

**MEMORIA VALORADA PARA AUTORIZACION DE USO
DEL SUELO Y CONSTRUCCION DE NAVE PARA
ALMACEN DE FORRAJE Y TENENCIA DE 15 OVEJAS Y 10
CORDEROS PARA AUTOCONSUMO (1,65 UGM < 2UGM).-**
(Suelo Rústico-Común) zona LIC Y CEPA (Red Natura 2000)

PROMOTOR.- RENATO JESUS GARCIA ROMANO
D.N.I.- 10076661 Q

EMPLAZAMIENTO.- Parcela 787 polígono 6
VILLABLINO (León)

ÍNDICE.-

- 1.- ANTECEDENTES.**
- 2.- CONDICIONES URBANISTICAS**
- 3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR.**
- 4.- VALORACION DE LAS OBRAS**

No es exigible proyecto técnico, teniendo en cuenta la Normativa urbanística Municipal “PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL AYTO. DE VILLABLINO”, en aplicación del artículo NU 9.3.1.3.- Exigencia de proyecto Técnico y Estudio de seguridad.-

Requerirán proyecto técnico las actuaciones señaladas en el artículo 2.2. de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la edificación, en la que se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

A dichos efectos desde el Planeamiento se considerará construcción de escasa entidad, aquella que no supere los 25 m² de superficie construida.

En este caso la construcción pretendida no los supera (8,30 x 3 = 24,90 m²).

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-

El suelo sobre el que se pretende ejecutar la edificación definida, está según la normativa en vigor aprobada definitivamente, en suelo calificado como rústico común “SR-C”, definido por el PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA ACTUALMENTE EN VIGOR.

Se encuentra fuera del área de influencia y protección del denominado Castro de Villager YA TM-30, en la parte de la parcela externa o fuera de dicha zona (ver plano de emplazamiento).

Se encuentra dentro de la red Natura 2000, es lugar de interés comunitario (LIC) y zona de especial protección de las aves (ZEPA).

Está dentro de los usos permitidos por la normativa vigente, Art. UN 7.4.3. SR-C. Suelo rústico Común.

Artículo UN 7.4.3.1 SR-C Suelo Rústico Común 2. Condiciones de uso

Usos permitidos: A2(Previa licencia urbanística y autorizaciones según normativa sectorial). Construcciones e instalaciones ganaderas, Piscícolas y Cinegéticas, cual es el caso, siendo además de una superficie inferior a 25 m², no siendo exigible la presentación de proyecto técnico, siendo el presente documento el que define y valora las obras a realizar, a todos los efectos de obtención de la licencia de obra para su ejecución, siendo tratada la actividad como simple corral doméstico, debido al número de cabezas de ganado ovino, estando sometida a comunicación según el anexo V de la Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Se trata de una actividad de Ganadera menor y está sometida a comunicación ambiental, según el ANEXO V letra h) del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de Noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Prevención Ambiental de Castilla y León, en vigor.

La edificación pretendida, figura como uso permitido, siendo las condiciones urbanísticas y la justificación de su cumplimiento las reflejadas en el siguiente cuadro:

<i>CONDICIONES MÍNIMAS.-</i>	<i>P.G.O.U.</i>	<i>MEMORIA</i>
<i>Parcela mínima</i>	<i>2000 m²</i>	<i>3568 m²..... cumple</i>
<i>Ocupación máxima</i>	<i>75 %</i>	<i>0,70 %..... cumple</i>
<i>Retranqueo mínimo a fachada ()</i>	<i>10 m</i>	<i>> 10 m..... cumple</i>
<i>Retranqueo mínimo a linderos (donde no se adosa)</i>	<i>> 5,00 m</i>	<i>5,14 m..... cumple</i>
<i>Número de plantas máximo</i>	<i>(B+1)</i>	<i>(Una)..... cumple</i>
<i>Altura máxima a cornisa y cumbre</i>	<i>8 y +3</i>	<i>3,30 y +1.15..... cumple</i>
<i>Edificabilidad máxima</i>	<i>0,30 m²T/m²S</i>	<i>0,07 m²T/m²S cumple</i>
<i>Distancia a suelo urbano</i>	<i>200 m.l</i>	<i>230..... cumple</i>

Se ajusta por tanto a las condiciones exigidas por la normativa urbanística en vigor, que le es de aplicación.

La edificación es de planta rectangular, arrojando una superficie total de ocupación de 24,90 m² de superficie y en una sola planta, siendo al mismo tiempo la sup. construida.

Los materiales de acabado en fachada será con muro de bloque de hormigón para revestir con enfoscado de mortero de cemento y pintado con pintura ocre o gris, dando cumplimiento a la normativa urbanística en cuanto a condiciones exigidas en acabado de fachadas, sin dejar medianería vistas y en todo caso tratadas como fachadas.

La carpintería será cuatro ventanas batientes de aluminio lacado en color madera (marrón oscuro), para facilitar ventilación, dos puertas de aseo peatonales para acceder con facilidad desde dos fachadas y la puerta de acceso de dos hojas, a realizar con estructura metálica, con bastidor de hierro y acabado en chapa pintada en color negro u ocre mate, colores en todo caso no disonantes con el entorno y sobre manera no brillantes, en este caso se pretende realizar con negro mate.

En cuanto a la cubierta se realizará con acabado de pizarra a la manera tradicional, cuya pendiente de aproximadamente 50 %, en este caso 30°, dando cumplimiento en todo momento tanto a las condiciones estéticas de acabado, como arquitectónicas (pendiente), manifestando el promotor un interés y sensibilidad especial en dotar al edificio auxiliar del acabado y condiciones estéticas adecuadas al entorno, tal y como queda definido en párrafos anteriores.

Por tanto, la pretendida edificación cumple adecuadamente en cuanto a las condiciones estéticas, ocupación, edificabilidad, distancias a suelo urbano, etc, siendo por tanto apta para su correcta ejecución en las condiciones señaladas.

3.- DESCRIPCION DE LAS OBRAS A REALIZAR.-

Teniendo en cuenta el estado actual y la descripción anterior, se trata de realizar las siguientes unidades de obra, las cuales han servido de base para el desarrollo y valoración de dicha obra, y son las siguientes:

- *Excavación de tierras necesaria para la implantación de la edificación en un terreno sensiblemente en ladera, así como la zapata perimetral de apoyo del muro.*
- *Colocación de muro de bloque de hormigón en la formación de la edificación rectangular, este bloque será para revestir posteriormente con enfoscado y pintura.*
- *Sobre la cabeza de los muros, se ejecutará un pequeño zuncho de coronación, para repartir las cargas de apoyo de la cubierta, sirviendo por tanto de durmiente de esta.*
- *Colocación de carpintería exterior (puertas de acceso y ventanas batientes), perfectamente ajustadas y selladas.*
- *Enfoscado de paramentos verticales externos solamente y pintura de acabado, cumpliendo las condiciones estéticas exigidas por la normativa.*
- *Cumplimiento de normativa de seguridad y salud, durante la ejecución de las obras.*
- *No se prevé la generación de residuos de manera grande, dado que las tierras movidas serán recolocadas en la propia parcela y los posos residuos de materiales, serán reciclados y colocadas en la propia parcela.*

4.- VALORACION DE LAS OBRAS.-

Tomando como referencia las mediciones realizadas in situ, las unidades de obra enumeradas en párrafos anteriores y aplicando a ellas los precios de mercado actuales, se obtiene el presupuesto que a continuación se detalla:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 8.458,88 Euros

Para que conste a los efectos oportunos expido y firmo la presente memoria valorada en Villablino a 15 de Febrero de 2016.



El Arquitecto Técnico

Fdo.- Germán Bardón Melcón



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de VILLABLINO Provincia de LEÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
24206A006007870000DK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 6 Parcela 787

MENEZA. VILLABLINO [LEÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario [Pastos 02]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 6 Parcela 787

MENEZA. VILLABLINO [LEÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

SUPERFICIE SUELO (m²)

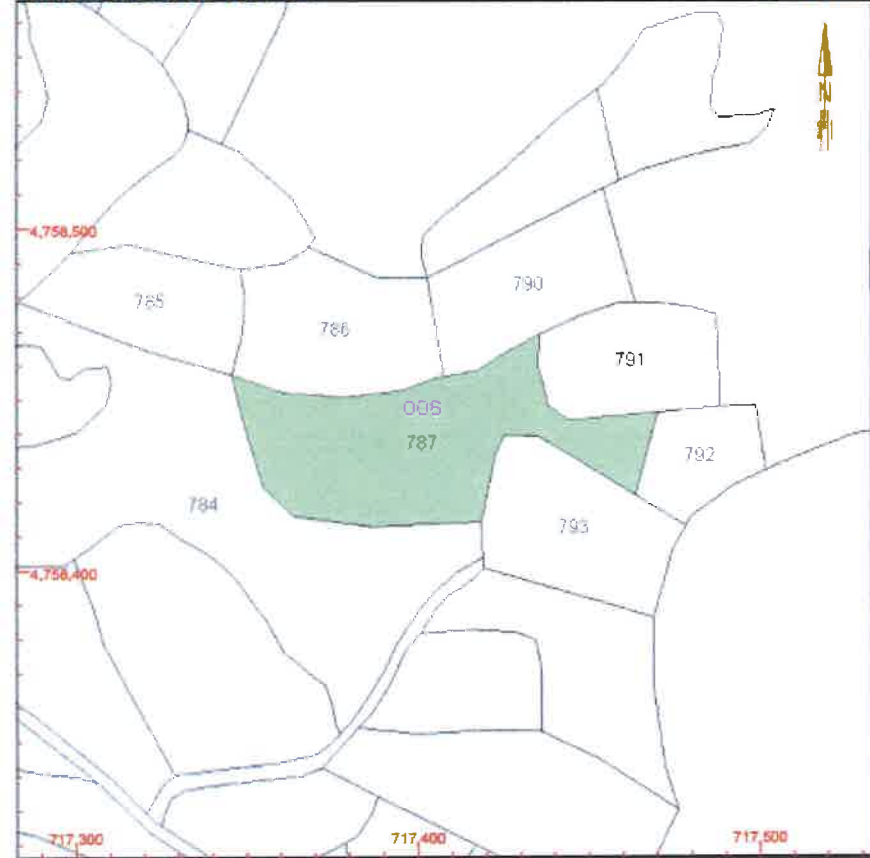
3.568

TIPO DE FINCA

--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

717,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

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

Lunes, 1 de Febrero de 2016