



Chañe a 24 de octubre de 2014

DOCUMENTO JUSTIFICATIVO PARA CAMBIO DE USO DE UNA PARCELA FORESTAL A SUELO INDUSTRIAL

Viveros Campiñas es una Cooperativa ubicada en la población de Chañe, en el norte de la provincia de Segovia.

Su actividad principal es la producción de plantas de vivero de fresas y frambuesas, así como la producción, envasado, venta y distribución de hortalizas.

Lleva funcionando 15 años. Da empleo a 150 personas al año.

Las naves de procesado y almacén están ubicadas en la parcela 16 del polígono 5 de Chañe como indica la imagen número 1.

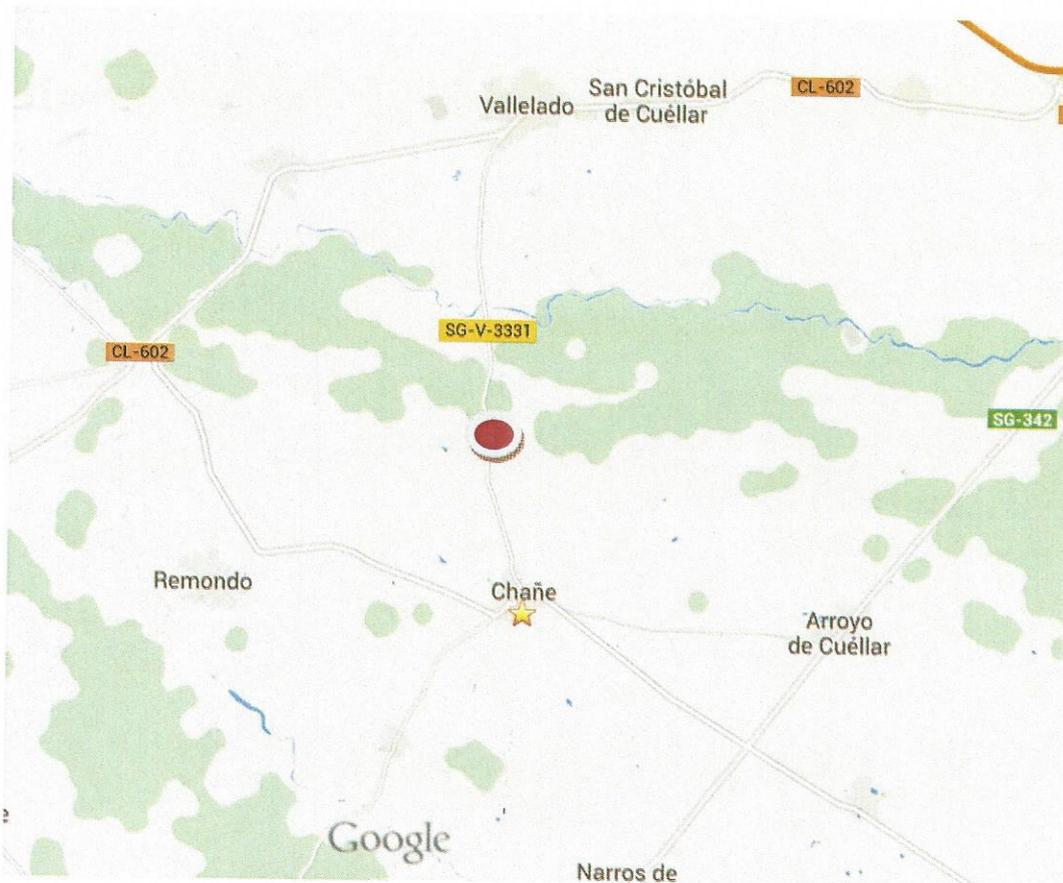


Imagen 1. Plano de situación

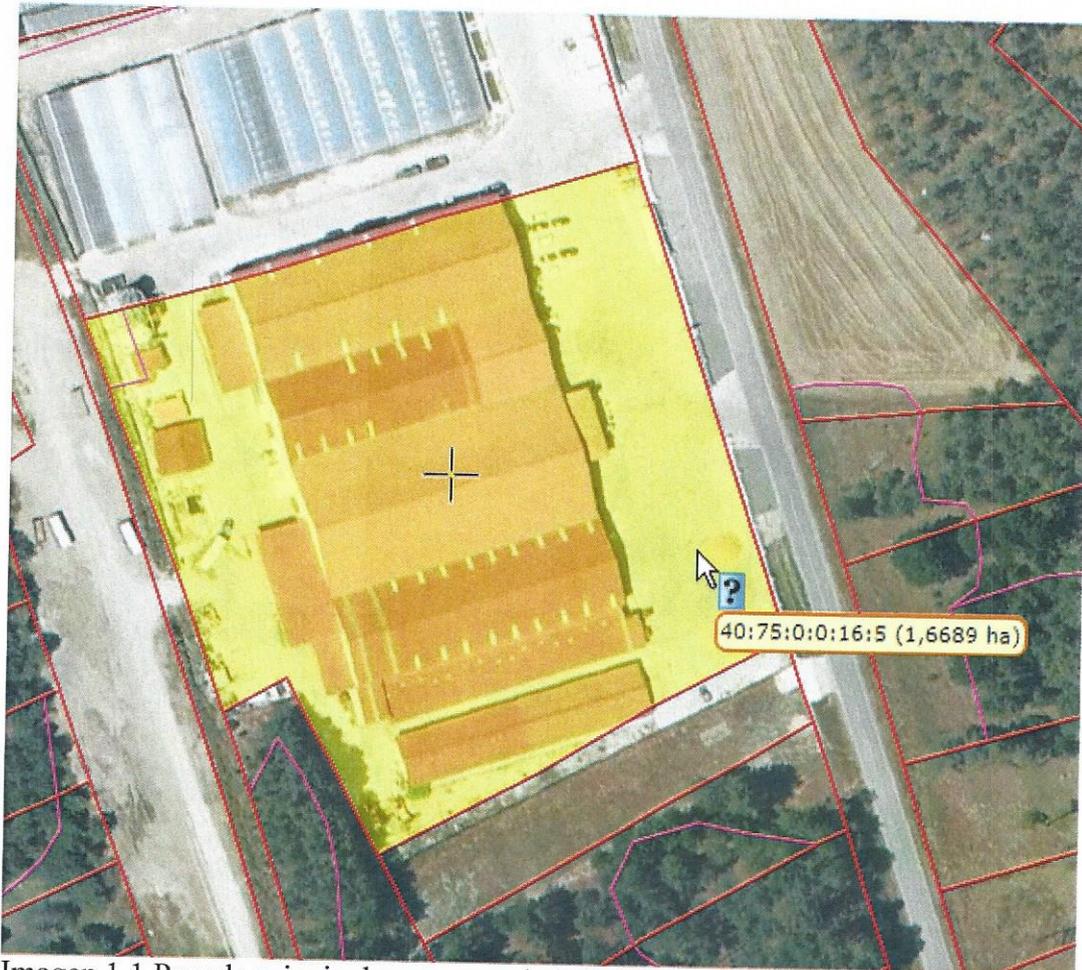


Imagen 1.1 Parcela principal con naves de la industria agroalimentaria pertenecientes a la Cooperativa Viveros Campiñas

La concesión para la edificación de estas parcelas rústicas está ligada a un porcentaje de la superficie del 50%, no pudiendo construir más de esta superficie. Art 153.2 de las normas subsidiarias de Chañe, como se puede comprobar en extracto de dichas normas que se muestra a continuación.

Art. 153. Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

- 1.- Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios, considerándose los siguientes tipos:
 - * Serrerías.
 - * Elaboración de abonos.
 - * Elaboración y envasado de productos alimenticios.
 - * Almacenamiento de productos agropecuarios.
- 2.- Condiciones generales. Cumplirán los requisitos exigidos por la Legislación Vigente, y estarán dotados de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores. Debiéndose localizar a una distancia superior a 250 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m² que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la parcela.



En la actualidad, dicha superficie de construcción está al límite, no pudiendo construir más. Dicha circunstancia frena el crecimiento de la cooperativa, ya que al necesitar más infraestructura y no poder construirla, se ve limitada.

Existe una parcela colindante que también pertenece a la cooperativa mencionada que es la 5016 del polígono 16, como indica la imagen número 2.



Imagen 2

Dicha parcela, era hace no muchos años una viña y fue plantada de pinos.

En la actualidad esta parcela es en cierta manera un enclave en la finca industrial más grande en la cual se sitúan las edificaciones de la cooperativa como se ve en las fotos.

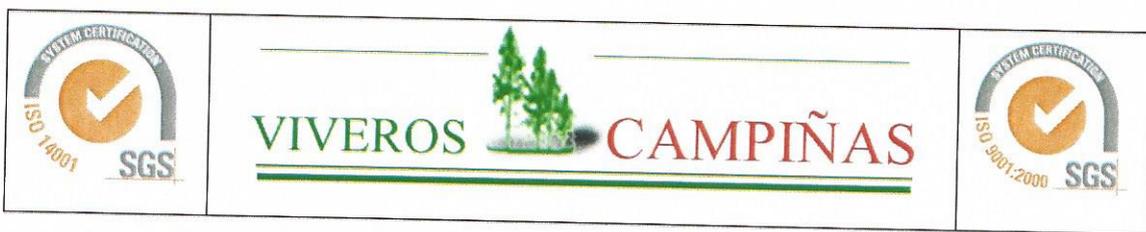
La gestión del espacio en esa zona es complicada, ya que las naves de la cooperativa están muy cercanas al límite con el pinar y eso molesta para el paso y almacén de maquinaria, que es el uso de esa zona de la parcela.

La última construcción que se ha realizado en la cooperativa es precisamente en esa zona y ya con ella se llega al límite de construcción de la parcela.

Se adjunta foto número 3 de la construcción de almacén.



Imagen 3.



Justificación de la necesidad

Por todo lo explicado, se necesita pasar la parcela número 5016 del polígono 16, de 2494 m² a suelo industrial.

Con ello se consigue:

- Espacio para almacén de maquinaria.
- Construcción de almacenes nuevos al disponer de más superficie edificable.
- Eliminación de dificultades actuales de paso.
- Elimina riesgos por invasión de ramas de pinos en la parcela principal
- Mejora la productividad de la cooperativa.

Para poder disponer de este suelo de manera industrial, habría que talar el pinar y acondicionarle de manera adecuada para nuevas construcciones.

Mediante las siguientes fotos y gráficos se muestra el perjuicio actual y el beneficio que se conseguirá:



Imagen 4. Ramas invadiendo la parcela principal



Imagen 5. Ramas invadiendo la parcela principal

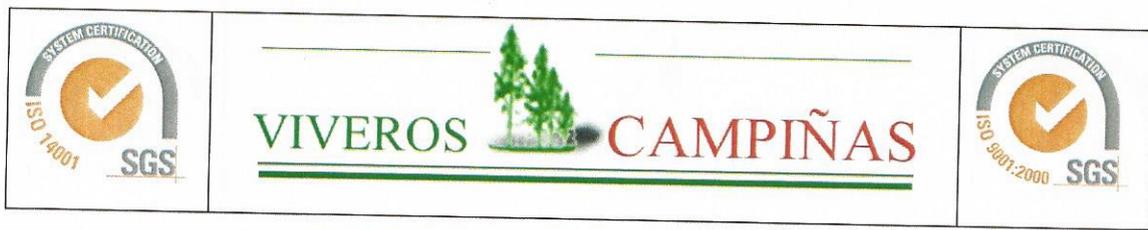


Imagen 6. Vista de lo estrecho de la zona con dificultad y peligro de pasar con las máquinas. Notese del bidón azul protegiendo las columnas.



Imagen 7.

En esta imagen se pueden ver las 2 parcelas con la esquina del pinar metida completamente en la parcela principal, dificultando el paso de vehículos y entorpeciendo la actividad industrial.



Por todo lo justificado en este documento, se pide la licencia para poder convertir este suelo en industrial y con ello todo lo que sea necesario hacer para conseguir este hecho y poder aprovechar la parcela como suelo industrial de la Cooperativa y la industria agroalimentaria.

Fdo.