

ANEXO AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA AMPLIACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE EDIFICACIÓN DE USO ADMINISTRATIVO EN INDUSTRIA HORTÍCOLA.

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO. INTERÉS PÚBLICO ACREDITADO.

Proyecto	Ampliación y acondicionamiento de edificación de uso administrativo en industria hortícola.
Ubicación	Polígono 15, Parcelas 5152 y 28, Chañe (Segovia).
Referencias catastrales	40075A015000280000OP 40075A015051520001PF
Promotor	Vivero el Pinar S. Coop. Calle Marieles nº 14, Chañe (Segovia). CIF F40162224
Arquitecto	Víctor Encinas Quinzano Calle Rodríguez San Pedro, nº 47, 3ºD, 28015 (Madrid) NIF 70256068-S Colegiado COAM 20.604
Fecha	Mayo 2.018

El objetivo del proyecto es construir una edificación auxiliar al uso industrial agrícola desarrollado en la parcela que se destine a las labores administrativas de la explotación. Debido a ello, la nueva construcción está indisolublemente vinculada a la existente.

Dicha explotación tiene autorización de uso excepcional en suelo rústico.

La actividad que actualmente se desarrolla está vinculada al aprovechamiento de los recursos naturales de la zona. Debido al crecimiento de dicha actividad, es necesario ampliar la superficie destinada al uso administrativo auxiliar de la actividad principal.

Dicha ampliación no supone un deterioro de los valores naturales o paisajísticos debido a su escasa entidad en relación a las construcciones existentes en la parcela y a su ubicación dentro de la misma. Se va a edificar sobre una superficie de hormigón actualmente destinada a aparcamiento.

Atendiendo al artículo 23 de la LUCyL, Derechos en suelo rústico, la actividad es susceptible de autorización al englobarse dentro de los apartados a y g.

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

g) Otros usos que puedan considerarse de interés público:

3.º Porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

Las parcelas objeto de la actuación están clasificadas como suelo rústico común. La actuación propuesta es conforme con la naturaleza rústica del terreno según se indica en el art. 57.g del RUCyL.

El art. 57 del Reglamento de Urbanismo de CyL donde se recogen los derechos excepcionales en suelo rústico, permite la autorización de los siguientes usos, dentro de los cuáles se sitúa la edificación propuesta:

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

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

Se justifica a continuación el cumplimiento de las exigencias indicadas para la autorización de uso excepcional:

1. La ampliación proyectada se realiza en la explotación existente que es de carácter profesional.

La industria se engloba dentro de la modalidad transformadora de productos naturales de la zona. Y tiene las siguientes características:

- a. Constituye en sí misma una unidad técnico-económica.
- b. Su finalidad es la obtención de productos agrícolas.
- c. El producto de la explotación se destina al mercado.
- d. La actividad se realiza de forma profesional.
- e. La actividad es económicamente viable.

2. La ampliación proyectada está vinculada indisolublemente a la industria existente.

Dependencia funcional. Existe la necesidad de emplazar la edificación de uso administrativo junto a la industria de la que forma parte. Las características del proceso productivo desarrollado en las instalaciones existentes requieren que los espacios destinados a administración, control e investigación de la edificación de uso administrativo a construir se realicen junto a la actividad existente.

Debido a ello, es necesario construir la edificación en suelo rústico.

3. Necesidad y proporcionalidad de la ampliación propuesta.

Ante el crecimiento de la actividad desarrollada, existe la necesidad de construir una edificación donde albergar los empleados destinados a la administración, recursos humanos, ingenieros y otros trabajos vinculados a la actividad desarrollada en la explotación.

Dicha ampliación es necesaria para el mantenimiento y crecimiento de la explotación existente y proporcional al incremento de la actividad y los empleados contratados.

4. Interés público acreditado.

El interés público de la actuación queda acreditado conforme al Art. 57. g. 2º ya que se aprecia la necesidad de emplazamiento en suelo rústico a causa del requerimiento de ubicación del uso auxiliar junto a las edificaciones principales existentes. Debido a las características del proceso productivo el uso al que se destina la nueva edificación debe situarse junto al resto de instalaciones existentes.

El fin de la actividad de la explotación es la producción de productos agrícolas destinados al consumo de la población. La alimentación de la sociedad es un fin esencial por lo que el desarrollo, crecimiento y mantenimiento de dicha actividad es de interés público.

En virtud de lo anteriormente expuesto, ruego se autorice la autorización de uso excepcional en suelo rústico.

En Chañe, Mayo de 2.018



Fdo. Víctor Encinas Quinzano
El Arquitecto.