación y que conoce y da su conformidad para que los datos personales contenidos en los formularios que componen esta declaración sean utilizados de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Orgánica 15/1999.					
<b>ACUÍCOLAS</b>					
ESPECIE:	Nº de animales	ESPECIE:	Nº de animales		
Huevos		Huevos		Animales menores de 6 meses	
Alevines		Alevines		Animales de 6 a 12 meses	
Engorda		Engorda		Animales de 12 a 36 meses	
Reproductores		Reproductores		Sementales mayores de 36 meses	
Tm. de huevos/año		Tm. de huevos/año		Hembras de vientre mayores de 36 meses	1
Tm. de alevines/año		Tm. de alevines/año		No reproductores mayores de 36 meses	
Tm. de adultos de engorda/año		Tm. de adultos de engorda/año			
Tm. de reproductores/año		Tm. de reproductores/año			
<b>OTRAS ESPECIES</b>					
ESPECIE:	Nº de animales	ESPECIE:	Nº de animales	ESPECIE:	Nº de animales
Reproductores		Reproductores			
Cerbo		Cerbo			
Otros		Otros			
Total animales		Total animales			
En Alba de Tormes a ,		14 de febrero de 2013		Firma del titular de explotación/representante legal <sup>(3)</sup>	
		 Fdo. GONZALEZ MORETA, JUAN CARLOS		Hoja nº1 de 1	
SR. JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE AGRICULTURA Y GANADERÍA DE SALAMANCA (1) Táchese lo que no proceda. (2) Puede consultar la normativa sectorial en el Portal Ganadero-Unidad Veterinaria Virtual de la Junta de Castilla y León, accediendo a la siguiente página web: <a href="http://www.ganaderia.jcy.la">http://www.ganaderia.jcy.la</a> (3) En caso de que el especie para comunicar los datos de las especies contenidas en la explotación resulte inexistente, se adjuntará el resto de la información requerida en hojas adjuntas a la comunicación. Para cualquier consulta relacionada con la materia o sugerencia para mejorar este impreso, puede dirigirse al teléfono de información: administrativa 012.					





**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Agricultura y Ganadería  
Secretaría General

**JUAN CARLOS GONZALEZ MORETA  
C LA VERBENA 12  
37800 ALBA DE TORMES  
SALAMANCA**

**RESOLUCIÓN DE 9 DE MARZO DE 2015 DEL SECRETARIO GENERAL DE LA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
POR LA QUE SE PROCEDE A LA INSCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN AGRARIA EN EL  
REGISTRO DE EXPLOTACIONES AGRARIAS DE CASTILLA Y LEÓN.**

Habiéndose dado cumplimiento al trámite de audiencia establecido en el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el interesado que se identifica en el encabezamiento no ha presentado alegación alguna.

De conformidad con las competencias atribuidas por el artículo 29 de la Ley 1/2014, de 19 de marzo de 2014, Agraria de Castilla y León y en relación con el artículo 7.2 y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 19/2015, de 5 de marzo, por el que se regula el Registro de Explotaciones Agrarias de Castilla y León

**RESUELVO**

Inscribir en el Registro de Explotaciones Agrarias de Castilla y León, con los datos obrantes en esta Consejería y que le fueron comunicados en el trámite de audiencia, la explotación cuyo titular es JUAN CARLOS GONZALEZ MORETA, con NIF 70870047-D, asignándole el código de explotación 08/37/16070/0

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, recurso de alzada ante la Consejera de Agricultura y Ganadería, de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución.

Valladolid, 9 de marzo de 2015  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Juan Zapatero Gómez-Pallete



DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE Localizador: FKJ8HE6RRFP9MOQEDL4P2M

Fecha copia: 07/05/2015 22:24:05

Sello: ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS AUTOMATIZADAS JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN S4711001J

Acceda a la página web: <https://www.ae.jcyl.es/verDocumentos/ver?loun=FKJ8HE6RRFP9MOQEDL4P2M> para visualizar el documento original



## **5.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE USOS.**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/216) establece.

### **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 mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:*

*c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.*

### **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:*

*e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.*

Como ya se ha indicado las NNUUMM de Alba de Tormes incluyen esta parcela en el sector urbanizable M3 por lo que de un modo provisional le corresponden los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

### **Artículo 313. Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

*Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:*

*a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.*

*b) La eficacia de la autorización de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.*

*c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.*

*d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y las construcciones provisionales que se levanten en ellos.*

**Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes** aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, establecen:

**Art. 09 Régimen del suelo rústico.**

*El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:*

*3 Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población.*

**Art. 18 Condiciones de habitabilidad de las viviendas.**

*Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad.*

...

*b) Fontanería, con instalación para agua fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como, de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos....*

**Art. 39 Usos excepcionales y tipologías constructivas.**

*3 Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población.*

*B) Relación de tipologías constructivas:*

*6 Edificaciones domésticas, - Construcciones para usos de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado etc.)*

*Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.*

*La altura no superará 6,5 m. hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m2.*

*Las edificaciones domésticas pueden ser independientes o vinculadas a otros usos, pero en todo caso únicas para la parcela mínima prescrita en cada uso.*

**Art. 41 Regulación de las tipologías constructivas.**

6. EDIFICACIONES DOMÉSTICAS							
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
<b>Suelo Rústico Común</b>	Compatible	Unidad mínima de cultivo	No se fija	6m	350m2	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie.
<b>Agropecuaria</b>	Compatible	Doble de la unidad mínima de cultivo	No se fija	6m	350m2	1 planta/3,5 al alero pendiente máx.35%	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie.
<b>Protección de Infraestructuras</b>	No compatible						
<b>Protección natural (sólo zona dehesa)</b>	No compatible						
<b>Protección cultural</b>	No compatible						
<b>Protección especial Cuenca 1</b>	No compatible						
<b>Protección especial Cuenca 2</b>	No compatible						
<b>Protección especial Cuenca 3</b>	No compatible						
<b>Asentamiento Tradicional</b>	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fija	150m2/actuación salvo rehabilitación	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Máximo nº de viviendas por cada zona delimitada: 1/7500m2
<b>Actividades extractivas</b>	No compatible						

A continuación, se comprueba el grado de cumplimiento de las construcciones existentes con todos los parámetros de edificabilidad exigidos por las **Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes** para las edificaciones que se pretendan implantar en Suelo Rústico Común.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
USO COMPATIBLE	EDIFICACIONES DOMÉSTICAS	EDIFICACIONES DOMÉSTICAS
PARCELA MÍNIMA	UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	2.545 m <sup>2</sup>
% DE OCUPACIÓN	NO SE FIJA	11,02 %
RETRANQUEOS	6 m.	3,30 m.
EDIFICABILIDAD	350 m <sup>2</sup>	280,65 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA	6,50 m.	6,00 m.
PENDIENTE MAX.	35%	30%
CONDICIONES ESPECIALES	REHABILITACIÓN TRADICIONAL	-----
Observaciones (*)		

## 6.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art, 308 DEL RUCYL.

### 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.

b) Que se resuelve la dotación de 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 la 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.*

#### **Acreditación del interés público.**

Se trata en este caso de dar solución a una situación devenida de una vivienda construida hace 12 años en suelo urbanizable, las Normas Urbanísticas de Alba de Tormes se aprobaron en 2014 sin que declarasen la construcción fuera de ordenación, una vez obtenida la autorización de uso se presentará expediente para la legalización de la vivienda. El interés público está condicionado a regularizar la situación de uso de esta vivienda no declarado de forma expresa como uso fuera de ordenación.

En todo caso se trata de una autorización de uso excepcional provisional de la vivienda, hasta que el sector M3 de suelo urbanizable en el que se encuentra incluida la parcela determine la situación definitiva de la misma.

#### **Riesgo de formación de nuevo núcleo de población.**

La parcela está integrada en la trama urbana de Alba de Tormes, se sitúa en la calle Verbena, frente a un parque y un grupo de viviendas, por lo que no existe riesgo de formación de un nuevo núcleo de población.

#### **Dotación de servicios.**

La vivienda se encuentra habitada, el abastecimiento de agua se ha resuelto mediante un sondeo y los vertidos con la dotación de una fosa séptica, cuenta además con suministro eléctrico proporcionado por la compañía suministradora.

#### **Vinculación del terreno al uso autorizado.**

Previo a la obtención de la licencia urbanística se aportará compromiso de vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

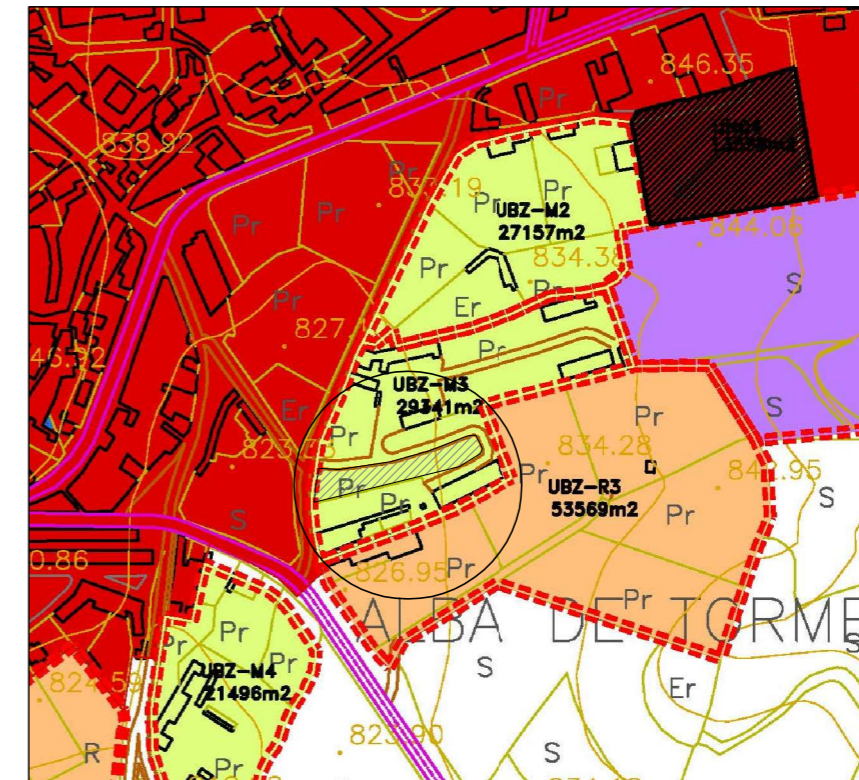
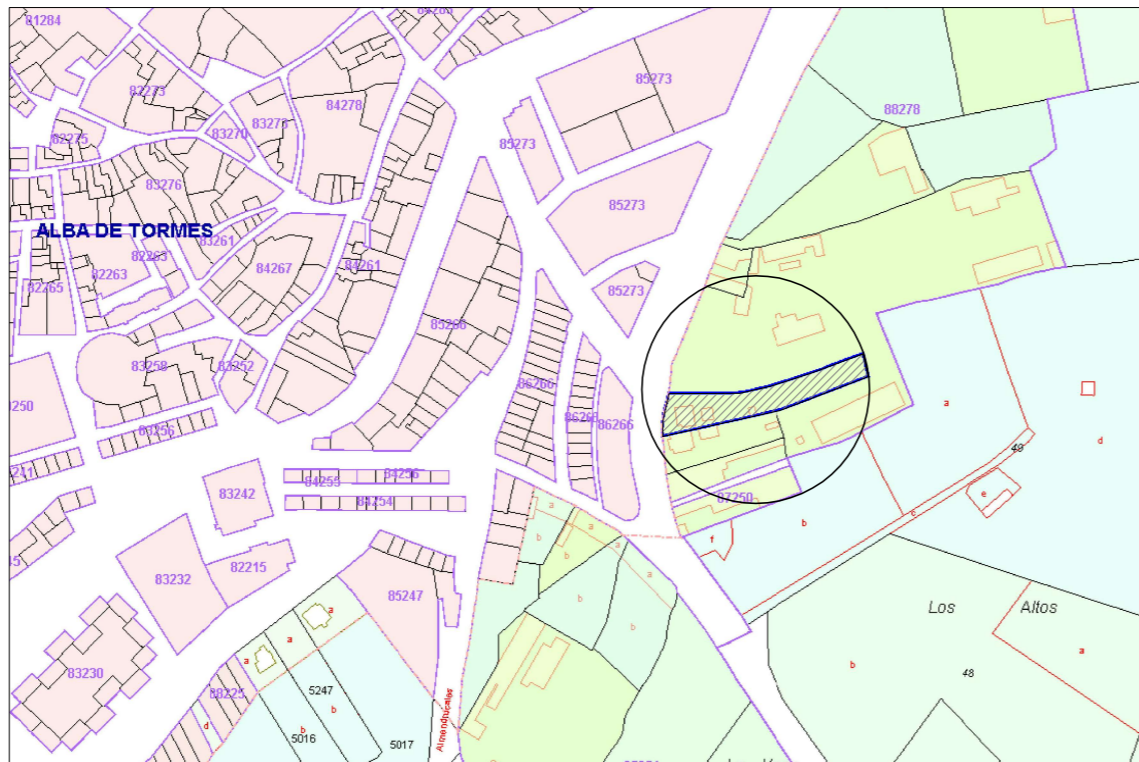
### **7.- CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO.**

Como ha quedado reflejado se trata de una **autorización de uso excepcional provisional de vivienda unifamiliar aislada en un suelo urbanizable**, hasta que se desarrolle el sector mixto M3 de 29.341 m<sup>2</sup>, propuesto por las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, y que fija un uso predominante residencial del 58% y un uso industrial del 42% indicando como condiciones especiales que la ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda, y será el desarrollo de este sector el que determine la situación definitiva de dicha vivienda.

Alba de Tormes julio de 2019

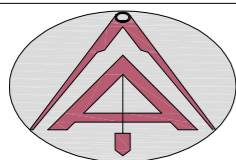


Fdo. Cesáreo Sánchez Sierra.  
Arquitecto Técnico Colegiado Nº 182.



Escala 1/4000

Superficie Parcela 2.545 m<sup>2</sup>



PROMOTOR: Mónica Curto Vicente  
C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA  
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso en suelo rústico para VIVIENDA UNIFAMILIAR  
C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

### Situación

FIRMA

FECHA

Julio/2019

ESCALA

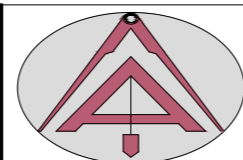
1/5000

01





Parcela  
S. Total 2.545 m<sup>2</sup>



PROMOTOR: Mónica Curto Vicente  
C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES  
ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA  
C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso en suelo rústico para VIVIENDA UNIFAMILIAR  
C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

### Estado Actual Parcela

FIRMA

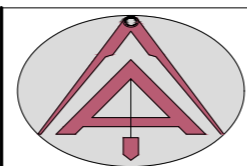
FECHA  
Julio/2019  
ESCALA  
1/250



S. C. Vivienda P.B. 131,80 m<sup>2</sup>  
 S. C. Vivienda P.A. 53,15 m<sup>2</sup>  
 Superficie Porche 10,70 m<sup>2</sup>  
 S. C. Garaje 60,00 m<sup>2</sup>  
 S. C. Cobertizo 25,00 m<sup>2</sup>  
**Superficie C. Total 280,65 m<sup>2</sup>**

**Vivienda P. Baja**  
 Superficie Construida 131,80 m<sup>2</sup>  
 Superficie útil Viv, 117,15 m<sup>2</sup>  
 Superficie Porche 10,70 m<sup>2</sup>  
**Superficie C. Total P.B. 142,50 m<sup>2</sup>**

**Vivienda P. Alta**  
 Superficie Construida 53,15 m<sup>2</sup>  
 Superficie útil 32,08 m<sup>2</sup>

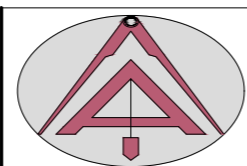


PROMOTOR: Mónica Curto Vicente  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES  
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA  
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso en suelo rústico para VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

**Estado Actual Vivienda**

FIRMA  
 FECHA  
 Julio/2019  
 ESCALA  
 1/100



PROMOTOR: Mónica Curto Vicente  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES  
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA  
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

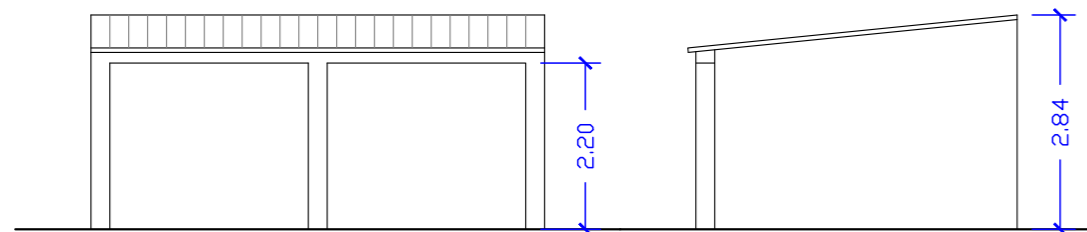
Autorización de uso en suelo rústico para VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

### Estado Actual Garaje y Cobertizo

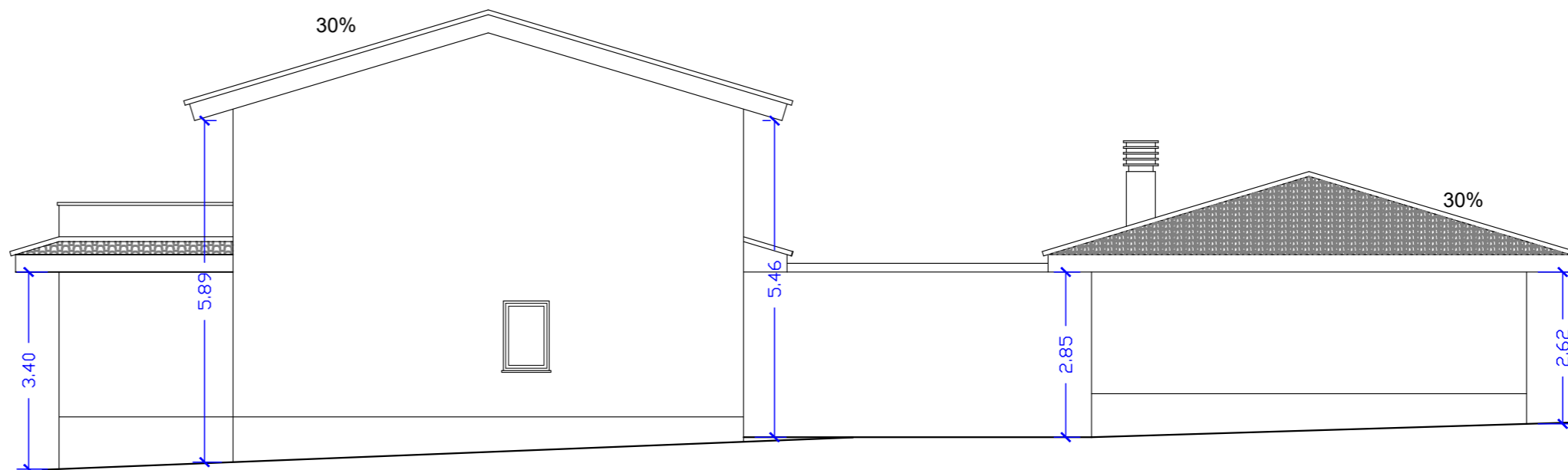
FIRMA

FECHA  
 Julio/2019  
 ESCALA  
 1/100

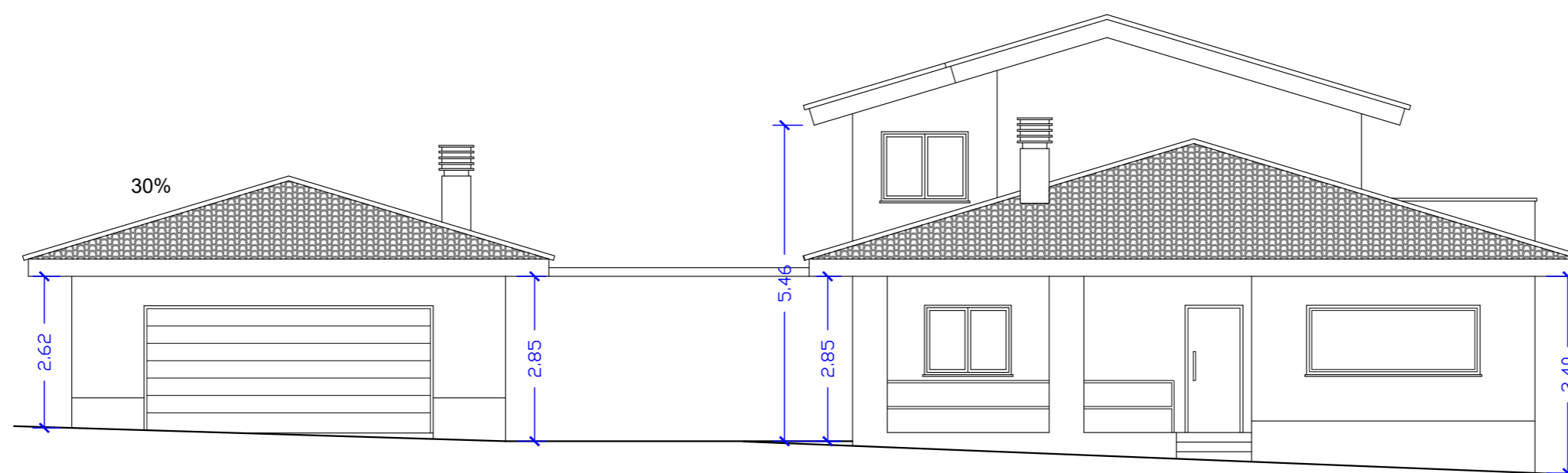




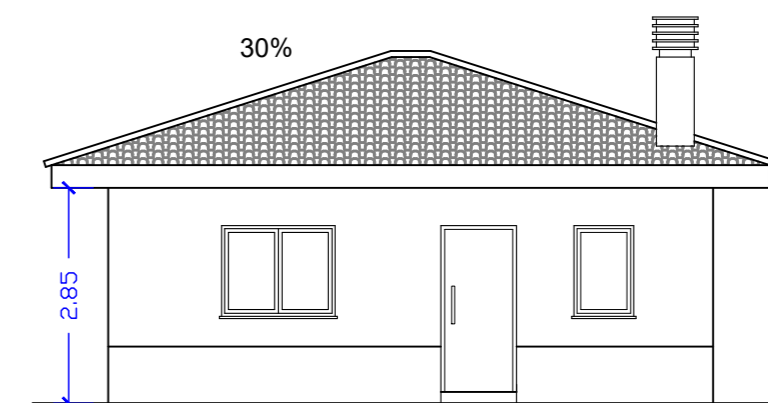
Alzado Cobertizo



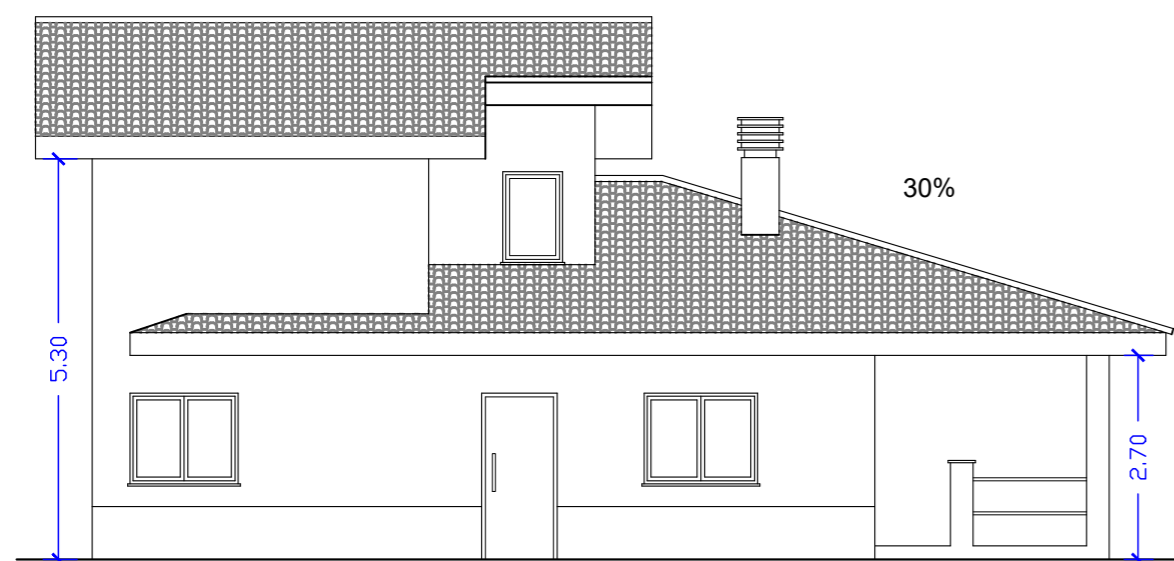
Fachada Sur



Fachada Norte



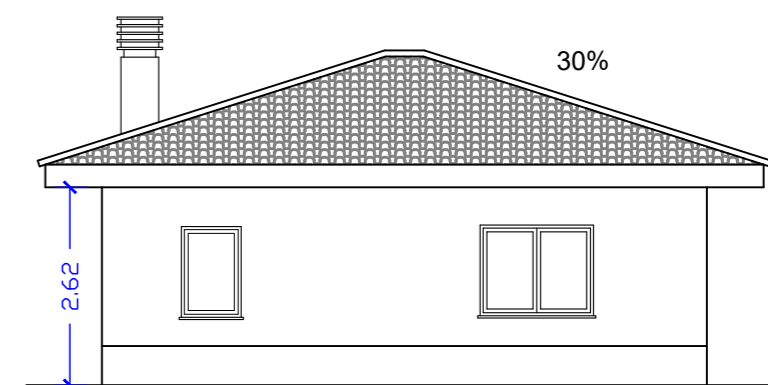
Fachada Oeste Garaje



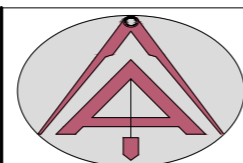
Fachada Este Vivienda



Fachada Oeste Vivienda



Fachada Este Garaje



PROMOTOR: Mónica Curto Vicente  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES  
 ARQUITECTO TÉCNICO: CESÁREO SÁNCHEZ SIERRA  
 C/ Trasera Benitas, Nº 1, 2ºD, -639837718- ALBA DE TORMES

Autorización de uso en suelo rústico para VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 C/ Verbena, 11, ALBA DE TORMES

**Estado Actual Alzados**

FIRMA

FECHA  
 Julio/2019  
 ESCALA  
 1/100