SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

NOVIEMBRE 2020

Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B [REPRESENTANTE]

TÉCNICO REDACTOR
JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
ARQUITECTO COLEGIADO Nº 3105 COACYLE

ÍNDICE SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL

1. ENCARGO Y OBJETO
2. TÉCNICO REDACTOR
3. ANTECEDENTES
4. PARCELA Y CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
5. DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS (Art. 307 RUCyL)
6. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS
7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS
9. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO
10. JUSTIFICACIÓN NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DE INTERÉS PÚBLICO
11. CONCLUSIÓN
12. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA
13. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO
14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

00. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
ESTADO ACTUAL
EA1. PLANTA ACCESO, ALZADO N Y SECCIÓN AA´
EA2. PLANTA CUBIERTAS, ALZADOS S, E Y O
ESTADO REFORMADO [PROPUESTA]
ER1. PLANTA ACCESO, ALZADO N Y SECCIÓN AA´
ER2. PLANTA CUBIERTAS, ALZADOS S, E Y O

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ. SU UTILIZACIÓN, 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.

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

1. ENCARGO Y OBJETO

Por encargo de D. Javier Peñín Hidalgo, con DNI 45682427B y domicilio a efectos de notificación en Av/ Construcción nº82 49693 de Morales del Rey (Zamora), en representación de la empresa "Cocinas Peñín SL" con CIF B49225147 y domicilio a efectos de notificación en Av/ Construcción nº82 49693 de Morales del Rey (Zamora), se redacta el presente documento con el fin de solicitar Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para el desarrollo de actividad industrial ante el Excmo. Ayto. de Quintanilla de Urz.

La parcela objeto de la presente solicitud se encuentra situada en dicho término municipal. El solicitado uso industrial se entiende como uso excepcional "autorizable" en Suelo Rústico en las NNSS de Planeamiento Municipal con ámbito provincial de Zamora. La parcela se encuentra en Suelo Rústico Común y hay una construcción en su interior que, en caso de obtención del permiso de Uso Excepcional se adecuará a su nuevo uso industrial.

Con la solicitud de la licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional para lo cual se redacta el presente documento que lo describe y que justifica la necesidad de la autorización del uso solicitado y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, así como el "interés público" del uso solicitado.

Se solicita la declaración del interés público por la Corporación Municipal en la tramitación para obtener la oportuna Autorización y dar seguimiento al trámite necesario para realizar la actividad en la parcela.

Esta solicitud de autorización es previa y condicionante a la presentación de la correspondiente Licencia/Comunicación Ambiental para el desarrollo de la actividad. Autorización de uso y Licencia/Comunicación Ambiental son documentos requeridos para la legalización de la actividad.

En caso de obtención del permiso de Uso Excepcional se presentará el correspondiente documento para la solicitud de Licencia/Comunicación Ambiental y consecuentemente los proyectos de legalización y adecuación de las construcciones en las que se desarrollará la actividad.

2. TÉCNICO REDACTOR

El técnico redactor del presente Documento es D. José Carlos Abad López, arquitecto colegiado nº 3105 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE) demarcación Valladolid y domicilio profesional en C/ Elfo 4 1ºA (Madrid).

3. ANTECEDENTES

"COCINAS PEÑÍN SL" es una empresa dedicada a la generación, venta e instalación de muebles de cocina. Viene desarrollando su actividad empresarial desde hace 16 años con un punto de venta y atención al público en Benavente (c/ San Antón 33) y taller en la localidad de Quintanilla de Urz (c/ Cañuto s/n) el cual no satisface los requerimientos actuales debido al aumento de la demanda de actividad. Venden e instalan principalmente en las provincias de Zamora, León y Valladolid.

En la actualidad cuentan con un total de 5 trabajadores en plantilla, con la intención de poder mantener e incluso incrementar este número y con la ilusión de unificar los proyectos y poder seguir generando trabajo desde un núcleo rural.

No encontrando disponibles parcelas de uso industrial que se adapten a las condiciones necesarias para el volumen actual de su actividad, la empresa como propietaria de la parcela en suelo rústico decide iniciar el presente trámite con el fin de realizar en ellas la actividad.

La actividad se adecua a las características del suelo en que se encuentra. Se justifica la necesidad del emplazamiento en el medio rústico por ser uso incompatible con el suelo urbano, y encontrar un "interés público" para el municipio como foco para la creación de empleo que permita el desarrollo del área rural.

Dado que el uso previsto precisa Autorización previa para restaurar la legalidad del conjunto, se inicia el trámite de Solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico, para continuar posteriormente con la gestión de Licencia/Comunicación Ambiental y Adecuación de las construcciones existentes.

4. PARCELA Y CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Descripción de la parcela

La parcela objeto de la presente autorización de uso excepcional tiene por referencia catastral 49188B001002520000YA y está situada en "DS Diseminados Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ (ZAMORA)".

Tiene una superficie de 15820m2 según escrituras (15663,00m2 según catastro) con una nave en su interior de superficie construida 688,02m2 según escrituras y medición in situ (610,00 según catastro). Linda al Norte con Ernestina Santiago Martínez (finca 255), al Sur con Magdalena Santiago Martínez (finca 251), al Este con camino de Los Collados y la finca 251 y al Oeste con la finca 255, desagüe de Huerga Barrera y carretera de Colinas a Santibañez de Vidriales (ZA-P-1510). Todas estas fincas colindantes con la descrita son fincas rústicas incluidas en concentración parcelaria.

La ubicación de la zona en que se localiza la parcela se encuentra en el término municipal de Quintanilla de Urz (Zamora) y dista de su zona urbana menos de 1 km. Tiene acceso directo desde el camino de Los Collados y se solicitará el acceso desde la carretera de Colinas a Santibañez de Vidriales (ZA-P-1510). La geometría, dimensiones y superficie de la parcela quedan definidas en los planos y cuadros correspondientes.

Descripción de los usos, construcciones e instalaciones existentes

En el interior de la parcela existe una nave de forma rectangular, dedicada anteriormente a aprisco para ganado ovino, con su correspondiente sala de ordeño, lechería y aseos, con una superficie construida de 688,02m2 según escrituras y medición in situ (610,00m2 según catastro).

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)
Vestuario	10,26 m2	
Aseo	04,91 m2	
Vestíbulo	17,77 m2	
Almacén	61,10 m2	
Nave	564,86 m2	
TOTAL NAVE	**658,90 m2**	**688,02m2**

Está dividida en:

- Nave aprisco, de planta baja y forma rectangular, con cubierta a 2 aguas. Superficie construida de 585,80m2
- Espacios auxiliares (Vestuarios, aseos, almacén) de planta baja y forma rectangular y adosada a la anterior, con cubierta a 1 agua. Superficie construida 102,22m2.

La cimentación es de hormigón armado, la estructura metálica, la cubierta de chapa metálica, los cerramientos de fábrica de ladrillo y la carpintería metálica.

El resto de la superficie no construida de la parcela se destina a zona de acceso y maniobra, muelle de carga y descarga y demás servicios propios de la finca. La finca cuenta con una fosa séptica de recogida de líquidos residuales de 2 metros cuadrados y profundidad de 2 metros. En la finca existe un pozo de agua con el que se riega parte de la misma.

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

5. DESCRIPCIÓN CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS (Art. 307 RUCyL)

El uso a llevar a cabo en la parcela es industrial, concretamente fabricación y montaje de muebles de cocina. Para la realización del proceso industrial se precisa de unas instalaciones adecuadas, vehículos, maquinaria diversa y espacio en el que desarrollar la actividad de manufacturación, así como el almacenaje posterior.

Además, con el objeto de desarrollar la actividad de atención al cliente, se dispondrá de una zona de exposición y venta (en la que se colocará un falso techo para alojar las instalaciones necesarias), así como también los servicios higiénicos necesarios para los trabajadores y clientes.

Las naves tendrán que ser legalizadas para el nuevo uso (industrial). La construcción actual tiene una antigüedad superior a 10 años y no se tiene constancia de expediente urbanístico alguno sobre la misma.

Para la realización de la actividad, en el correspondiente proyecto de adecuación/legalización, se propondrá la materialización de un acceso rodado desde la carretera comarcal y un vial pavimentado hasta una zona de aparcamiento y maniobra anexa a la nave para el uso de los trabajadores y para el uso carga y descarga que se desarrolle vinculado a la actividad.

Los servicios existentes en la actualidad para la realización de la actividad son:

- Suministro de energía eléctrica: generador eléctrico 2kva
- Depuración aguas residuales: fosa séptica
- Sondeos de agua no potable para uso no humano (pozo riego).
- Sondeo y puntos de uso de agua potable para uso humano.

6. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, se asegura el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos además de asegurarse su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

La parcela se encuentra dentro del área clasificada como Suelo Rústico Común. Los propietarios tienen derecho a los usos excepcionales en suelo rústico recogidos en el Art. 57 del RUCyL, sin perjuicio de estar sujetos al régimen de autorización de usos excepcionales del Art. 58.

Son usos permitidos en suelo rústico común todos aquellos que lo sean en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles. El uso propuesto es un uso excepcional, no prohibido para el suelo rústico común, pero sujeto a autorización.

La normativa urbanística vigente en Quintanilla de Urz:
- Delimitación de Suelo Urbano
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora 1998.

NN SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON ÁMBITO PROVINCIAL DE ZAMORA

En dichas NNSS, en su *título IX Normas de Protección para Suelo No Urbanizable,* **Art 34. Limitaciones en Suelo No Urbanizable** se indica que *únicamente se permiten realizar edificios e instalaciones destinadas a las explotaciones agropecuarias de la finca, así como las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Y con carácter excepcional, con las condiciones que fijan estas Normas, aquellos edificios o instalaciones declarados de utilidad pública o interés social que hayan de instalarse en el medio rural y viviendas unifamiliares aisladas en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleos de población.*

Se justifica la necesidad del emplazamiento existente y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos así como el "interés público" del uso solicitado recogido en el Art. 57 g) del RUCyL tendente a la creación de empleo en el medio rural y la posibilidad de desarrollo de estos espacios. Destaca el interés público para contribuir a evitar la despoblación en el núcleo rural, considerando de gran importancia la labor que puede suponer para el desarrollo local. Además, debido a los requerimientos que tiene que tener el emplazamiento para el nuevo uso (dimensiones, carga y descarga, aparcamiento, accesos,...) no se considera compatible, su ubicación en suelo urbano.

Además, en este artículo se indica que *todas las edificaciones mantendrán el carácter de aisladas* y *dispondrán a su costa de abastecimiento de agua y energía eléctrica suficiente y resolverán la depuración de vertidos según el destino de las instalaciones.*

Se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, se asegura el carácter aislado de la construcción y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos,

En el **Art 35, Condiciones de Emplazamiento de la Edificación** se indica que *las edificaciones tendrán el carácter de aisladas y se retranquearán al lindero principal o de acceso un mínimo de 5m y de 3m al resto de los linderos (para uso distinto de vivienda).*

La edificación tiene el carácter de aislada y cumple con los retranqueos mínimos a linderos indicados (ver documentación gráfica adjunta).

En el **Art 36. Condiciones Morfotipológicas de la Edificación** se indica que *para las construcciones de utilidad pública en interés social, el coeficiente de edificabilidad será de 0,2m2/m2 sobre la parcela mínima permitida y 1m2/100m2 sobre el resto de la parcela si es mayor que la mínima.*

La nave existente no supera la edificabilidad máxima para la parcela en que se ubica. 15820m2 x 0,2m2/m2=3164,00m2 > 688,02m2 construidos.

Se prohíbe el vallado o cierre de la parcela con elementos no diáfanos si éstos no son vegetales. La altura máxima de los vallados permitidos será de 2m.

Se respetarán los perfiles del terreno, manteniendo especialmente protegido todo tipo de arbolado existente en la parcela.

Los materiales a utilizar serán los señalados en el artículo de condiciones constructivas, estéticas y de composición en las ordenanzas de suelo urbano de estas Normas.

En el **Art 39. Construcciones e instalaciones e utilidad pública e interés social** se indica que *estas construcciones podrán ubicarse en Suelo no Urbanizable siguiendo el trámite previsto en la Ley del Suelo, y lo harán por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano concreto, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.*

Se justifica la necesidad del emplazamiento existente y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos así como el "interés público" del uso solicitado recogido en el Art. 57 g) del RUCyL tendente a la creación de empleo en el medio rural y la posibilidad de desarrollo de estos espacios. Destaca el interés público para contribuir a evitar la despoblación en el núcleo rural, considerando de gran importancia la labor que puede

suponer para el desarrollo local. Además, debido a los requerimientos que tiene que tener el emplazamiento para el nuevo uso (dimensiones, carga y descarga, aparcamiento, accesos,...) no se considera compatible su ubicación en suelo urbano.

REGLAMENTO URBANISMO CASTILLA Y LEÓN

Dado que el uso se incluye entre los del apartado g) del Art. 57 del RUCyL "Derechos excepcionales en suelo rústico" que literalmente expresa lo siguiente:

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:

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

El uso objeto de autorización a través de esta solicitud se considera industrial y encuentra la justificación en el punto 2º, ya que debido a los requerimientos que tiene que tener el emplazamiento para el nuevo uso (dimensiones, carga y descarga, aparcamiento, accesos,...) no se considera adecuada su ubicación en suelo urbano.

Por lo tanto, se justifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:
- 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.

- Está resuelta la dotación de los servicios que precisa el uso solicitado, y 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 industrial deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales)

- El solicitante se compromete como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso autorizado, las limitaciones impuestas por la autorización y 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)

7. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Cómo ya se ha indicado, en caso de obtención del permiso de Uso Excepcional se presentará el correspondiente documento para la solicitud de Licencia Ambiental y consecuentemente los proyectos de legalización de las construcciones en las que se desarrollará la actividad.

La nave existente actualmente en la parcela se adecuará para su nuevo uso cumpliendo las condiciones establecidas en las NNSS de Planeamiento Municipal con Ámbito Municipal en Zamora. Debido a que no se modificará en modo alguno el volumen actual de la construcción, el cumplimiento de las condiciones morfotipológicas y de emplazamiento de la construcción en la parcela han quedado justificadas en el anterior apartado. Los materiales a utilizar en la adecuación de la nave se ajustarán a los señalados en el artículo de condiciones constructivas, estéticas y de composición en las ordenanzas de suelo urbano de las NNSS indicadas. En la documentación gráfica adjunta se adelanta la propuesta que se realizará en el proyecto de adecuación de la nueva distribución y de los nuevos espacios (IMPORTANTE: Los planos del estado reformado se incluyen en la presente solicitud a título informativo para indicar la intención de la reforma de la nave para satisfacer los requerimientos del nuevo uso. No se trata de una propuesta definitiva ya que se tendrá que modificar detalladamente en función de cumplimiento de normativas, indicaciones clientes, dimensionamiento espacios... pero pretende mostrar una aproximación al diseño y compartimentación de la nave. La volumetría actual de ésta no se modificará en absoluto)

Las naves tendrán que ser legalizadas para el nuevo uso (industrial). La construcción actual tiene una antigüedad superior a 10 años y no se tiene constancia de expediente urbanístico alguno sobre la misma.

Para la realización de la actividad, en el correspondiente proyecto de adecuación/legalización, se propondrá la materialización de un acceso rodado desde la carretera comarcal y un vial pavimentado hasta una zona de aparcamiento y maniobra anexa a la nave para el uso de los trabajadores y para el uso carga y descarga que se desarrolle vinculado a la actividad.

8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS

Red viaria

El acceso en la actualidad se produce desde "camino de los Collados", pero se propondrá la autorización del acceso desde la carretera comarcal de Colinas a Santibañez de Vidriales (ZA-P-1510)

Suministro de agua

En la actualidad, el suministro de agua se produce mediante sondeo y puntos de suministro de agua potable.

Tratamiento de aguas residuales

Se dispone en la parcela de fosa séptica de dimensiones 2x2m.

Suministro energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica se produce mediante generador eléctrico de 2kva situado en la nave.

Aparcamiento

Se dispondrá, en el interior de la parcela, un espacio de maniobra y aparcamiento anexo a la nave, conectado con el acceso desde la carretera ZA-P-1510 (en caso de autorización de este último)

9. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

El solicitante se compromete en documento anexo a la Solicitud 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 Propiedad:
- La vinculación del terreno al uso autorizado
- Las limitaciones impuestas por la autorización
- La condición de parcela indivisible (ya que su superficie es menos al doble de la Unidad Mínima de Cultivo para el término municipal de Quintanilla de Urz 2,00ha x 2= 4,00ha = 40.000m2 > superficie de la parcela)

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

El uso industrial se entiende como un uso excepcional pero "autorizable" en el Suelo Rústico según NNSS de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Zamora.

Se justifica la necesidad del emplazamiento existente y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos así como el "interés público" del uso solicitado recogido en el Art. 57 g) del RUCyL tendente a la creación de empleo en el medio rural y la posibilidad de desarrollo de estos espacios. Destaca el interés público para contribuir a evitar la despoblación en el núcleo rural, considerando de gran importancia la labor que puede suponer para el desarrollo local. El emplazamiento dispone de las condiciones necesarias para el desarrollo de la actividad propuesta, además, no se considera óptimo otro suelo en el municipio que pueda adaptarse a las necesidades concretas de la actividad a desarrollar.

Se considera necesario para el "interés público" dar autorización a este uso.

11. CONCLUSIÓN

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" de la actividad, es de destacar la necesidad de regularizar los asentamientos irregulares existentes. Igualmente, se considera que puede desarrollar función indispensable para el asentamiento de población en el medio rural.

Finalmente, también es necesario reseñar que se trata una empresa familiar y local, la cual viene desarrollando su actividad en el municipio durante las últimas décadas, creando empleo y recursos económicos en el medio rural, para la cual se hacen precisas estas instalaciones con objeto de poder seguir desarrollando la actividad debido a aumento de volumen de negocio.

MADRID NOVIEMBRE DE 2020
El arquitecto

D. JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
COACYLE 3105

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

12. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

13. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

D. **Javier Peñín Hidalgo**, con DNI 45682427B y domicilio a efectos de notificación en Av/ Construcción nº82 49693 de Morales del Rey (Zamora) y teléfono 626260763, en representación de la empresa "Cocinas Peñín SL" con CIF B49225147 y domicilio a efectos de notificación en Av/ Construcción nº82 49693 de Morales del Rey (Zamora), en relación con la Solicitud de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para el desarrollo de la actividad industrial en la parcela situada en "DS Diseminados Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ (ZAMORA)", con referencia catastral 49188B001002520000YA.

Se compromete como promotor a vincular los terrenos al uso interesado y a tal efecto hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible.

QUINTANILLA DE URZ (ZAMORA), NOVIEMBRE DE 2020
El promotor

45682427B

D. JAVIER PEÑÍN HIDALGO
45682427B

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

14. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

00. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESTADO ACTUAL

EA1. PLANTA ACCESO, ALZADO N Y SECCIÓN AA´

EA2. PLANTA CUBIERTAS, ALZADOS S, E Y O

ESTADO REFORMADO [PROPUESTA]

ER1. PLANTA ACCESO, ALZADO N Y SECCIÓN AA´

ER2. PLANTA CUBIERTAS, ALZADOS S, E Y O

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

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: 49188B001002520000YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

DS DISEMINADOS Polígono 1 Parcela 252
COLLADOS. 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 610 m2
Año construcción: 2002

Construcción

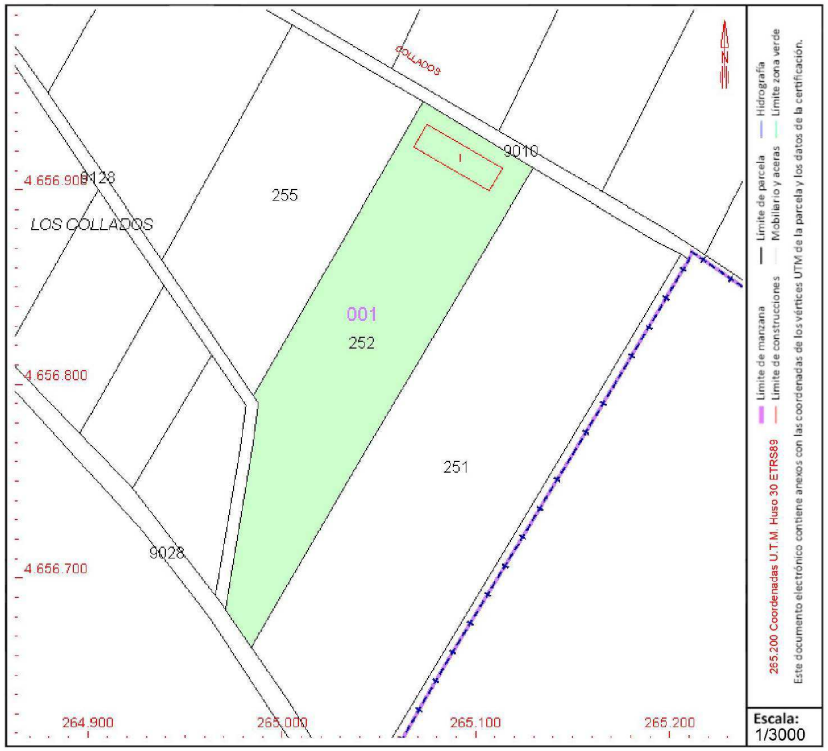
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
AGRARIO	1/00/01	610

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío secano	05	15.053

PARCELA

Superficie gráfica: 15.663 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"

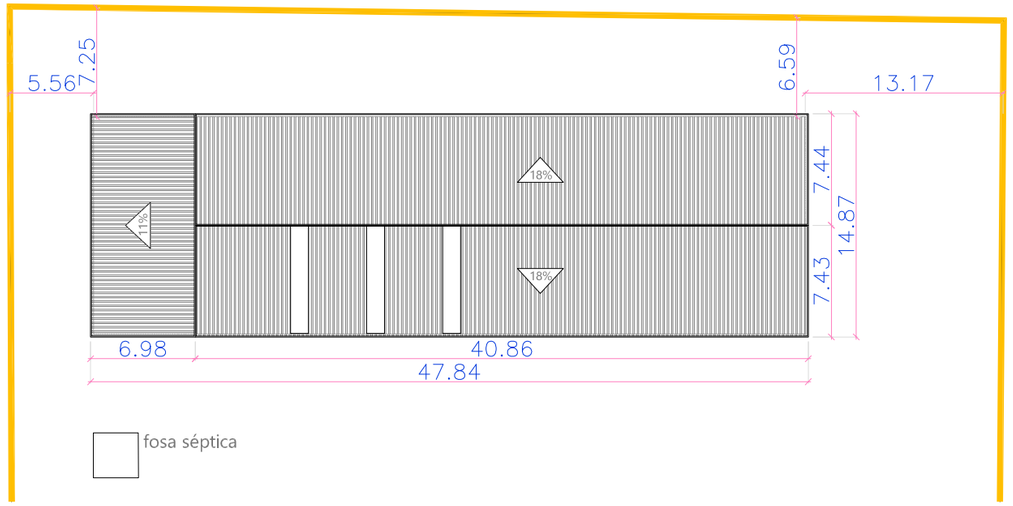
Jueves , 5 de Noviembre de 2020

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
C/ Elfo 4, 1ºA 28027 [Madrid]
arquitecto colegiado nº 3105 COACyLE
Tlf. 630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

CAMINO DE LOS COLLADOS



PLANTA DE CUBIERTAS E: 1/400

SITUACIÓN E: S.E.

EMPLAZAMIENTO E: 1/50

superficie parcela: 15820,00 m2
superficie construida edificación: 688,02m2

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147

REPRESENTANTE
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B

EMPLAZAMIENTO
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

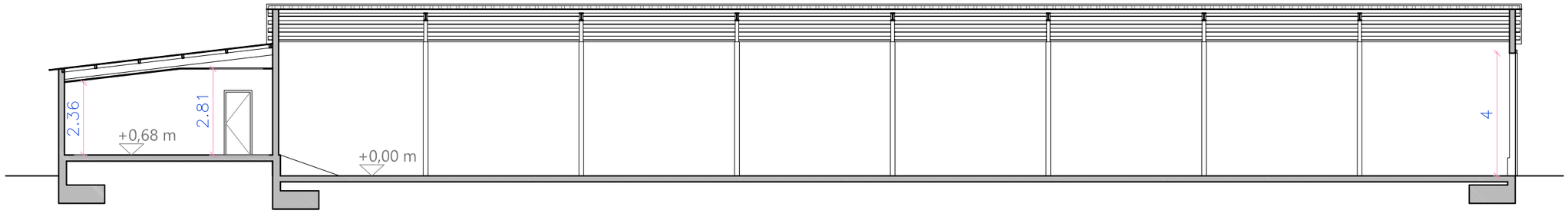
NOVIEMBRE 2020
ref. E 2020/04
ESCALA: S.E.
FORMATO: DIN A3

00

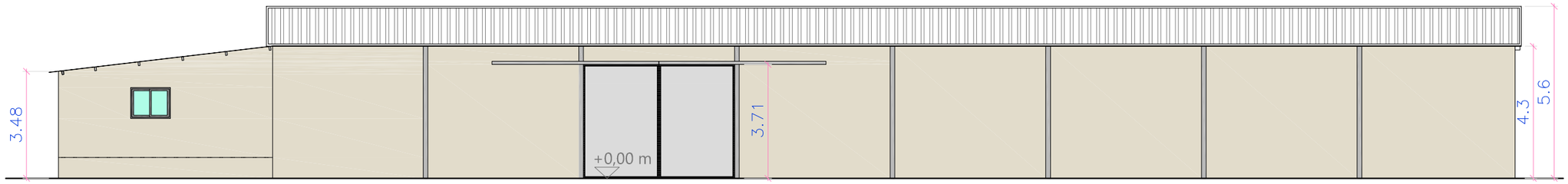
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 3105 COACYLE
630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

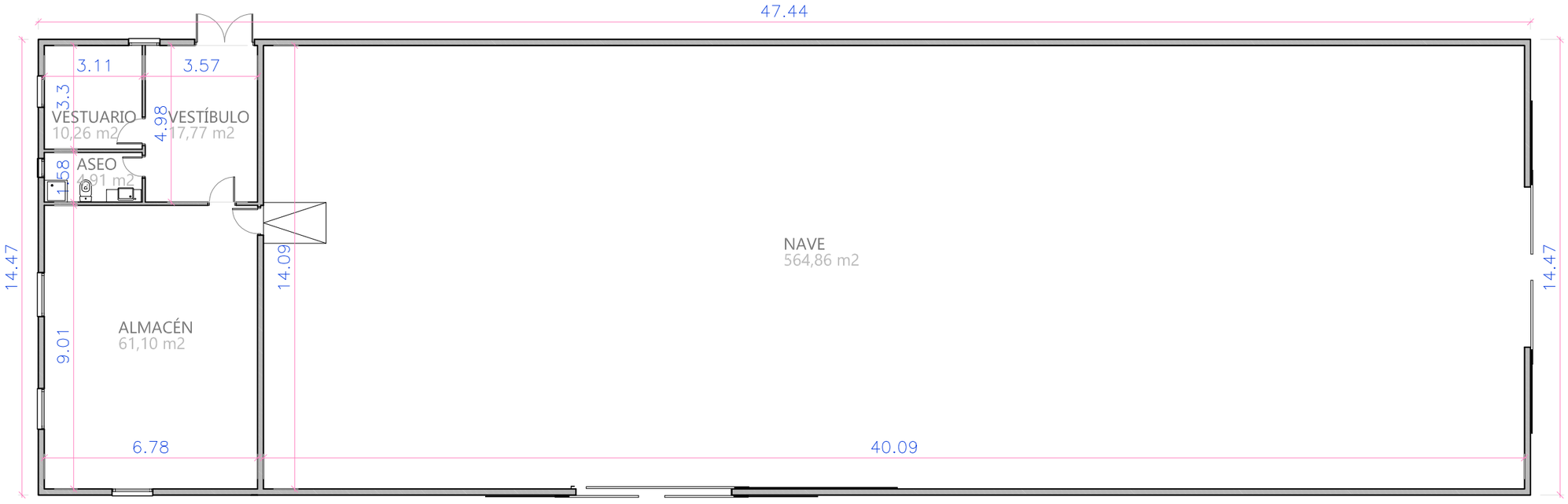
ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m2)	S. CONSTRUIDA (m2)
Vestuario	10,26 m2	
Aseo	04,91 m2	
Vestíbulo	17,77 m2	
Almacén	61,10 m2	
Nave	564,86 m2	
TOTAL NAVE	**658,90 m2**	**688,02m2**



SECCIÓN AA´ E: 1/150



ALZADO NORTE E: 1/150



PLANTA DE ACCESO E: 1/150

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147

REPRESENTANTE
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B

EMPLAZAMIENTO
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

NOVIEMBRE 2020
ref. E 2020/04
ESCALA: S.E.
FORMATO: DIN A3

EA1

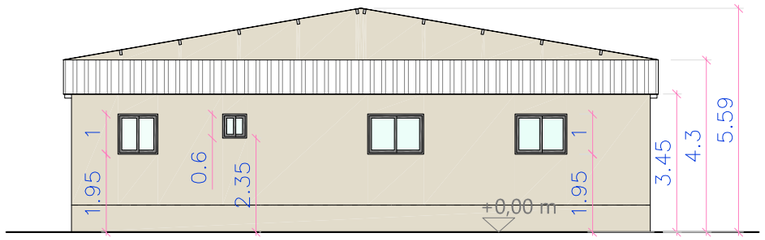
ESTADO ACTUAL

PLANTA ACCESO,
ALZADO N Y SECCIÓN AA´

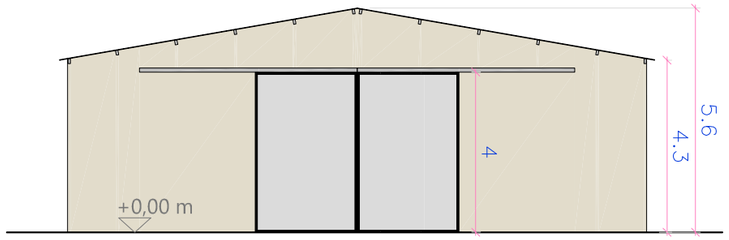
JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 3105 COACYLE
630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

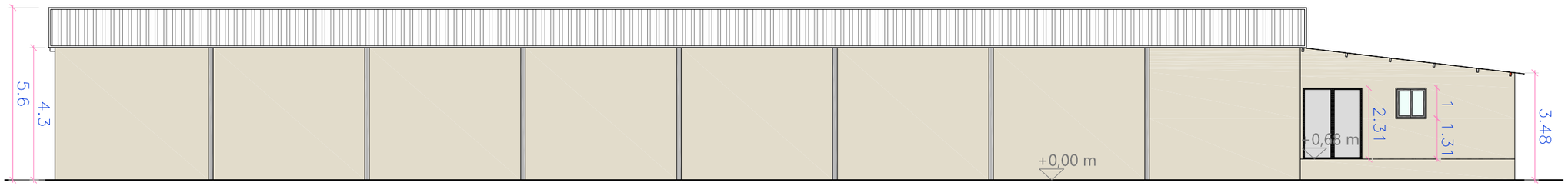
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]



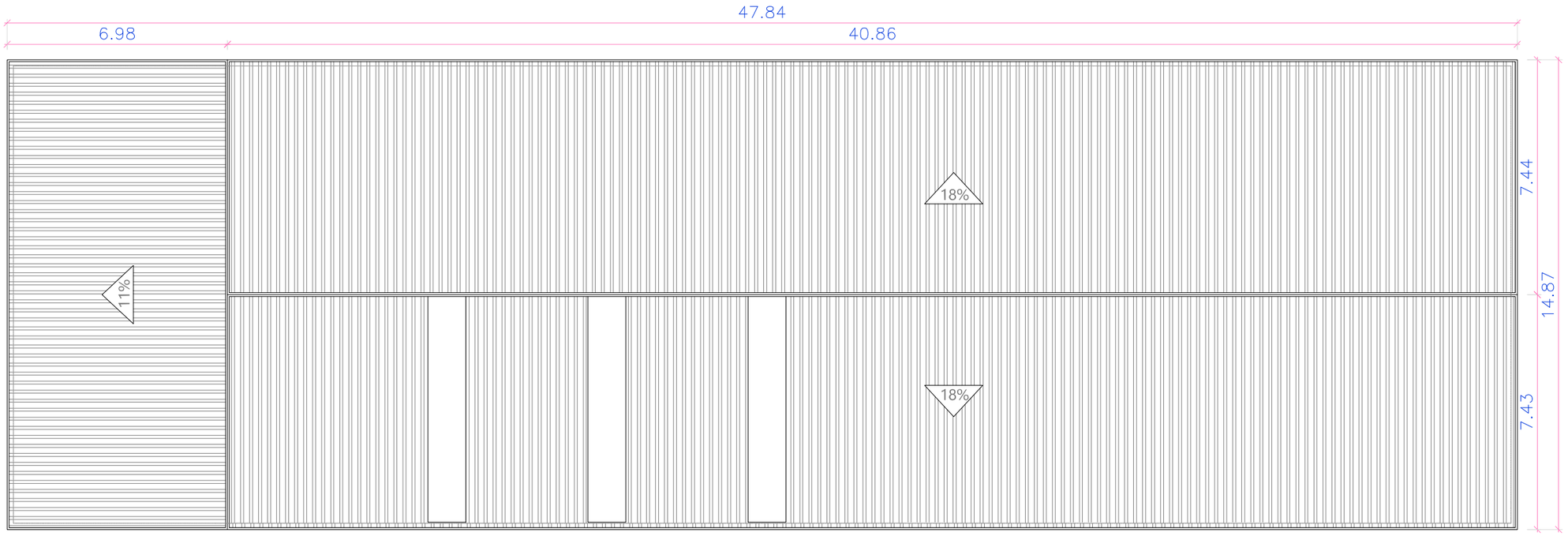
ALZADO ESTE E: 1/150



ALZADO OESTE E: 1/150



ALZADO SUR E: 1/150



PLANTA DE CUBIERTAS E: 1/150

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147

REPRESENTANTE
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B

EMPLAZAMIENTO
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

NOVIEMBRE 2020
ref. E 2020/04
ESCALA: S.E.
FORMATO: DIN A3

EA2

ESTADO ACTUAL

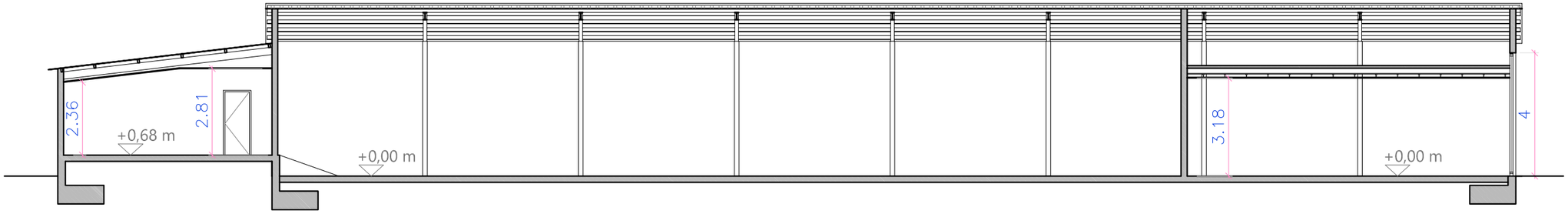
PLANTA CUBIERTAS,
ALZADOS S, E Y O

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 3105 COACYLE
630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

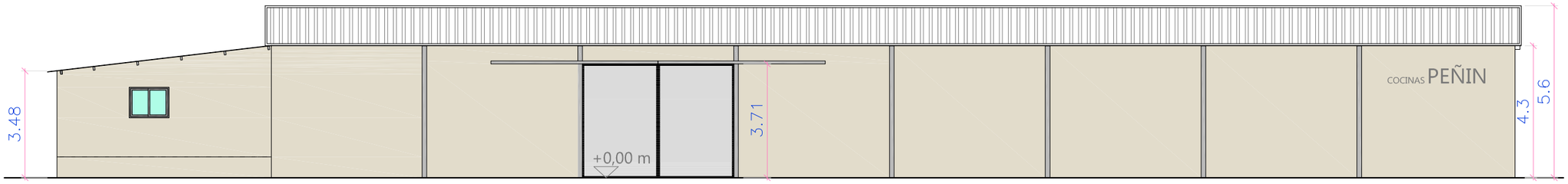
SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

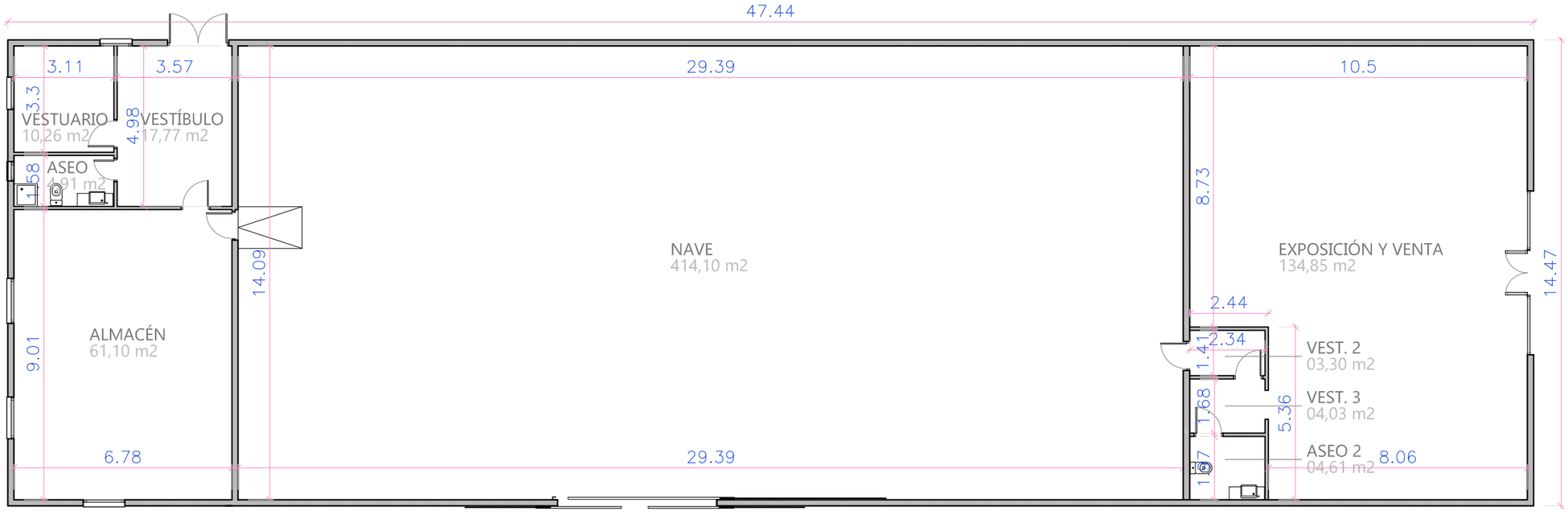
IMPORTANTE: Los planos del estado reformado se incluyen en la presente solicitud a título informativo para indicar la intención de la reforma de la nave para satisfacer los requerimientos del nuevo uso. No se trata de una propuesta definitiva ya que se tendrá que modificar detalladamente en función de cumplimiento de normativas, indicaciones clientes, dimensionamiento espacios... pero pretende mostrar una aproximación al diseño y compartimentación de la nave. La volumetría actual de ésta no se modificará en absoluto.



SECCIÓN AA´ E: 1/150



ALZADO NORTE E: 1/150



PLANTA DE ACCESO E: 1/150

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147

REPRESENTANTE
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B

EMPLAZAMIENTO
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

NOVIEMBRE 2020
ref. E 2020/04
ESCALA: S.E.
FORMATO: DIN A3

ER1

ESTADO REFORMADO [PROPUESTA]

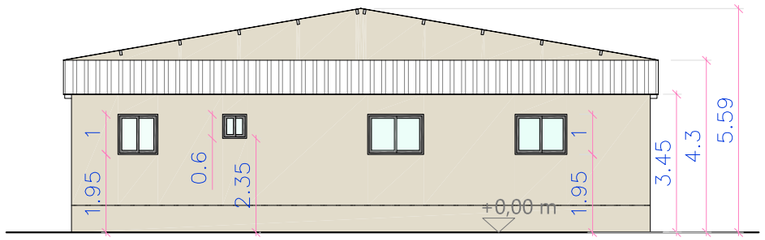
PLANTA ACCESO, ALZADO N Y SECCIÓN AA´

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 3105 COACYLE
630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

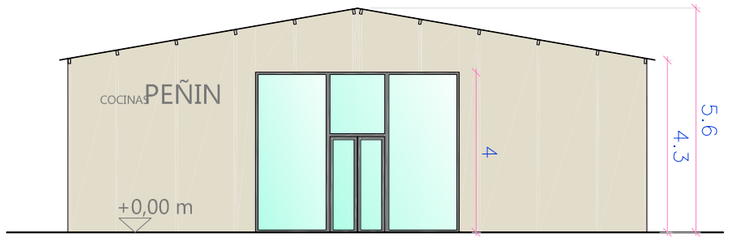
SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

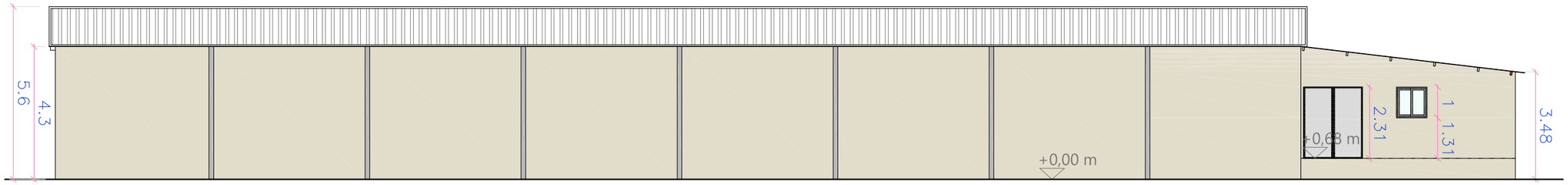
IMPORTANTE: Los planos del estado reformado se incluyen en la presente solicitud a título informativo para indicar la intención de la reforma de la nave para satisfacer los requerimientos del nuevo uso. No se trata de una propuesta definitiva ya que se tendrá que modificar detalladamente en función de cumplimiento de normativas, indicaciones clientes, dimensionamiento espacios... pero pretende mostrar una aproximación al diseño y compartimentación de la nave. La volumetría actual de ésta no se modificará en absoluto.



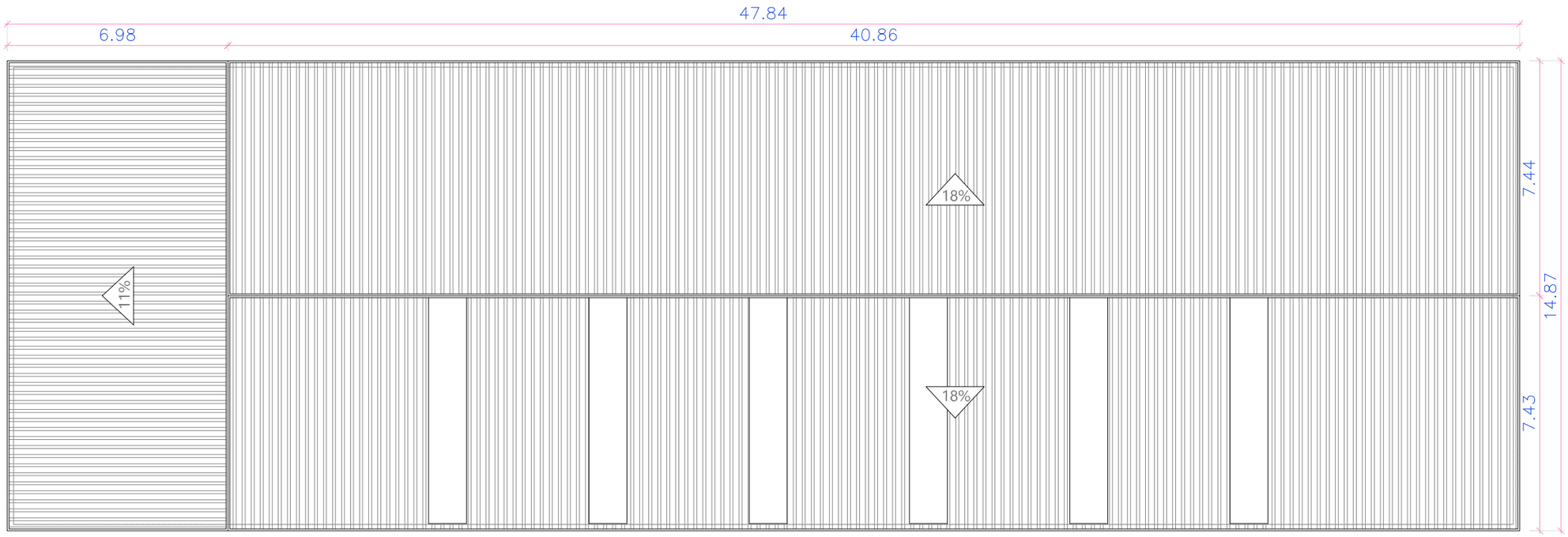
ALZADO ESTE E: 1/150



ALZADO OESTE E: 1/150



ALZADO SUR E: 1/150



PLANTA DE CUBIERTAS E: 1/150

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ, SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
COCINAS PEÑÍN SL CIF B49225147

REPRESENTANTE
JAVIER PEÑÍN HIDALGO NIF 45682427B

EMPLAZAMIENTO
Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS
49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]

NOVIEMBRE 2020
ref. E 2020/04
ESCALA: S.E.
FORMATO: DIN A3

ER2

ESTADO REFORMADO [PROPUESTA]

PLANTA CUBIERTAS, ALZADOS S, E Y O

JOSÉ CARLOS ABAD LÓPEZ
arquitecto colegiado nº 3105 COACYLE
630806079 jcal.arquitecto@gmail.com

SOLICITUD AUTORIZACIÓN USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Polígono 1 Parcela 252, COLLADOS 49622 QUINTANILLA DE URZ [ZAMORA]