

Solicitud de uso excepcional

Reconstrucción de cubierta para un antiguo lavadero.

Calle Carretera Astorga, n.º 05. San Román de la Vega.

T.M. de San Justo de la Vega. León

Arquitecto:
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor:
Junta Vecinal de San Román de la Vega

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el que se describe el procedimiento a seguir para solicitar la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

Se pretende la construcción de una cubierta para un antiguo lavadero, con una superficie construida aproximada de 121,20 m², según documentación gráfica adjunta, en la calle Carretera Astorga, n.º 05 de la localidad de San Román de la Vega y municipio de San Justo de la Vega.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente anejo al informe al que acompaña es emitido a instancias de la Junta Vecinal de San Román de la Vega (León).

1.3. AUTOR DEL INFORME

La presente memoria para la solicitud de uso excepcional en suelo rústico ha sido redactada por D. Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 11.612, provisto de D.N.I. n.º 71.559.788-A, con domicilio profesional en C/ La Beltrana, n.º 16, en Carrizo de la Ribera, León.

1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente documento se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en el RUCyL:

TÍTULO IV
Intervención en el uso del suelo
CAPÍTULO I. Licencia urbanística
Sección 4.ª Autorización de usos excepcionales

Artículo 306. Objeto y competencia.

1. *Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.*

2. *La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde*
 - a) *Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*
 - b) *A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los Municipios.*

Artículo 307. Procedimiento.

1. *La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.*
2. *Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*
 - a) *Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.*
 - b) *Memoria en la que conste:*
 - 1.º *La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.*
 - 2.º *La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.*
 - 3.º *La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.*
3. *Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.*
4. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*
 - a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo.*
 - b) *La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.*
 - c) *Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.*
5. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*
 - a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.*
 - b) *Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:*

MEMORIA

- 1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
 - 2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.
 - 3.º Certificación del secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.
- c) La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
- d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

Artículo 308. Condiciones para la autorización.

Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

- 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 los 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 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:
 - 1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - 2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
 - 3.º 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.
- d) Además de lo dispuesto en las letras anteriores, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- e) Además de lo dispuesto en las letras a), b) y c), cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

2. ÁMBITO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de la presente memoria para la obtención de la pertinente autorización de uso excepcional se encuentra sita en el número 05 de la localidad de San Román de la Vega y municipio de San Justo de la Vega. Se encuentra fuera del casco urbano y su referencia catastral es 1266801TN5016N0001EJ.

La construcción de la cubierta que pretende dar cobertura a un antiguo lavadero, tiene una superficie aproximada de 121,20 m². Todo ello conforme a la documentación gráfica adjunta.

2.2. LINDEROS

Linda en la parte norte con la carretera LE-4435: San Román - Astorga.

Por el este, con el camino Santa Ana y con las parcelas de referencia catastral 24151A11405167, 24151A11405168 y 24151A11405169.

Por el sur, con las parcelas de referencia catastral 24151A11405171, 24151A11405173 y 24151A11400240.

Y por el oeste, con las parcelas de referencia catastral 24151A11400151, 24151A11400152, 24151A11400153, 24151A11400154, 24151A11400155 y 24151A11400156.

2.3. SUPERFICIE Y USOS DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

La parcela objeto de la presente memoria y de referencia catastral descrita anteriormente, tiene las siguientes superficies y usos, según documentación catastral:

REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	SUP. DE PARCELA	SUP. CONSTRUIDA
1266801TN5016N0001EJ	Suelo sin edificar	12.869 m ²	-- m ²
TOTAL		12.869 m²	-- m²

2.4. FICHA CATASTRAL:

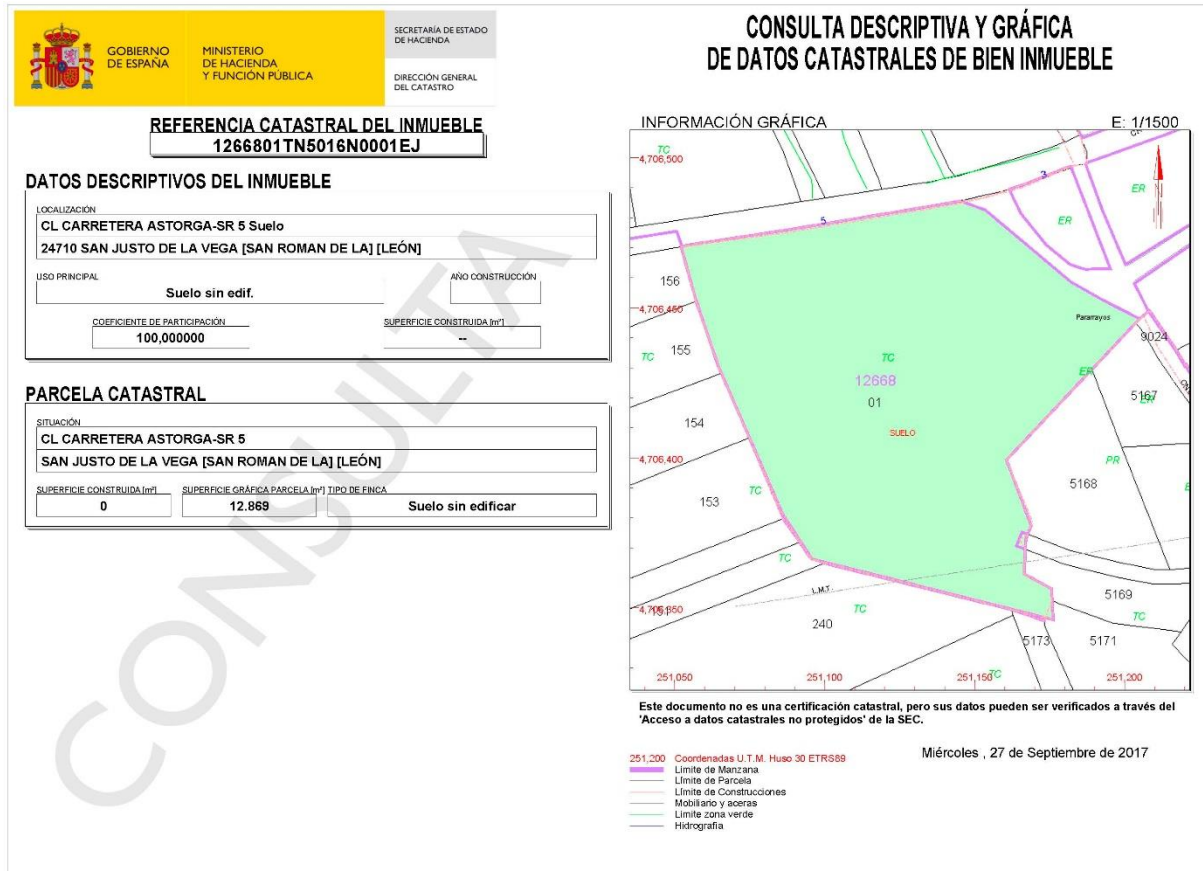


Figura 01. Descriptiva y gráfica catastral.

3. DESCRIPCIÓN DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS

3.1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se pretende intervenir en una zona en la que existe un antiguo lavadero con el objeto de recuperar una estructura de madera para su cubrición, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta.

Históricamente, en el lugar ahora ocupado por el antiguo lavadero, hubo un hospital destinado a alojar peregrinos en la edad media. Fue uno de los casi cien hospitales que había en Astorga y alrededores y, aún hoy, en San Justo de la Vega, hay una calle con dirección a San Román que lleva el nombre de Hospital.

Recientemente, en unas obras de reparación de una cubierta en la propia localidad, se hallaron un conjunto de fotos antiguas en placas de cristal, realizadas por Geijo, un chocolatero local. Sorprendentemente, en una de ellas se refleja la inauguración del lavadero-pilón del pueblo, en el que aparece tallado el nombre del benefactor, Eleuterio Canseco y un año, el de 1921:



Figura 02. Inauguración del lavadero – pilón en 1921.

Eleuterio Canseco fue un hijo predilecto del pueblo y, con una de sus donaciones, se construyó un lavadero cubierto, hoy llamado la fuente del cura, en lugar del antiguo hospital anteriormente mencionado.



Figura 03. Antiguo lavadero cubierto.

Actualmente, el lavadero ya no está cubierto, pero se encuentra en buen estado de conservación ya que, recientemente, se han realizado obras de conservación y recuperación del mismo. Se adjunta a continuación fotografías del estado actual:



Figura 02. Estado actual del lavadero.

Los antiguos lavaderos, además de un sitio de trabajo, eran puntos de encuentro y de tertulia para las mujeres del lugar. Un universo propio, un espacio heredado, de madres a hijas a lo largo del tiempo. Las mujeres, allí reunidas, cantaban,

contaban historias y se ponían al día de los sucesos de la vida cotidiana.

Los lavaderos solían construirse a las afueras de los pueblos y cerca de arboledas o praderas que servían para tender la ropa. Se dividían en dos estanques en uno enjabonaban y en el otro aclaraban, este estaba en un lugar algo más elevado. Alrededor de estas pequeñas pozas había un espacio con inclinación y ondulaciones para facilitar el frote de la ropa. En los lavaderos más antiguos, se lavaba de rodillas.

En resumen, se trata de una antigua instalación de gran interés, no solo social, sino también histórica, la cual se encuentra en buen estado de conservación, gracias al interés que han mostrado por ella los habitantes de la localidad y que merece ser conservada, revitalizada y enfatizada.

Es por ello que, con el fin de proteger este espacio de agentes atmosféricos, así como potenciar un uso que mantenga vivas las tradiciones de la gente de la zona, se solicita la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la cubrición de dicho lavadero. Para ello, se propone la construcción de una cubierta de estructura de madera y cobertura de teja cerámica, con una superficie construida de 121,20 m², según documentación gráfica adjunta.

3.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

El equipamiento existente objeto de intervención presenta una cimentación de tipo superficial, con zapatas corridas de mampostería.

No se prevé intervenir en el sistema de cimentación existente. Se considera por el técnico que suscribe que esta es suficiente y adecuada, por no presentar los muretes signos de agotamiento del sistema de cimentación de la misma, asientos diferenciales, etc.

La estructura actual del lavadero es de muros de carga de fábrica de piedra. Dado que el estado de conservación es bueno, se proyectan pilares de acero laminado (2xUPN100 empresillados) recubiertos de piedra sobre los muretes mencionados.

La estructura de cubierta se proyecta a base de cerchas y correas de madera, todo ello según documentación gráfica. Sobre ellas tablero de madera hidrófugo de al menos 20mm de espesor.

La cubierta será inclinada, con pendientes del 40%. Los faldones se construirán a partir del tablero de madera hidrófugo, sobre él se colocará un enrastrelado de madera. La cobertura se hará con teja colocada sobre los rastreles de madera con masilla de poliuretano.

En la construcción no se prevé sistema de compartimentación ni de acabados más allá de los ya descritos anteriormente.

En cuanto al sistema de acondicionamiento e instalaciones, no se prevé tampoco instalación alguna, a excepción de la fontanería ya existente. Pues para la evacuación de aguas pluviales se prevé un drenaje natural al terreno.

Todo ello se encuentra proyectado en estricto cumplimiento con las condiciones estéticas definidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

GESTIÓN DE RESIDUOS DEL ACONDICIONAMIENTO.

La gestión de residuos de construcción se hace de acuerdo al Real Decreto 105/2008.

Se realizará una estimación de residuos que se generarán con la ejecución del proyecto de construcción, de acuerdo con las categorías LER (Lista Europea de Residuos según Orden MAM 304/2002/), que figuran en el citado anexo.

Para el almacenaje, traslado y tratamiento de estos residuos se seguirán las normativas que se describirán en el correspondiente PByE, y se contará con un gestor autorizado tanto para las operaciones de traslado como para las operaciones de reciclado y valorización de los residuos.

Previsiblemente, en la parcela de la obra se contará con contenedores de residuos para residuos de hormigón, metálicos, de panel aislante formado por chapa de acero y espuma aislante de 5 metros cúbicos, así como contenedores de 1 metro cúbico para residuos de madera y residuos sólidos urbanos. Además, se contará con una zona de acopio provisional de tierras y pétreos.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

4.1. PLANEAMIENTO EN VIGOR

Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega.



Figura 03. Planeamiento urbanístico de la localidad de San Román de la Vega.

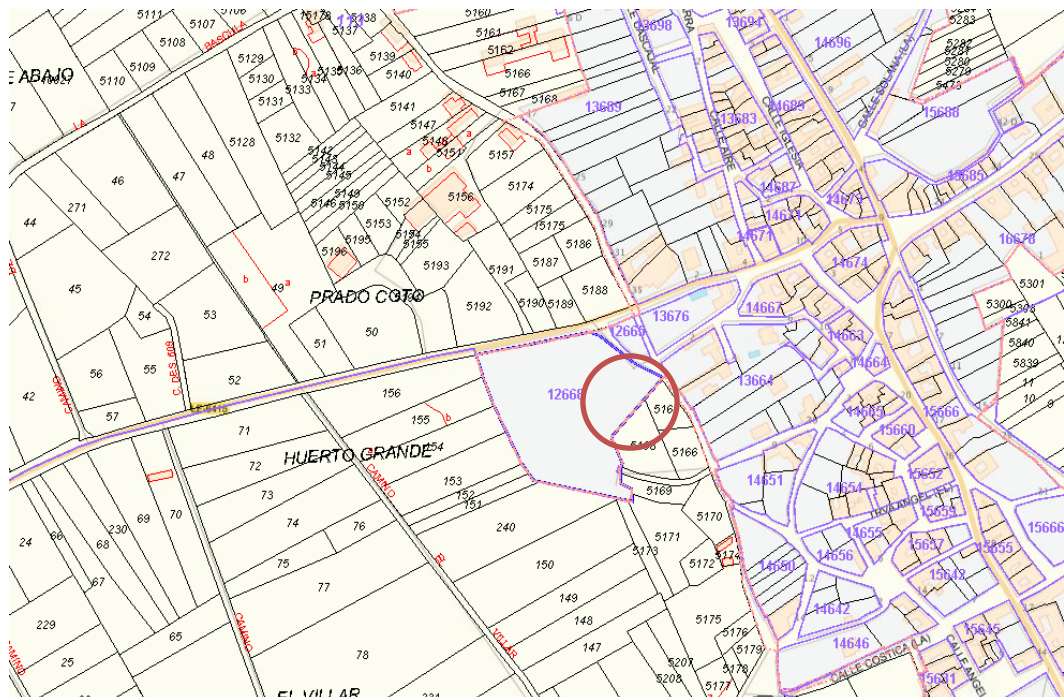


Figura 04. Situación catastral dentro de la localidad de San Román de la Vega.

MEMORIA

La parcela se encuentra calificada por las NUMs, como **Suelo Urbano Espacio Libre Público, Suelo Urbano de Equipamiento y Suelo Rústico Entorno Urbano**. El lavadero se ve afectado por la ordenanza: SREU, como muestra la figura inferior:



Figura 05. Situación del lavadero con respecto al planeamiento urbanístico de la localidad de San Román de la Vega.

Es por ello que se redacta la presente solicitud de uso excepcional en suelo rústico, pues la parcela en la que se sitúa el lavadero se emplaza parcialmente en la zona de ordenanza denominada: Suelo Rústico Entorno Urbano. A continuación, se transcribe lo que se expone en las NUMs, para esta clase de suelo.

9. · TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO COMUN.**9.1. · CAP. I. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO DE ENTORNO, (SREU).**Art. 122-. Definición.

Aquellas zonas del territorio municipal que no son objeto de especial protección, que no se incluyen en el Suelo Urbano, y que se encuentran en el entorno de éste.

Art. 123-. Delimitación.

Se incluyen diversas zonas en el perímetro del Suelo Urbano señaladas en los planos de ordenación y usos del suelo.

Art. 124-. Condiciones de uso.

• Usos recomendados.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
 Ganadería tradicional.

• Usos admisibles.

Construcciones agrícolas.

• Usos condicionados.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este tipo de suelo.

- Usos prohibidos.
Los demás.

Art.125.- Condiciones de edificación.

- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima: La parcela mínima será de 1000 m2.
- Fachada mínima: 15m.
- Separación a lindero: 5 m.
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m2/m2.
- Número de plantas: dos (baja más una), pudiendo ser de tres plantas (baja más dos) si se justifica su necesidad.
- Altura máxima: 7 m. a alero y 10 m. a cumbre, pudiendo incrementarse estas alturas en 3 metros, correspondientes a una planta más, si se justifica su necesidad.

Las edificaciones destinadas a usos ganaderos distarán un mínimo de 100 m. del suelo urbano y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación sectorial aplicable, a excepción de las explotaciones de ganado porcino que distarán un mínimo de 1.000 metros al suelo urbano.

Las casetas agrícolas, chabolas y tendejones tendrán una altura máxima de 3m.

Art.126.- Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas, se tendrá en cuenta que los huecos de fachada de las edificaciones agrícolas no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que sólo podrán admitirse, además del hueco de entrada, las que disten 2,00 m. del pavimento inferior.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO**Artículo 56. Derechos ordinarios en suelo rústico.**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

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:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
- b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:
 - 1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
 - 2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
 - 3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
 - 4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
 - 5.º La recogida y tratamiento de residuos.
 - 6.º Las telecomunicaciones.

- 7.º Las instalaciones de regadío.
- 8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su consolidación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.
- e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.
- f) Obras de consolidación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.
- g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- 1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
- 2.º 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.
- 3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
- 4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Artículo 58. Regímenes de autorización de los usos excepcionales.

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:
- a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.
- b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.
- c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.
2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

4.2. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La parcela se encuentra calificada por las NUMs, como **Suelo Urbano Espacio Libre Público, Suelo Urbano de Equipamiento y Suelo Rústico Entorno Urbano**. El lavadero se ve afectado por la ordenanza: SREU.

Es por ello que se redacta la presente solicitud de uso excepcional en suelo rústico, pues la parcela en la que se sitúa el lavadero se emplaza parcialmente en la zona de ordenanza denominada: Suelo Rústico Entorno Urbano. A continuación, se justifica lo que se expone en las NUMs, para esta clase de suelo.

La parcela objeto de este informe se sitúa al oeste del núcleo urbano de San Román de la Vega, por lo que se encuentra, parcialmente, dentro de los límites marcados por la

MEMORIA

ordenanza "Suelo Rústico de Entorno Urbano". Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, la parcela cuenta con un equipamiento existente, un antiguo lavadero que pretende cubrirse con una construcción de cubierta.

Para esta zona, la ordenanza, en su artículo 124, describe los usos recomendados, admisibles, condicionados y prohibidos:

Art. 124-. Condiciones de uso.

• Usos recomendados.

*Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
 Ganadería tradicional.*

• Usos admisibles.

Construcciones agrícolas.

• Usos condicionados.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este tipo de suelo.

• Usos prohibidos.

Los demás.

La construcción de una cubierta para el antiguo lavadero podría considerarse un **uso condicionado: "edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este tipo de suelo"**, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente autorización, pues la cubrición de dicho lavadero se proyecta con la intención de proteger el espacio de agentes atmosféricos y potenciar su uso para mantener vivas las tradiciones de la zona. Ya que pretende emplearse como punto de encuentro para la celebración anual del filandón de la localidad, actualmente organizado en la Casa Concejo. Revitalizando así una antigua instalación existente en este tipo de suelo, de utilidad pública y con un evidente interés social.

Con todo lo anteriormente expuesto, se considera justificado el uso previsto para la construcción de una cubierta para un antiguo lavadero, de acuerdo con la ordenanza: Suelo Rústico de Entorno Urbano, en sus condiciones de uso.

Por otro lado, la misma ordenanza establece, en su artículo 125, unas condiciones de edificación que quedan justificadas en la siguiente tabla:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	NUMS	PROYECTO
Tipo de edificación	Aislada	Aislada – CUMPLE
Parcela mínima	1000 m ²	12.869 m ² – CUMPLE
Fachada mínima	15 m	> 15 m – CUMPLE
Separación a lindero	5 m	> 5 m – CUMPLE
Ocupación máxima	10%	0,94% - CUMPLE
Edificabilidad máxima	0,20 m ² /m ²	0,0094 m ² /m ² – CUMPLE
Número de plantas	2 (Baja + 1) o 3 (Baja + 2)	1 (Baja) – CUMPLE
Altura máxima	7 m cornisa / 10 m cumbre (o 3 m más)	2,45 m cornisa / 4,30 m cumbre - CUMPLE

Por tanto, se consideran justificados de igual manera los parámetros establecidos para la construcción de una cubierta para un antiguo lavadero, de acuerdo con la ordenanza: Suelo Rústico de Entorno Urbano, en sus condiciones de edificación.

En resumen, dado que se trata de una antigua instalación de gran interés, no solo social, sino también histórica y que se encuentra en buen estado de conservación, merece ser conservada, revitalizada y enfatizada. **Para ello, se propone la construcción de una cubierta de estructura de madera y cobertura de teja cerámica, con una superficie**

construida de 121,20 m2, según documentación gráfica adjunta. La cual se considera que CUMPLE con lo establecido en las NUMs, en cuanto a condiciones de uso, de edificación y condiciones estéticas.

De igual manera, se cumple con lo establecido en el RUCyL, pues los usos que establecen las ordenanzas justificadas anteriormente se encuentran adaptados a los de esta normativa; por lo que se atiende al régimen del suelo rústico de entorno urbano, incluido en el artículo 60 del RUCyL:

Artículo 60. Régimen del suelo rústico de entorno urbano.

En suelo rústico de entorno urbano se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1.º Los citados en las letras a), d), f) y g) del artículo 57.

2.º Los citados en la letra c) del artículo 57, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57, y además los citados en las letras b) y e) del artículo 57.

La construcción de una cubierta para el antiguo lavadero podría considerarse un **uso sujeto a autorización**, e incluirse en el apartado f del artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL:

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

El objeto de este informe es solicitar la autorización de uso excepcional en suelo rústico para construir una cubierta sobre un antiguo lavadero.

El lavadero mencionado, hoy denominado fuente del cura, se construyó cubierto en torno al año 1921. Actualmente, aunque ha perdido su cobertura, se encuentra en buen estado de conservación, ya que se han realizado en él obras de conservación y recuperación.

Es por ello que el proyecto de construcción de cubierta puede considerarse una obra de rehabilitación, reconstrucción, reforma o ampliación del antiguo lavadero, tratando de recuperar la imagen que tuvo inicialmente.

Por tanto, nuevamente, se trata de un uso sujeto a autorización, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente autorización.

5. JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS NECESARIOS

La dotación de los servicios que precisa el uso solicitado no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. La construcción cuenta con acceso desde el camino de Santa Ana, de referencia catastral 24151A11409024.

La parcela se encuentra cercana la localidad de San Román de la Vega, por lo que los servicios urbanos necesarios, se obtienen desde el suelo urbano de dicha localidad. No obstante, la construcción proyectada no precisa de instalación alguna, a excepción de la evacuación de aguas pluviales, cuyo saneamiento se resuelve mediante un drenaje natural al terreno.

No se prevén otro tipo de residuos susceptibles de contaminación. No obstante, en caso de que los hubiera estos serán retirados y tratados por otros gestores autorizados en la gestión de los mismos.

Así pues, el modo en que se resuelve la dotación de servicios necesarios no prevé repercusión alguna en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. No existen riesgos para la protección de medio ambiente ni para el entorno urbano.

Se garantizarán las condiciones de seguridad y protección contra incendios, realizando las medidas correctoras necesarias y oportunas exigidas por la normativa.

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

6.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La justificación del interés público se basa en la conservación y revitalización de antiguos equipamientos que, aunque actualmente ya no se utilizan, contienen una interesante reseña histórica en una zona deprimida, como es San Román de la Vega, y con decremento de población continuado.

Como la mayoría de las zonas rurales de la provincia, se encuentra dentro de un proceso grave de despoblación. Esta despoblación, ni si quiera se traduce en un movimiento de personas activas desde el medio rural a las ciudades de la provincia, ni tan si quiera de la comunidad, sino que, por el contrario, este proceso de despoblación está afectando a la totalidad de la provincia y a la comunidad autónoma, por lo que se hace tremendamente necesario focalizar todo tipo de acciones a evitar este proceso, que en ocasiones se antoja imparable.

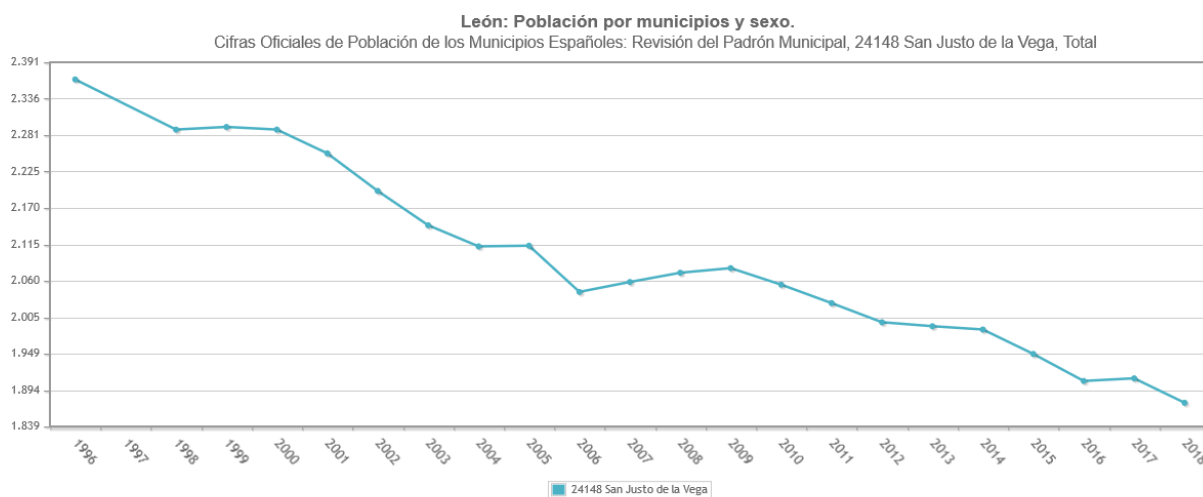


Figura 06. Evolución demográfica del municipio de San Justo de la Vega.

Es, por tanto, de interés público la contribución a evitar la despoblación de los núcleos rurales mediante pequeñas acciones y el fomento de pequeñas actividades de autoempleo, así como la de colaborar al desarrollo local o comarcal, etc.

Una de esas pequeñas acciones puede ser la de potenciar usos que mantengan vivas las tradiciones de la gente de la zona, lo cual contribuiría al desarrollo local y evitaría en cierta manera la despoblación que tanto impacta.

En este caso, se trata de una antigua instalación de gran interés, no solo social, sino también histórica, la cual se encuentra en buen estado de conservación, gracias al interés que han mostrado por ella los habitantes de la localidad y, por ello, merece ser conservada, revitalizada y enfatizada.

Presenta interés social debido a que los antiguos lavaderos, además de un sitio de trabajo, eran puntos de encuentro y de tertulia para las mujeres del lugar. Un universo propio, un espacio heredado, de madres a hijas a lo largo del tiempo.

MEMORIA

Las mujeres, allí reunidas, cantaban, contaban historias y se ponían al día de los sucesos de la vida cotidiana.

Además, la zona posee un gran interés histórico. En la edad media, en lugar del antiguo lavadero hubo un hospital destinado a alojar peregrinos. Fue uno de los casi cien hospitales que había en Astorga y alrededores y, aún hoy, en San Justo de la Vega, hay una calle con dirección a San Román que lleva el nombre de Hospital.

Por otro lado, cabe destacar que recientemente, en unas obras de reparación de una cubierta en la propia localidad, se hallaron un conjunto de fotos antiguas en placas de cristal, las cuales desvelaron una serie de escenas de inmenso valor etnográfico e histórico. Todas ellas fueron realizadas por Juan Geijo, un chocolatero local y, sorprendentemente, en una de ellas se refleja la inauguración del lavadero-pilón del pueblo, en el que aparece tallado el nombre del benefactor, Eleuterio Canseco y un año, el de 1921.

Eleuterio Canseco fue un hijo predilecto del pueblo y, con una de sus donaciones, se construyó el lavadero cubierto, hoy llamado la fuente del cura, en lugar del antiguo hospital anteriormente mencionado.

Actualmente, el lavadero ya no está cubierto, pero se encuentra en buen estado de conservación. Es por ello que el proyecto de construcción de cubierta puede considerarse una obra de rehabilitación, reconstrucción, reforma o ampliación del antiguo lavadero, tratando de recuperar la imagen que tuvo inicialmente y revitalizando así una antigua instalación existente en este tipo de suelo, de utilidad pública y con un evidente interés social.

Uno de los objetivos será emplear este rehabilitado equipamiento como punto de encuentro para la celebración anual del filandón de la localidad, actualmente organizado en la Casa Concejo.

Esta actividad, organizada por la Asociación Cultural de San Román de la Vega y por Faceira, se viene celebrando ya durante unos cuantos años.

Los filandones eran reuniones o encuentros nocturnos en casa de algún familiar para contar historias, cuentos, etc. La importancia de estos residía en que eran el medio de transmisión de la historia y la cultura rural. La cultura popular iba pasando de unas generaciones a otras, gracias a estos espacios, manteniéndose así la memoria de las personas y de los hechos. Hoy en día el Filandón tiene otro sentido muy diferente, pero también importante, porque tiene que ver con la recuperación y la transmisión de la cultura rural y los saberes tradicionales.

6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UBICACIÓN DEL USO EN SUELO RÚSTICO

La necesidad de su emplazamiento en suelo rústico se basa, de igual manera, en la conservación y revitalización de antiguos equipamientos que, aunque actualmente ya no se utilizan, contienen una interesante reseña histórica en una zona deprimida, como es San Román de la Vega.

Los antiguos lavaderos solían construirse a las afueras de los pueblos y cerca de arboledas o praderas que servían para tender la ropa. Por esta razón, la instalación existente y objeto del presente informe se construyó en una parcela situada al oeste del núcleo urbano de San Román de la Vega, la cual se encuentra parcialmente en suelo rústico.

Se trata únicamente de una obra de rehabilitación, reconstrucción o ampliación de un antiguo equipamiento, ya existente en este tipo de suelo, al que ya se le han realizado determinadas obras de recuperación y, por tanto, se encuentra en buen estado de conservación.

Con esta intervención se pretende recuperar la imagen inicial de lavadero – pilón cubierto con la que se construyó, además de proteger el espacio de agentes atmosféricos y mantener vivas las tradiciones de la zona.

El objetivo final es revitalizar una antigua instalación existente en este tipo de suelo, de utilidad pública y con un evidente interés social.

El interés general y el mandato legal, deben responder al Interés Público Municipal plasmado en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales actualmente vigente, y al deber de cumplimiento de las leyes establecidas, analizando los mayores beneficios sociales, para el desarrollo del Municipio y sus ciudadanos.

7. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADO

El solicitante se compromete en documento anejo a vincular el terreno al uso una vez autorizado siendo esta condición previa a la obtención de la licencia urbanística. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad, como:

- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización.
- La condición de parcela indivisible.

VªBª PROPIEDAD

8. CONCLUSIÓN

A entender del técnico que suscribe, 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" en la construcción de una cubierta para el antiguo lavadero de la localidad de San Román de la Vega.

Carrizo de la Ribera, agosto de 2019.

EL ARQUITECTO

Alejandro Cabeza Prieto
arquitecto C.O.A.L. 11.612

VªBª PROPIEDAD

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

P-01.	SITUACIÓN	
	Situación s/cartografía catastral	1/3000
	Situación s/Normas Urbanísticas Municipales	1/3000
P-02.	EMPLAZAMIENTO	
	Plano de emplazamiento	1/1000 y 1/250
	Cuadro de características urbanísticas	s/e
P-03.	EDIFICACIÓN	
	Alzado Principal	1/100
	Esquema de Planta	1/100
	Plano de Cubiertas	1/100
P-04.	CONSTRUCCIÓN	
	Detalle de Cercha Tipo	1/25



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

RECONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA PARA UN ANTIGUO LAVADERO EN SAN ROMÁN

Situación

Calle Carretera Astorga, n.º 05. San Román de la Vega. T.M. de San Justo de la Vega. León.

Fecha

Agosto 2019

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

--

Plano Nº

01 /04

Plano

Situación y NUMs

Impresión
Archivo

30 agosto 2019
Dibujo1.dwg

Rev.	Fecha	Modificación
------	-------	--------------

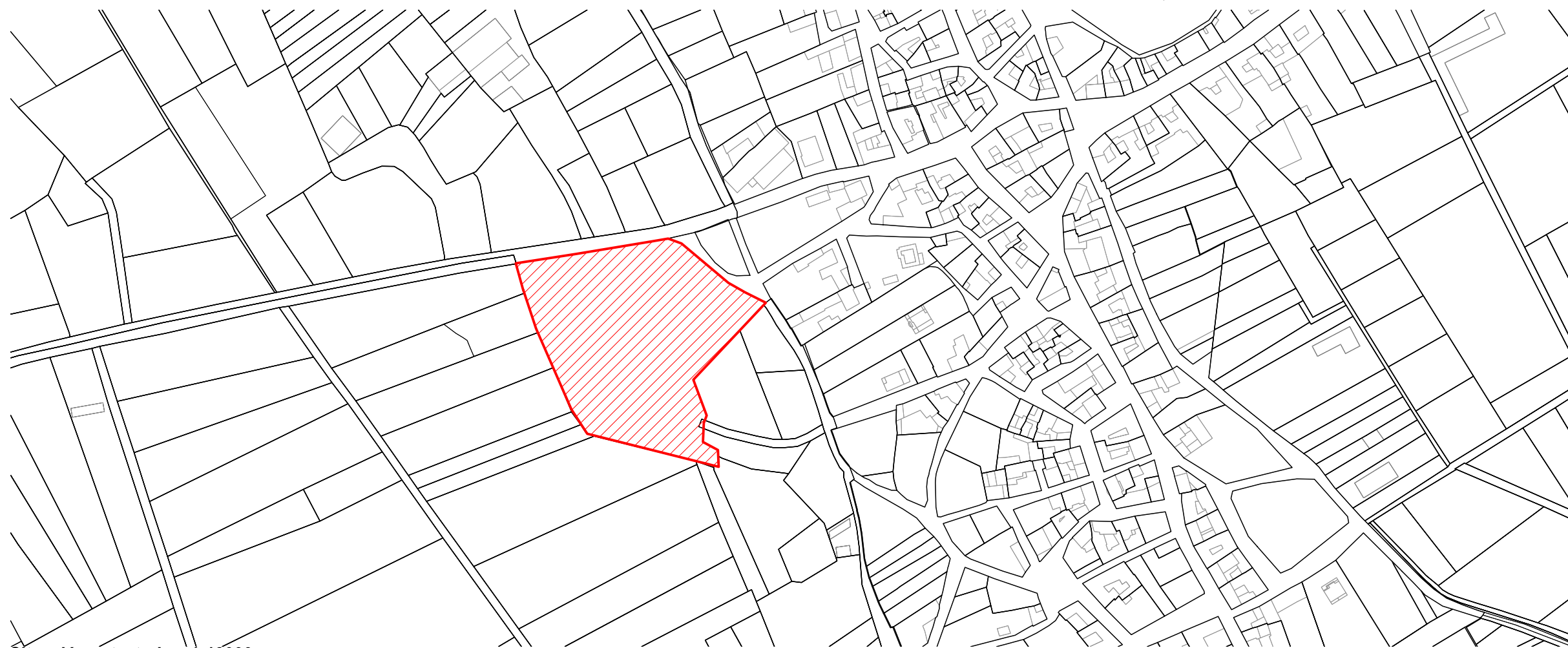
Escala Ref. Ext.:

1/3000 1246.SE

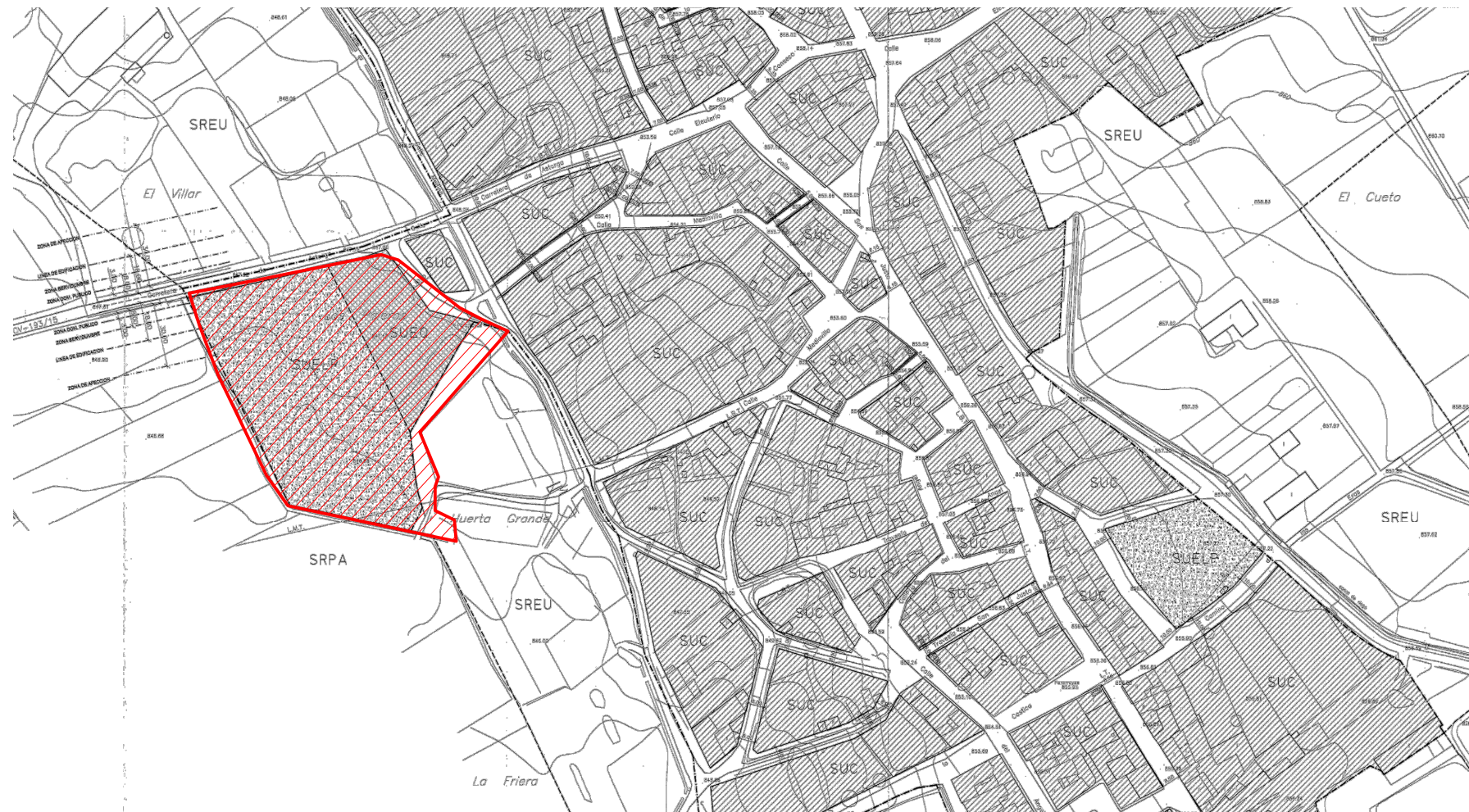


alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322
Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



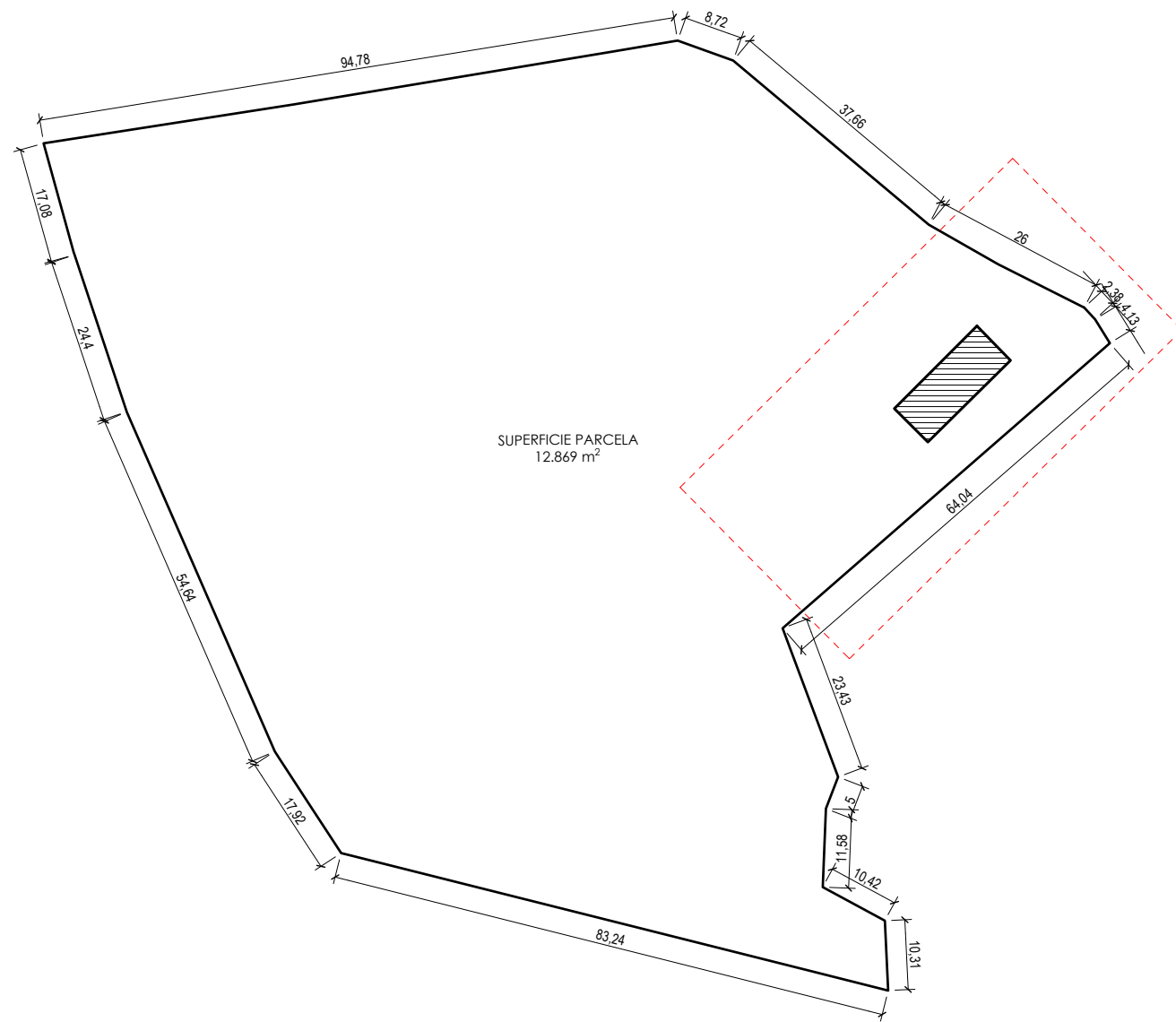
Situación catastral. e. 1:13000.



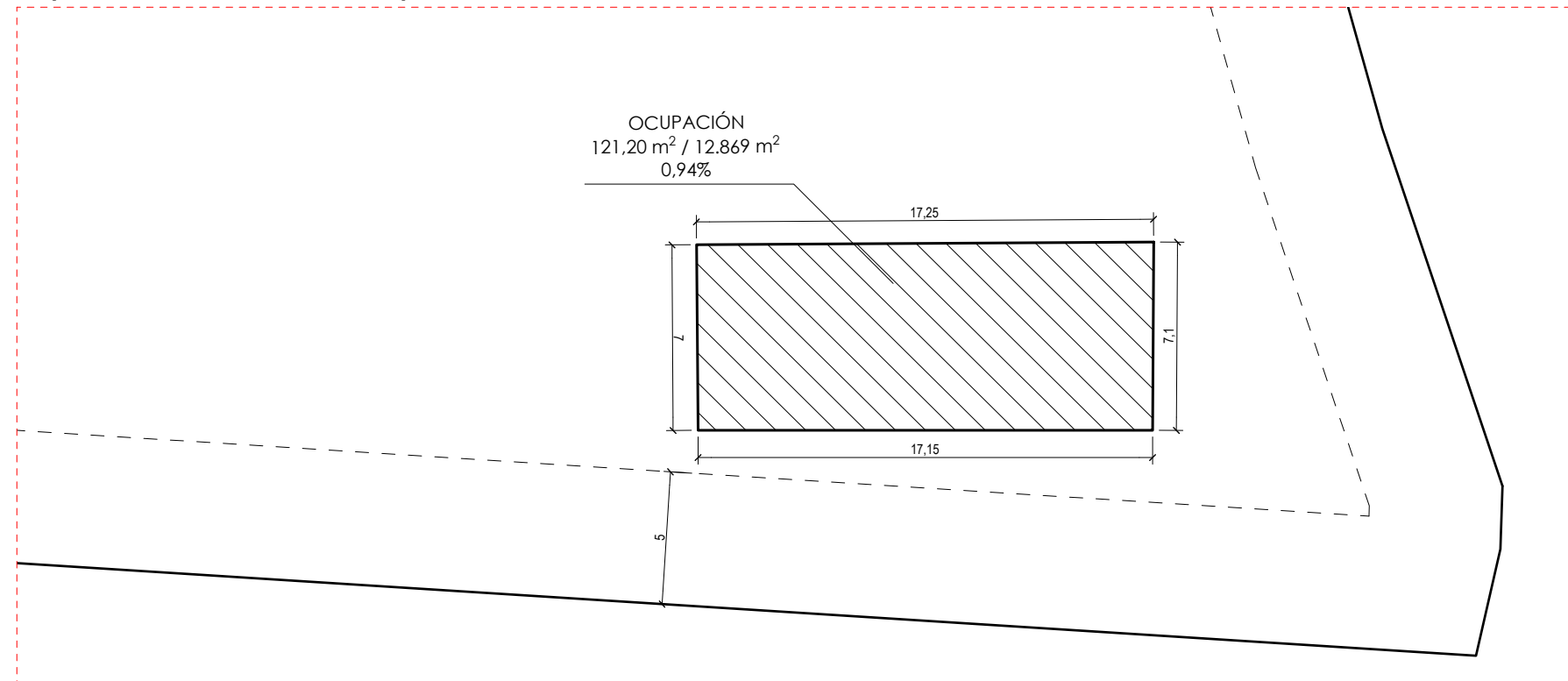
Situación s./ NUMs. e. 1:3000.

LEYENDA

	SUC	SUELO URBANO CASCO RURAL
	SUCE	SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO
	SUEQ	SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO
	SUELP	SUELO URBANO ESPACIO LIBRE PUBLICO
	SUI	SUELO URBANO INDUSTRIAL.
	SREU	SUELO RUSTICO ENTORNO URBANO
	SRC	SUELO RUSTICO COMUN
	SRPA	SUELO RUSTICO PROTECCION AGROPECUARIA
	SRPC	SUELO RUSTICO PROTECCION CAUCES
	SRPEP	SUELO RUSTICO PROTECCION ECOLOGICA-PAISAJISTICA
	SRPC-HA	SUELO RUSTICO PROTECCION CULTURAL E HISTORICO ARTISTICA
		SUELO URBANO.
		ALINEACION FUTURA.
		ALINEACION EXISTENTE.
		ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERES CULTURAL.



Emplazamiento del Lavadero en la parcela. e. 1:1000.



Emplazamiento del Lavadero. e. 1:250.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

	N.U.M.	PROYECTO
ORDENANZA	S.R.E.U.	S.R.E.U.
USO	Uso condicionado: Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este suelo	CUMPLE
TIPO DE EDIFICACIÓN	Aislada	Aislada - CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	1000 m ²	12.869 m ² - CUMPLE
FACHADA MÍNIMA	15 m	> 15 m - CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDERO	5 m	> 5 m - CUMPLE
OCUPACIÓN MÁXIMA	10%	0,94% - CUMPLE
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,20 m ² /m ²	0,0094 m ² /m ² - CUMPLE
NÚMERO DE PLANTAS	2 (Baja+1) o 3 (Baja+2)	1 (Baja) - CUMPLE
ALTURA MÁXIMA	7 m cornisa / 10 m cumbrera (o 3 m más)	2,45 m cornisa / 4,30 m cumbrera CUMPLE

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

RECONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA PARA UN ANTIGUO LAVADERO EN SAN ROMÁN

Situación
Calle Carretera Astorga, n.º 05. San Román de la Vega. T.M. de San Justo de la Vega. León.

Fecha
Agosto 2019

arquitecto
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor
--

Plano N°
02/04

Plano
Emplazamiento

Impresión 30 agosto 2019
Archivo Dibujo1.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ext.:
1/250 1246.SE
1/1000



alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322
Avda. Las Murallas 42 5ºE: 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

RECONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA PARA UN ANTIGUO LAVADERO EN SAN ROMÁN

Situación

Calle Carretera Astorga, n.º 05. San Román de la Vega. T.M. de San Justo de la Vega. León.

Fecha

Agosto 2019

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

--

Plano N°

03/04

Plano

Plantas y Alzado

Impresión

30 agosto 2019

Archivo

Dibujo1.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

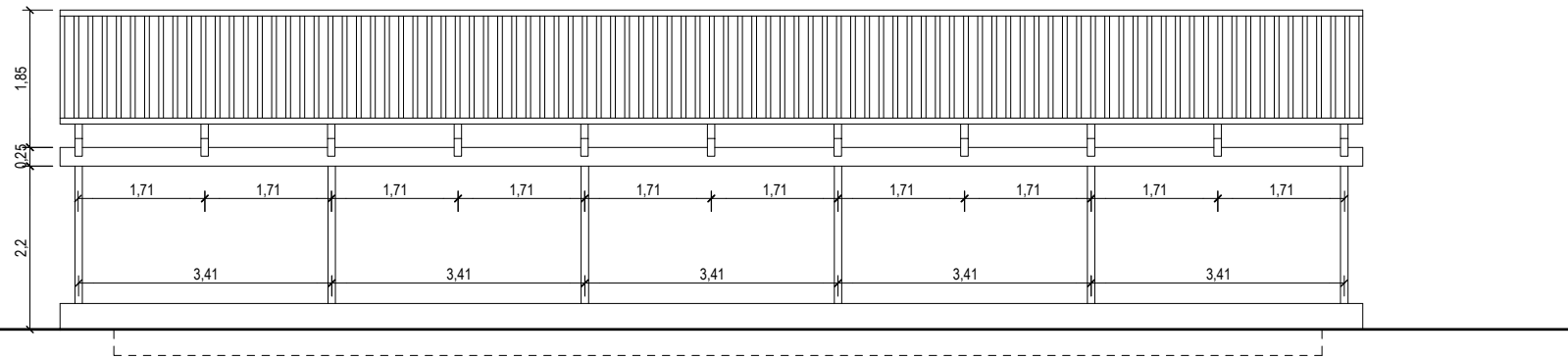
Escala Ref. Ext.:

1/100 1246.SE

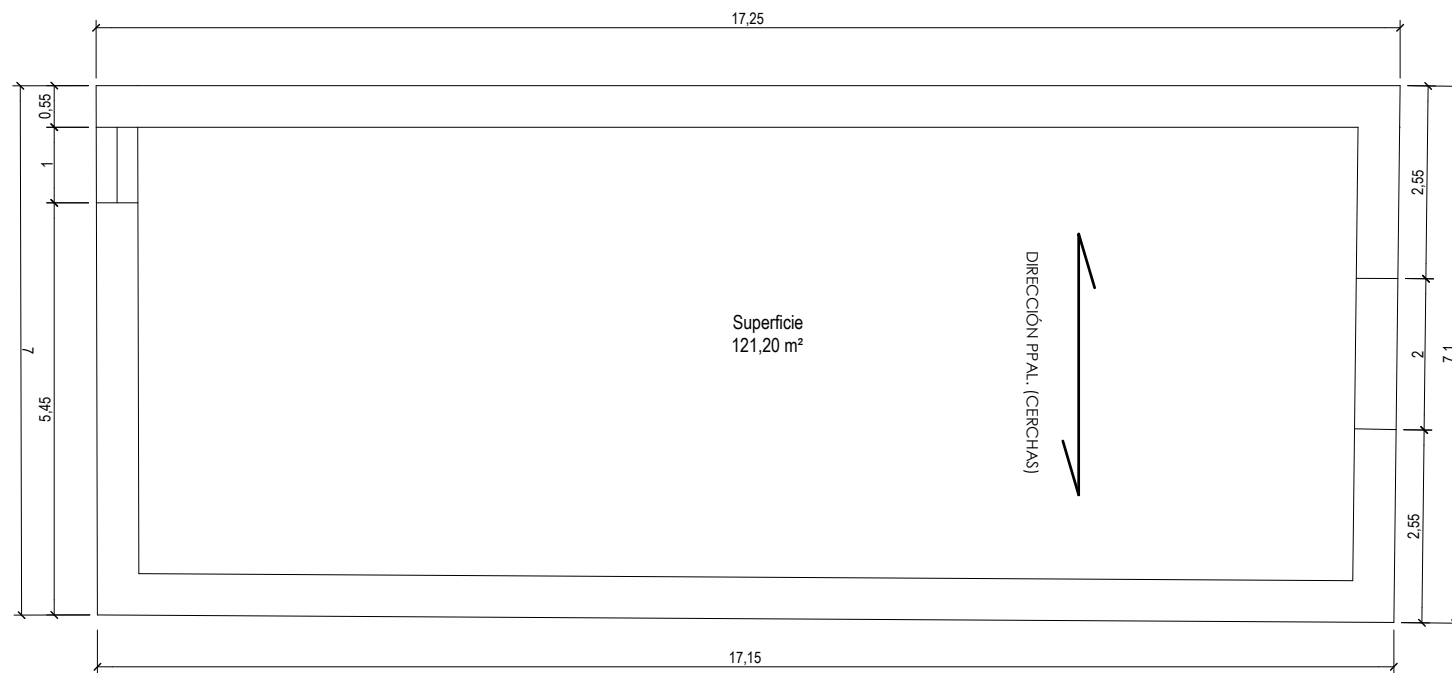


alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Avda. Las Murallas 42 5ºE· 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

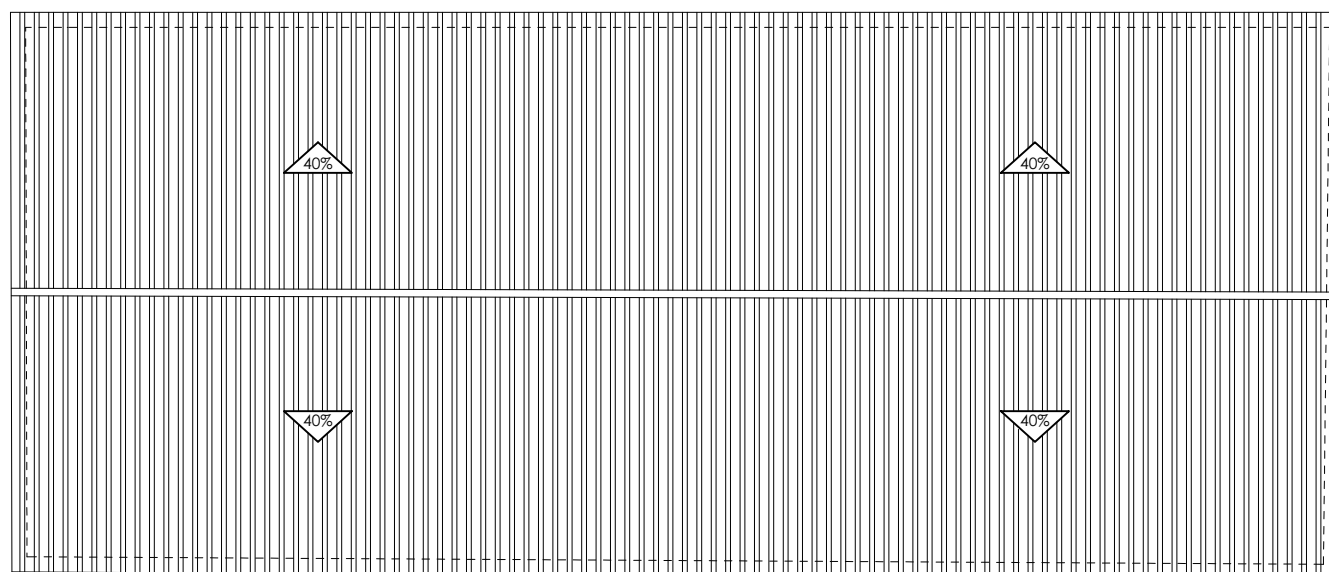
PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



Alzado Principal del Lavadero. e. 1:100.



Esquema de Planta del Lavadero. e. 1:100.



Plano de Cubiertas del Lavadero. e. 1:100.

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

RECONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA PARA UN ANTIGUO LAVADERO EN SAN ROMÁN

Situación

Calle Carretera Astorga, n.º 05. San Román de la Vega. T.M. de San Justo de la Vega. León.

Fecha

Agosto 2019

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

--

Plano N°

04/04

Plano

Cercha Tipo

Impresión
Archivo

30 agosto 2019
Dibujo1.dwg

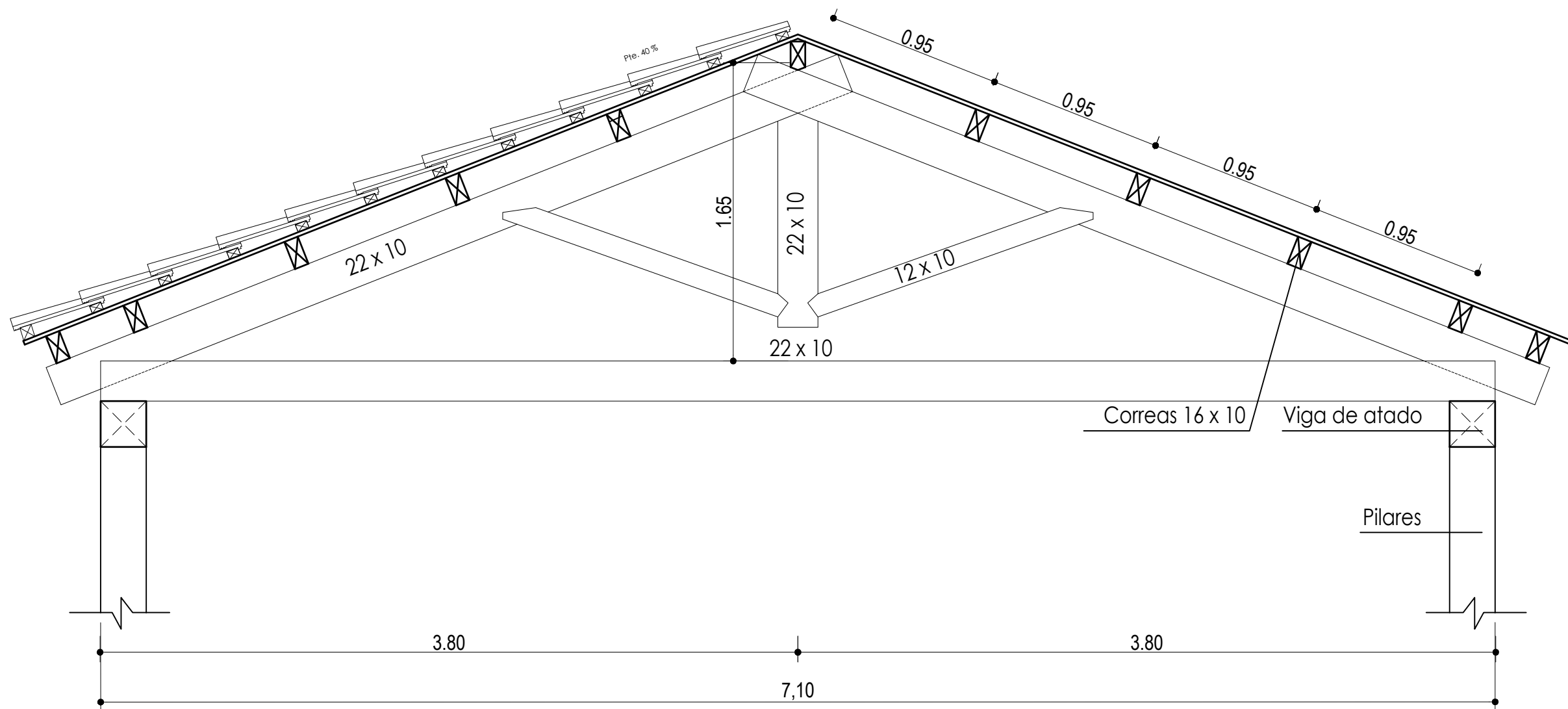
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:
1/25 1246.SE



alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322
Avda. Las Murallas 42 5ºE: 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



Detalle de Cercha Tipo. e. 1:25.