

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

ER. EXTRARRADIO N° 1 BUENAMADRE
SALAMANCA

PROMOTOR : JOSÉ RAMÓN CIFUENTES GARCÍA
ARQUITECTA: ADELA RUBIO SÁNCHEZ

MEMORIA

1. MEMORIA

1.1 Encargo y objeto

1.2 Técnico redactor

1.3 Antecedentes

1.4 Objeto y características esenciales del uso excepcional

1.4.1.- Descripción del emplazamiento propuesto: La Parcela

1.4.2.-Descripción de los usos, construcciones e instalaciones existentes

1.4.3.- Superficies

1.5 Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas. (Según art.307 RUCYL)

1.6 Justificación de las Condiciones Urbanísticas

1.7. Justificación de las condiciones de la dotación de los servicios necesarios

1.8. Compromiso de vinculación del terreno

1.9. Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico y del interés público

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

4. ANEXOS

1.1 ENCARGO Y OBJETO

Por encargo de D. José Ramón Cifuentes García, con NIF nº 07991474D y domicilio a efectos de notificación en Carretera de Madrid nº 68 3ºA de Santa Marta de Tormes. Se redacta el presente documento, con el fin de solicitar Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para una edificación destinada a Bar en planta baja y vivienda en la planta superior ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Buenamadre.

La edificación se ubica en una parcela de suelo rústico situada en el término municipal de Buenamadre, la dirección es Er. Extrarradio, 1 de Buenamadre, Salamanca, según reflejan los planos adjuntos.

El uso Bar está englobado dentro de la categoría de actividad turística permanente, por lo que se considera uso excepcional "autorizable" en Suelo Rústico, en la normativa urbanística vigente en el municipio de Buenamadre (Delimitación de suelo Urbano).

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

Esta solicitud de autorización es previa y condicionante a la presentación de la correspondiente Solicitud de licencia para el desarrollo de la actividad, documentos ambos requeridos para legalizar la actividad. En el caso favorable se presentará el correspondiente documento para solicitud de Licencia Ambiental.

1.2. TÉCNICO REDACTOR:

La redactora del presente Documento es Adela Rubio Sánchez, Arquitecta colegiada nº 3.836 por el Colegio Oficial de Arquitectos de León y con domicilio profesional en la Demarcación de Salamanca.

1.3. ANTECEDENTES

La edificación para la que se solicita la presente autorización de uso excepcional en suelo es anterior a 1979 según información facilitada por el propietario y anexa a este documento (Licencia de actividad de 1982 del Gobierno Civil de Salamanca). Desde su construcción y durante casi 20 años, ha estado destinada a la hostelería, de manera

que se ubicaba un Bar denominado "Bar la Huerta" en planta baja y la vivienda vinculada a dicho bar en planta primera.

La edificación, por tanto, es anterior al planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Buenamadre : Delimitación de suelo Urbano de 1999 y La Revisión de las Normas Subsidiarias Provinciales de Salamanca de 1989 por lo que dicha edificación estaría dentro de las contempladas en el artículo 186.1 del RUCYL.

Se justifica "la necesidad del emplazamiento en el medio rústico" por tratarse de una edificación existente, históricamente destinada a este uso, así como el "interés público" de este tipo de instalaciones que realizan una labor "social" dentro de los municipios pequeños, por ser un lugar de reunión, punto de información, etc. de la localidad.

1.4. OBJETO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO EXCEPCIONAL

1.4.1. Descripción del emplazamiento propuesto: La Parcela

La edificación se encuentra dentro de un parcela en suelo rústico de 1.118 m² según documentación facilitada por el propietario y adjunta al final de este documento, linda al norte con la carretera SA-305 que une La Fuente de San Esteban con Ledesma y a sur este y oeste con fincas particulares.

La parcela tiene acceso directo desde la carretera, con una zona de aparcamiento previo al acceso a la edificación, dato que favorece su uso como Bar, además se encuentra comunicado con el caso urbano de la localidad mediante varias calles debidamente urbanizadas.

1.4.2. Descripción de los usos, construcciones e instalaciones existentes:

Según se describe en los planos adjuntos, la edificación tiene dos plantas, una planta baja destinada a la actividad de Bar, con zona de público sentado, barra, cocina, almacén, aseos diferenciados por sexos y terraza y una vivienda en la planta primera con acceso independiente. El edificio cuenta con un patio en la parte trasera con acceso a un almacén independiente.

1.4.3. Superficies.

La Superficie Total de la parcela son 1.118 m² según escritura.

La Superficie construida total es de 280,57 m² distribuida de la siguiente forma:

Superficie construida destinada a Bar en Planta baja: 128,32 m²

Superficie construida destinada a almacén en Planta baja: 23,93 m²

Superficie construida destinada a vivienda en Planta primera: 128,32 m²

La distribución interior del edificio, así como las superficies útiles de cada estancia están contempladas en los planos adjuntos.

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS (SEGÚN art. 307 RUCYL)

El uso de la parcela se basa en el desarrollo de una actividad de hostelería (turística permanente). Se trata de un bar en la planta baja del edificio y una vivienda en la planta superior según planos adjuntos.

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Se asegura el carácter aislado de las construcciones y que se mantendrá la naturaleza rústica de los terrenos y se asegura su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

CONDICIONES DE USO:

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 parcela está situada en Suelo Rústico Común. Se ubica en un área que limita con núcleo de población, hecho conveniente al considerarse que evita las posibles molestias que pueda ocasionar a los vecinos el ejercicio de la actividad.

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, para mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial. La edificación es anterior al planeamiento vigente por lo que se engloba dentro de las contempladas en el art. 186 de RUCYL:

Régimen de los usos disconformes con el planeamiento

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

En este caso se trata de consolidar la edificación existente anterior al planeamiento vigente como se demuestra en la documentación anexa (licencia del gobierno civil)

- 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.

- 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.

La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.

Dado que el uso se incluye entre los del apdo. 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.

Se acredita en este documento la necesidad de emplazamiento en suelo rústico debido a que ya se encuentra construido, y la concurrencia de circunstancias específicas de interés público, pues se realiza una labor para el municipio ya que, en la actualidad, no cuenta con ningún establecimiento de este tipo (bar, restaurante, cafetería o similar).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Las condiciones de edificación para este uso, objeto de Autorización, se determinan en las Nomas Subsidiarias Provinciales de la provincia de Salamanca ya que el municipio solo cuenta con Delimitación de suelo urbano. A continuación se adjunta los parámetros establecidos para dicho uso en suelo rústico:

NU TURPE									ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE			
Tipo de suelo			Uso compatible	Condiciones de localización	Condiciones de ocupación				Condiciones de edificación			Condiciones especiales
					Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/organización interna	Edificabilidad	Altura	
P R O T E G I D O	Ecológica y paisaje	Directa	I	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
		Preventiva	A	Distancia mínima a núcleo de población urbano 1.000 m.	5.000 m.	20 %	10 m.	5.000 m.	Hoteles de menos de 50 camas	0,20 m²/m²	Dos plantas 7,50 m.	Diseño y materiales tradicionales
	A G R I C O L A	(1)	A	Distancia mínima a actividad idéntica 5.000 m.	2.500 m.	40 %	6 m.	5.000 m.	Comercio complementario hasta 250 m²	0,40 m²/m²	Dos plantas 7,50 m.	Diseño y materiales tradicionales
		(2)	A		2.500 m.	40 %	6 m.	5.000 m.	Restaurant, etc. hasta 500 m²	0,40 m²/m²	Dos plantas 7,50 m.	Diseño y materiales tradicionales
		(3)	A		2.500 m.	40 %	6 m.	5.000 m.	Vivienda vinculada hasta 250 m.	0,40 m²/m²	Dos plantas 7,50 m.	Diseño y materiales tradicionales
		(4)	A		2.500 m.	40 %	6 m.	5.000 m.		0,40 m²/m²	Dos plantas 7,50 m.	Diseño y materiales tradicionales
	Yacimientos arqueológicos		I	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Infraestructura pública		I	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Núcleo de población simple		I	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
O M U N	Sin especificar		A	Idéntico a otros autorizables misma actividad	2.500 m.	40 %	6 m.	10.000 m.	Hostelería sin limitación Vivienda vinculada hasta 250 m² Comercio complementario hasta 250 m²	0,40 m²/m²	Tres plantas 10,50 m.	Diseño y materiales tradicionales

- La edificación no cumple la condición de parcela mínima 2.500m^2 * (1.118m^2)
- La edificación cumple la condición de 40 % de ocupación ($152,25\text{m}^2 = 14\%$)
- La edificación cumple la condición de retranqueo en la fachada principal, pero no en las laterales según reflejan los planos adjuntos.*
- La edificación cumple la condición de área máxima afectada $< 10.000\text{m}^2$
- La edificación cumple la condición de organización interna, vivienda vinculada $< 250\text{m}^2$ ($128,32\text{m}^2$)
- La edificación cumple la condición de edificabilidad máxima $0,40\text{m}^2/\text{m}^2$ ($280,57 = 0,25\text{m}^2/\text{m}^2$)
- La edificación cumple la condición de altura máxima 3 plantas y 10,5 m (2 plantas 6,74 m)
- La edificación cumple con la condición de uso de diseño y materiales tradicionales.

* La edificación no cumple con los parámetros establecidos en la normativa vigente marcados con este asterisco debido a que, como se ha mencionado, es anterior al planeamiento vigente, por lo que se trata de un uso disconforme con el planeamiento según el artículo 186 del RUCYL:

*"En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, **solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación**, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento."*

El presente documento pretende, mediante la autorización del uso descrito en los puntos anteriores, **consolidar** la edificación existente posibilitando su utilización para el uso para el que fue construida y al que ha sido destinado a lo largo de su vida.

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

Según el artículo 308.1.b del RUCYL:

"Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:

a).....

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. "

En la documentación anexa se justifica la existencia de conexión a los siguientes servicios:

- Suministro eléctrico. La edificación cuenta con conexión a la red pública de suministro eléctrico, tanto la zona de bar como la vivienda, esto se justifica mediante facturas en la documentación anexa. Además se adjunta el boletín de la instalación.

- Abastecimiento: El edificio cuenta con la conexión a la red pública de suministro de agua, se adjunta permiso municipal para dicha conexión y facturas para acreditarlo.

- Conexión a la red de saneamiento: La edificación no está conectada a la red municipal de saneamiento del municipio por imposibilidad técnica, pero cuenta con una fosa séptica individual a la que está conectada tanto el bar como la vivienda.

-Cuenta con acceso directo desde la carretera hasta el acceso al establecimiento.

Así pues, el modo en que se resuelve la dotación de servicios necesarios no repercute 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. El hecho de estar ubicado el edificio apartado del núcleo urbano limita el riesgo de incendio y molestias que puedan derivarse de la actividad.

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

1.8. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

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.

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

El uso de Bar (turístico permanente) se entiende como un uso excepcional pero "autorizable" en el Suelo Rústico desde la normativa urbanística del municipio.

Se justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos así como el "interés público" determinando que no solo tiene el interés público por estar destinado a favorecer la actividad social en el pueblo, dado que en la actualidad no existe ningún establecimiento, ni público ni privado, de estas características, sino que además el emplazamiento en suelo rústico descrito, favorece la convivencia en el municipio, puesto que esta lo suficientemente cerca para que desde el pueblo se tenga un acceso inmediato y fácil al mismo y lo suficientemente lejos para que la actividad allí desarrollada no perjudique u ocasione molestias a la vida normal del resto de vecinos.

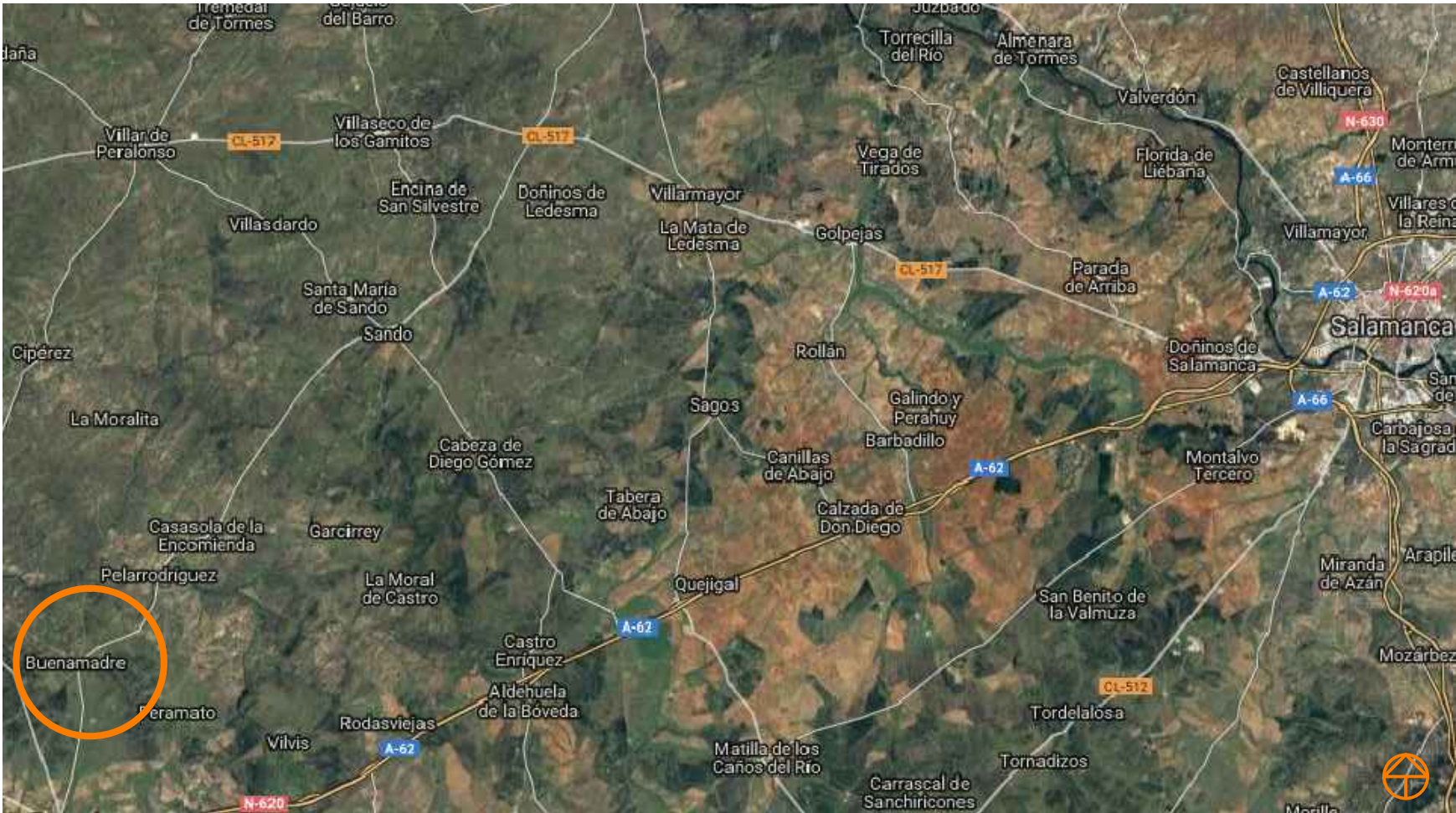
Es evidente que la cercanía con la carretera lo hace también atractivo para la propia relación y comunicación del municipio con el exterior, convirtiéndose, como se ha demostrado a lo largo de su funcionamiento, en punto de encuentro de la comarca y favoreciendo el turismo en el pueblo.

En Salamanca a 4 de Julio de 2017

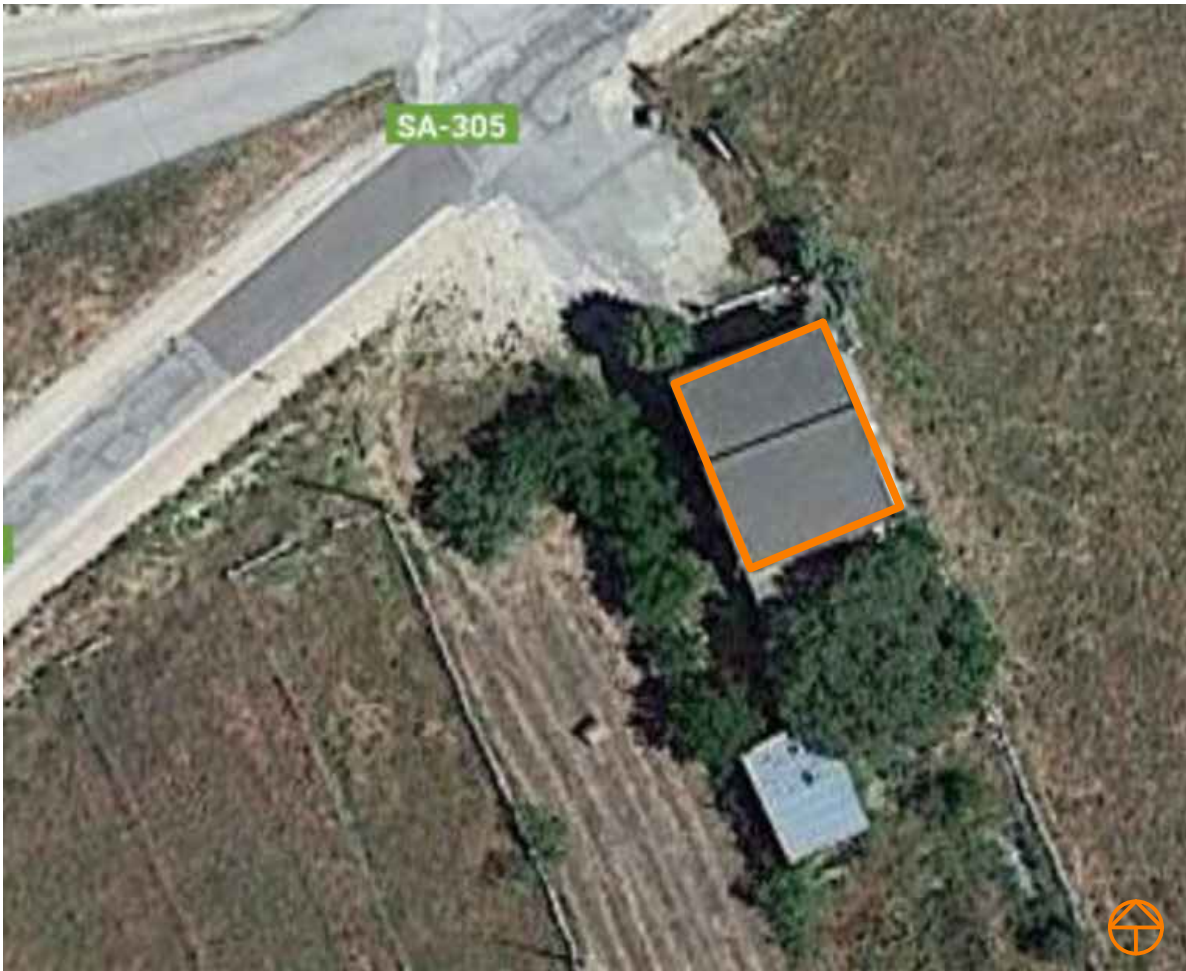
Fdo. La Arquitecta

ADELA RUBIO SÁNCHEZ

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



PLANEAMIENTO VIGENTE. D.S.U. BUENAMADRE



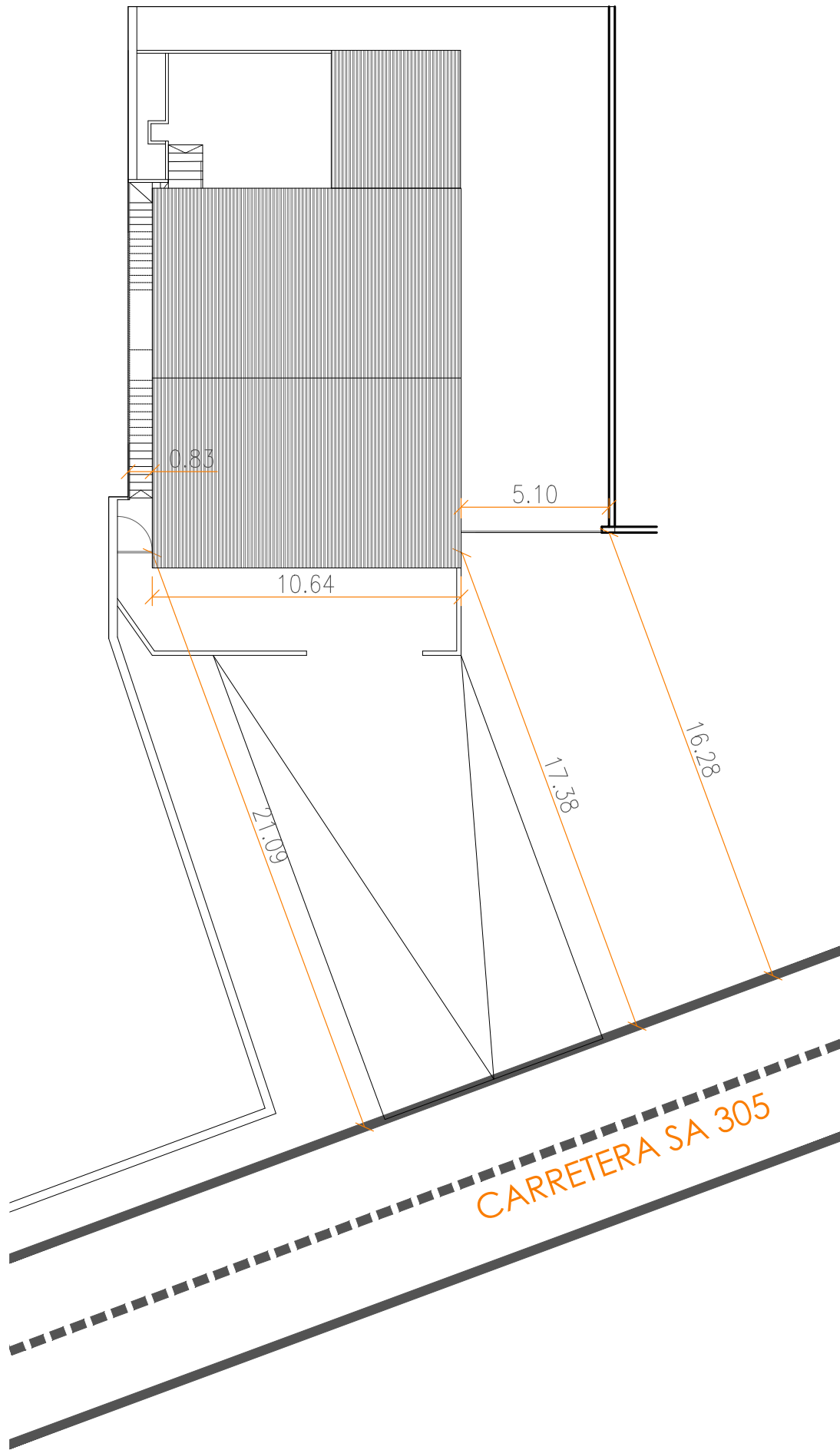
CATASTRO

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

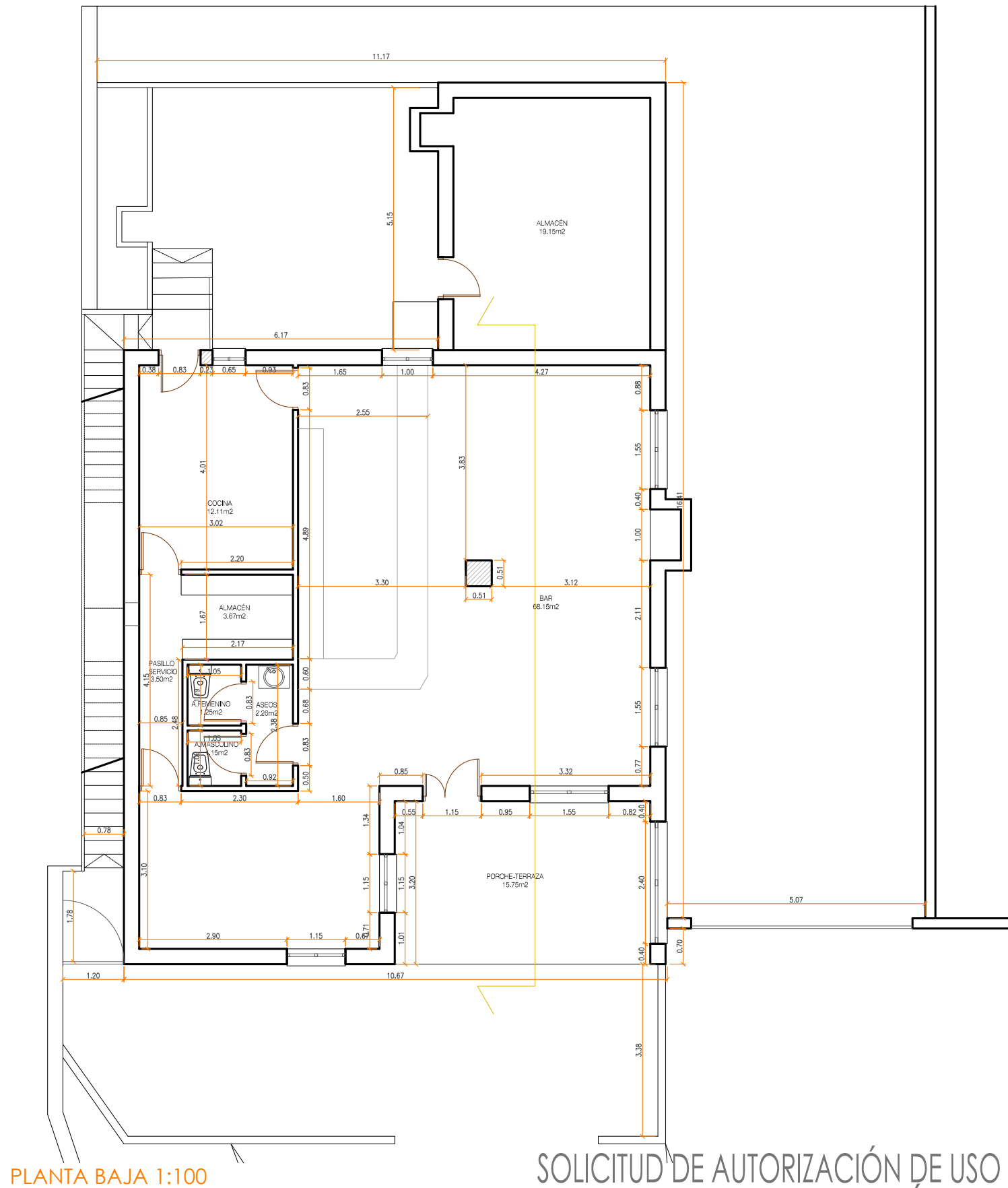
Er. EXTRARRADIO, 1. BUENAMADRE (SALAMANCA)
PROMOTOR
JOSÉ RAMÓN CIFUENTES GARCÍA

ANTIQUETURA
adelarubiosanchez@gmail.com
ADELA RUBIO SÁNCHEZ
ARQUITECTA
C/Pozo Amarillo 35-39 oficina 4.
S A L A M A N C A
Teléfono: 646301065

PLANOS DE ARQUITECTURA	ESCALA	Nº PLANO	JULIO DE 2017	
situación, emplazamiento, localización y planeamiento vigente	varias	1.01	EXPEDIENTE: 2017-60	



PLANTA CUBIERTAS 1:200



PLANTA BAJA 1:100

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

Er. EXTRARRADIO, 1. BUENAMADRE (SALAMANCA)
PROMOTOR
JOSÉ RAMÓN CIFUENTES GARCÍA

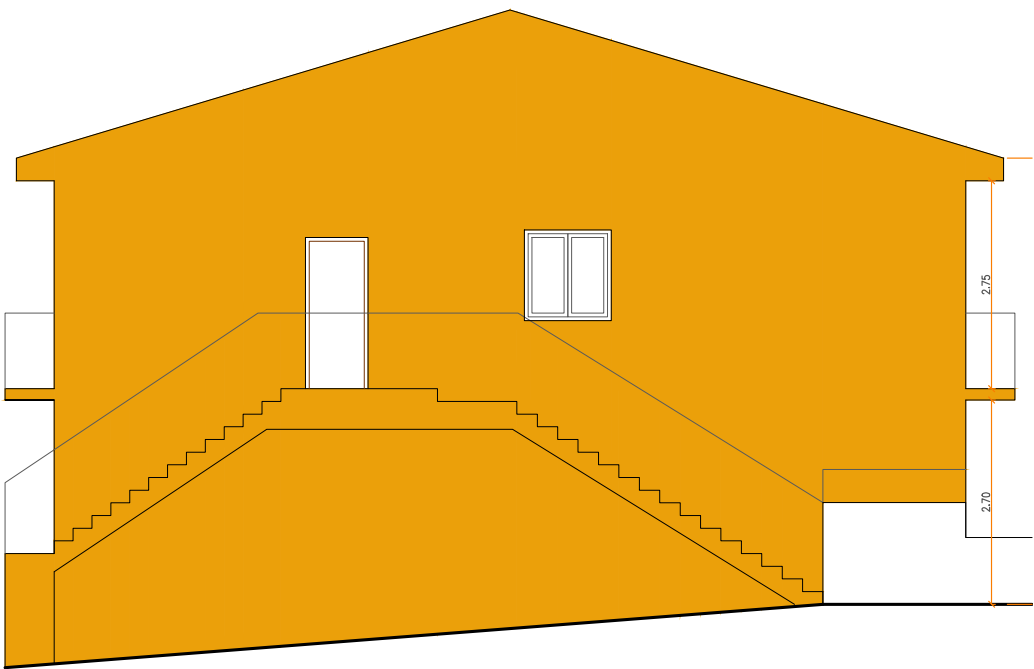


adelarubiosanchez@gmail.com
ADELA RUBIO SÁNCHEZ
ARQUITECTA
C/Pozo Amarillo 35-39 oficina 4.
S A L A M A N C A
Teléfono: 6 4 6 3 0 1 0 6 5

PLANOS DE ARQUITECTURA	ESCALA	Nº PLANO	JULIO DE 2017	
DOCUEMKNACIÓN GRÁFICA	1:100	1.02	EXPEDIENTE: 2017-60	



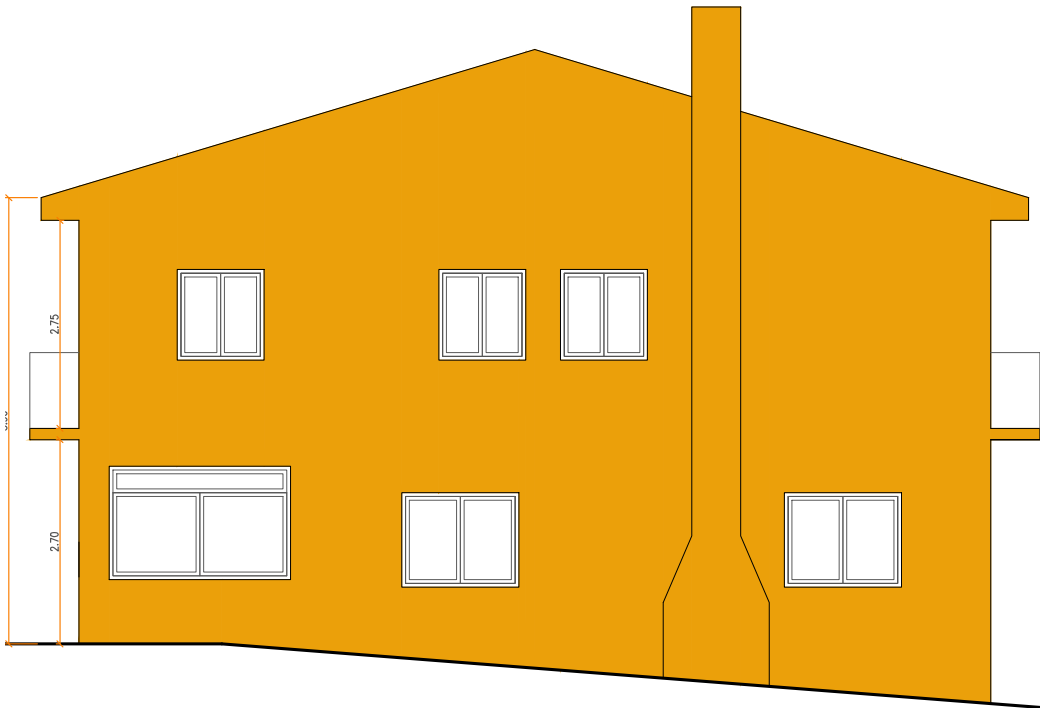
ALZADO NORTE 1:100



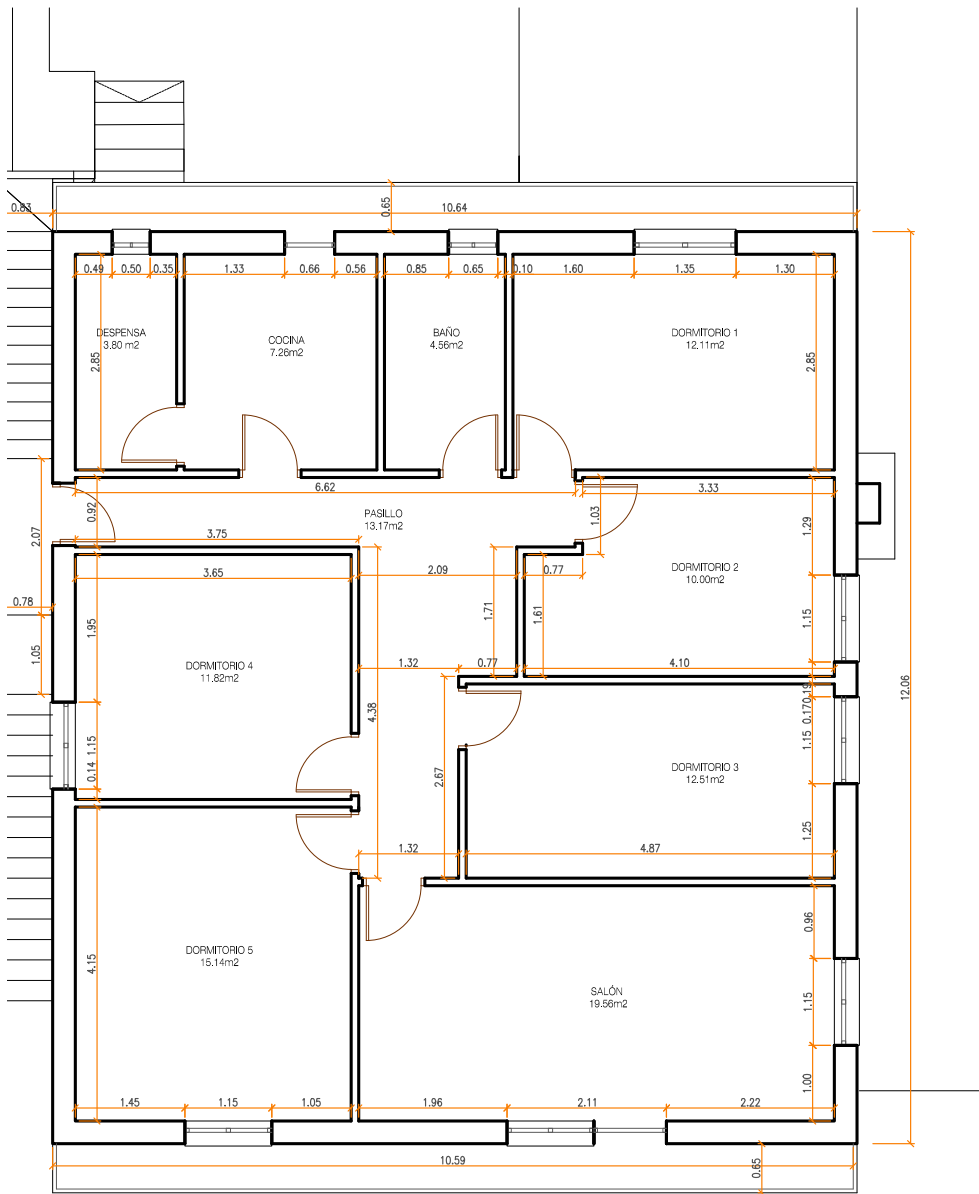
ALZADO ESTE 1:100



ALZADO SUR 1:100



ALZADO OESTE 1:100



PLANTA PRIMERA 1:100

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO

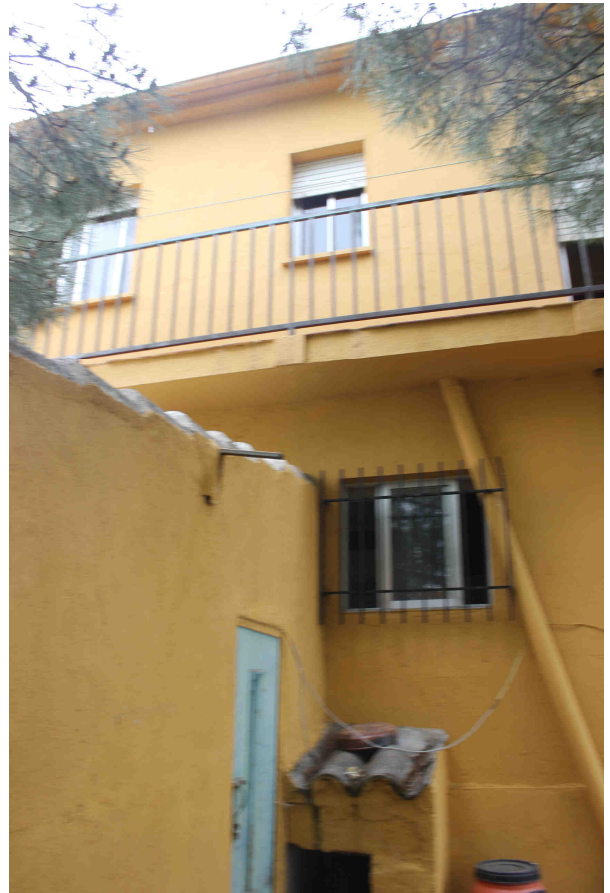
Er. EXTRARRADIO, 1. BUENAMADRE (SALAMANCA)
PROMOTOR
JOSÉ RAMÓN CIFUENTES GARCÍA



adelarubiosanchez@gmail.com
ADELA RUBIO SÁNCHEZ
ARQUITECTA
C/Pozo Amarillo 35-39 oficina 4.
S A L A M A N C A
Teléfono: 6 4 6 3 0 1 0 6 5

PLANOS DE ARQUITECTURA	ESCALA	Nº PLANO	JULIO DE 2017	
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	1:100	1.03	EXPEDIENTE: 2017-60	

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA







ANEXOS

ESCRITURAS



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

D^a MARIA JOSEFA LIS DOMINGUEZ, SECRETARIA DEL JUZGADO DE
1^a INSTANCIA E INSTRUCCION N.º 1 DE SALAMANCA Y SU PARTIDO
DOY FE Y TESTIMONIO. Que en los autos que se siguen ante este
Juzgado con el n.º (164/97) constan los parti-
culares que fotocopiados, son del tenor literal siguiente

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION
NUMERO UNO DE SALAMANCA**



Pr. suma. hip. art. 131 L. Hipot. 00164 /1997

DEMANDANTE. - EMILIO GARCIA CABEZAOLIAS

Procurador Sr. - D/ña. GONZALO GARCIA SANCHEZ

DEMANDADO. - EQUIPO DE INVERSIONES, S. A., REINALDO
VAZQUEZ DIUFAIN, MARGARITA LAPUENTE QUINTERO, IRENEO
GONZALEZ HERRANZ, FREDESVIDA GOZALO SOBRERO, ANDRES LOPEZ
COLLADA y CONCEPCION MANZANARES MONTALVO

Procurador Sr. -

1 CIVIL. Sección 04. Asunto 00164 /1997.

A U T O

En SALAMANCA, a UNO de ABRIL de MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y
OCHO

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. -El Procurador D. D/ña. GONZALO GARCIA
SANCHEZ en nombre de EMILIO GARCIA CABEZAOLIAS, se acudió a
este Juzgado por medio de escrito de fecha 31 de Marzo de
1.997 promoviendo procedimiento Judicial Sumario del art.
131 de la vigente Ley Hipotecaria, contra la siguiente
finca: EDIFICIO al sitio denominado Las Pernaes o la
Espornala, construido sobre una parcela de terreno de 1.118
metros cuadrados que linda, al Norte, con casco del pueblo,
al Sur, con Teodoro Nieto, al Este, con prado de la viuda de
Marín y al Oeste, con Jesús Sánchez. Inscrita en el Registro
de la Propiedad de Ledesma (Salamanca), tomo 991 del
archivo, libro 8 de Buenamandre, folio 135, finca 701 .
Hipoteca que en virtud de escritura de constitución de la
misma en garantía de título al portador otorgada ante el
Notario de Madrid, D. Jesús Franch Valverde de fecha 19 de
Mayo de 1.987, con el nº 1546 fue inscrita en el registro
de la Propiedad de Ledesma, al folio 159 y 159 vuelto del
tomo 991, Libro 8, finca 701, inscripción 4ª.

Segundo. -Mediante dicha escritura los cónyuges D.
Ramón Cifuentes Sánchez y D^a Angela García Martín realizaron
una emisión de cinco obligaciones hipotecarias, al portador,
de 1.000.000 de pesetas cada una de ellas, de las cuales,

2988

LIBRO DE LA PROPIEDAD DE LEDESMA	FECHA	13	21.8.98	580	51	34
----------------------------------	-------	----	---------	-----	----	----



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEDESMA



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEDESMA

CALIFICADO el precedente documento, se ha INSCRITO, en los términos relacionados en el mismo, en el tomo 1.104, Libro 10 de Buenamadre, folio 7, finca 701 quintuplicado, inscripción 7ª. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos determinados en los Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, y 41 de la Ley Hipotecaria.

Ledesma 3 de Septiembre de 1.998
EL REGISTRADOR.-



Fdo.: M.ª Africa García Calatayud
N.I.F. 12729110-J

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEDESMA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

EL derecho inscrito se halla gravado con la HIPOTECA a favor del TENEDOR o TENEDORES de una obligación hipotecaria, Serie A-única, número tres, en garantía de UN MILLON DE PESETAS de principal y UN MILLON QUINIENTAS MIL PESETAS de costas, a que se refieren las inscripciones 4ª y 6ª, y se halla afecto al pago del importe de los posibles débitos fiscales a que se refiere la nota al margen de las inscripciones 7ª y 8ª.

LEDESMA 3 DE SEPTIEMBRE DE 1.998.



BASE: Declarada ☒ Fiscal ☐ 1º 2º Inciso 2º D.A.D 3ª Ley 8/1989 ☐

HONORARIOS INCLUIDO I.V.A.
+ 9.860 pta

N.ºs ARANCEL
2.2.3.44

MINUTA N.º
1222

ANEXOS

LICENCIA DE ACTIVIDAD DE 1982

(GOBIERNO CIVIL)



GOBIERNO CIVIL
DE
SALAMANCA



DOÑA MODESTA MAILLO GARCIA, VICESECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO CIVIL DE SALAMANCA.

CERTIFICO: Que de los antecedentes que obran en este Gobierno Civil y en el expediente de DON RAMON CIFUENTES SAN - CHEZ, domiciliado en Buenamadre, resulta que con fecha 18 de - marzo de 1980 y nº 1579, este Organismo dirigió al citado señor un escrito que dice lo que sigue:

" Vista su instancia de fecha 1-noviembre-1979 en la que solicita autorización de este Gobierno Civil para la apertura de un establecimiento dedicado a BAR, sito en la localidad de BUENAMADRE, calle La Espornala nº s/n.- Vistas la Orden del Ministerio de la Gobernación de 9 de marzo de 1946 y la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958.-Considerando que en el presente caso se han cumplido los requisitos de seguridad, higiene, comodidad y demás exigidos por la mencionada Orden.- He resuelto conceder la autorización solicitada."

La que se expide a petición del interesado, por haberse extraviado el original de la misma, en Salamanca, a quince de septiembre de mil novecientos ochenta y dos.



M. Mailló



LICENCIA FISCAL DE ACTIVIDADES COMERCIALES E INDUSTRIALES

Documentos que deben exhibirse a la presentación de esta declaración

Documento Nacional de Identidad (Particulares)
Tarjeta de -Código de Identificación- (Sociedades)
Permiso de Circulación de Obras Públicas (Transportes).

DECLARACION - LIQUIDACION
DE

ALTA

DECLARANTE	281	Delegación de Hacienda o Administración Salamanca	Ejercicio 1.981	ZONA	Nº REFERENCIA	
	Apellidos y nombre o razón social GARCIA MARTIN ANGELA				D.N.I. o C.I. 12.223.406	Teléfono
	Domicilio fiscal C/ Espiornala s.n.		MUNICIPIO Buenamadres	PROVINCIA Salamanca.	P.R.	D.P.
	APELLIDOS Y NOMBRE DEL REPRESENTANTE				D.N.I. REPRESENTANTE	



CARTA DE PAGO

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD	ACTIVIDAD A EJERCER Cafe Bar de 4ª categoria	FECHA COMIENZO Julio 1.980					
	DOMICILIO DE LA ACTIVIDAD Siglas: C/ Espiornala s.n. Nombre vía pública: Buenamadre Nº casa:	MUNICIPIO Buenamadre	D.P.				
	ELEMENTOS DE LA ACTIVIDAD						
	1º SOLO TRANSPORTES	C.V.	Carga o nº viajeros	MATRICULA			
	2º RESTO ACTIVIDADES	Nº OBREROS	KW INSTALADOS	OTROS ELEMENTOS -1-	OTROS -2-		
	3º TODAS ACTIVIDADES	Epigrafe 651.1	Ap 3	Nº 6	Cta. Tributaria 198 3.000	Cta. Censo 1980	
	4º Señale la NOTA de su epigrafe a la que se acoge	No tiene NOTA ☒	NOTA única ☐	NOTA 1ª ☐	NOTA 2ª ☐	NOTA ☐	NO SE ACOGE ☐
	5º NORMAS A LAS QUE SE ACOGE	Dos: máximo					
6º Porcentaje de Bonificación que le corresponde:	☐						
7º ¿Se matricula por primera vez en esta actividad?	SI ☐	NO ☒					
8º EL AMBITO DE SU ACTIVIDAD ES:	LOCAL ☒	PROVINCIAL ☐	NACIONAL ☐				
FIRMA	Fecha y firma del Titular Salamanca a 15 de Octubre 1.981 <i>Angela Garcia Martin</i>		CONCEPTO		IMPORTES		
FORMA DE INGRESO	Por cheque nº	En Estafeta de Correos de	Cuota tributaria del periodo de actividad		01 3.000		
	Banco	Fecha	Recargos locales 110%		02 3.300		
	Fecha	Por Giro Postal Tributario nº	A INGRESAR		04 6.300		
	En Delegación de Hacienda de	Estafeta	RECARGO PRORROGA		05		
		Con fecha	TOTAL DEUDA TRIBUTARIA		07 6.300		
					06		
					03		

JUSTIFICANTE DE INGRESO EN LA ENTIDAD COLABORADORA O EN EL TESORO

Sello:	Clave Entidad:	Fecha:	Número:	Importe:
		M. HACIENDA		28.10.81
		001596		6.300
				LIBRE

EDITADO Y DISTRIBUIDO POR EL COLEGIO DE HUERFANOS DE HACIENDA (O. M. DE 10 DE AGOSTO DE 1953).

37-059

TRIBUTOS LOCALES DE CARACTER REAL
LICENCIA FISCAL DEL IMPUESTO INDUSTRIAL

EJERCICIO

1982

DELEGACION	MUNICIPIO	ZONA	REF. LISTA	NUM. RECIBO	PERIODO
SALAMANCA	BU ENAMADRE	02	C001-05	CCC7176K	ANUAL

APELLIDOS Y NOMBRE O DENOMINACION SOCIAL	D. N. I. o C. I.	FECHA de ALTA
GARCIA MARTIN ANELA	012223406	80-7-

DOMICILIO TRIBUTARIO	1-A	FECHA CADUCIDAD EXENCION/BONIF.
CL PIORNALA C000	ALIM CAFE BAR CAT 4	

1-B	2-B	3-B	% Bonif.	4-B	5-B	VALOR
651.136	CC0C00	000	--	N	CATASTRAL	EN RENTA

CUOTA	TOTAL A INGRESAR
3.000	6.300

EL RECAUDADOR.

Mod. RTUIN - 3/80 - F. N. M. T.

ANEXOS

ACREDITACIÓN DE LA CONEXIÓN A REDES

Permiso del ayuntamiento de Buenamadre para realizar la acometida de abastecimiento de agua



AYUNTAMIENTO

DE

BUENAMADRE

C. P. 37209

(Salamanca)



Núm. 78.-

CONCESION PERMISO PARA EFECTUAR "ACOMETIDA" DE AGUA
DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS DE ESTA LOCALI-
DAD DE BUENAMADRE (Salamanca).

Vista la solicitud presentada en este Ayuntamiento por el vecino de esta localidad, DON RAMON CIFUENTES SANCHEZ, para que se le conceda el realizar una acometida de agua a la red de abastecimiento público de esta localidad de BUENAMADRE (Salamanca), con destino a un edificio de su propiedad, sito junto a la carretera que va de Ledesma a la Fuente de San Esteban, y fuera del casco urbano de esta localidad, el Pleno de la Corporación Municipal de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de Agosto de 1.993, por unanimidad, acordó lo siguiente:

1.- Que a pesar de estar fuera del casco urbano de esta localidad, el edificio para el que solicita en esta acometida, y con el fin de evitar los problemas que le puedan ser surgir, al no disponer de agua potable para el uso doméstico, este Ayuntamiento le concede el poder efectuar la acometida que solicita, bajo las condiciones siguientes:

a) El Ayuntamiento podrá cortar el servicio de agua o acometida que ahora autoriza, siempre que lo estime oportuno o necesario, ya que como antes se indica es un edificio fuera del casco urbano de la localidad y no existe obligación alguna por parte del Ayuntamiento para hacer tal concesión, por lo que se entienden como una autorización o permiso provisional o temporal.

b) Pagará los derechos correspondientes y que a tal efecto estan establecidos por este Ayuntamiento.

c) La acometida la realizará el fontanero que para tal fin tiene este Ayuntamiento y el contador se pondrá en el lugar donde indique este Ayuntamiento.

d) La falta de pago por la prestación del servicio, será otra causa de corte automático del servicio.

2.- No se le autoriza a poner acometida a la red de saneamiento, ya que al estar el edificio fuera del casco urbano y no haberse estudiado esta posibilidad, es materialmente imposible sacar este servicio a red



AYUNTAMIENTO

DE

BUENAMADRE

C. P. 37209

(Salamanca)



Núm.

pública de esta localidad, debido a problemas de caída con los niveles de la referida red de saneamiento; por tanto deberá hacer una fosa sépt o pozo ciego en terrenos de su propiedad, para recoger el agua y todo l concerniente con la red de saneamiento, debiendo mantener dicha fosa o pozo en debidas condiciones de limpieza y aseo.-----

3.- Se dará exacto cumplimiento a todo cuanto se indica en el presen permiso o concesión, ya que de lo contrario y como antes se indica, ser motivo suficiente para la anulación de esta concesión sin mas aviso.---

Buenamadre, 19 de Agosto de 1.993.

EL ALCALDE,



Fdo.- Manuel L. García Morales.-

Recibo del pago de aguas



ASUNTO	ADEUDO POR DOMICILIACIONES		
FECHA	01/03/2017	PROCESO	636241/23-02-17/01
TITULAR	ANGELA GARCIA MARTIN		

2305 STA. MARTA DE TORMES CR. DE MADRID 83 (92) 3200032

Estimado cliente: Adeudamos en la cuenta indicada, el apunte detallado. Para cualquier aclaración dirijase con esta nota de adeudo al emisor, el cual ha facilitado esta información.

CÓDIGO EMISOR ES43009P8700006C		RECIBO N° 14810	REFERENCIA 000208201520
EMISORA 754358		TITULAR DOMICILIACIÓN / SERVICIO JOSE RAMON CIFUENTES GARCIA	
REGTSA			
AGUAS 2016 SEMESTRAL JULIO-DICIEMBRE CL PIORNALA, 35 BUENAMADRE +INFO WWW.REGTSA.ES COD:R07RMFDSSWSZGE Débito Directo SEPA - CORE Débito periódico o recurrente. ACREEDOR: REGTSA ID.ACREE: ES43009P8700006C REF.UNIC: 108T7054CC0AI6362412302170010014810 REF.ACREE: 17859733-0 IMPORTE.: 36,00 EUR			

DATOS DEL ADEUDO EN CUENTA		IMPORTE DEL RECIBO:	36,00 EUR
CUENTA DE CARGO (IBAN)	MONEDA DE LA CUENTA	GASTOS CORREO:	0,00 EUR
ES80 2108 2305 09 0036952470	EUROS	TOTAL RECIBO:	36,00 EUR
	FECHA VALOR		
	01/03/2017		
	IMPORTE ADEUDADO EN CUENTA		
	36,00 EUR		

Banco de Caja España de Inversiones,
Salamanca y Soria, S.A.

Boletín de instalaciones eléctricas

Ministerio de Industria **5592/8**
 Delegación Provincial **SALAMANCA**

Titular de la Instalación
MANUEL CORTES DE LA CRUZ

Emplazamiento **Ctra. de Ledesma** Número **1** Piso **1** Puerta **1**

Uso a que se destina **DAR-CABERERIA** Superficie m.² **100** Localidad **BOJADILLA**

Empresa suministradora
Iberduero, S. A.

Tensión (s) **220** Potencia máxima admisible **8000** Grado de electrificación **1** Sección de la derivación individual **2 x 1'**

Interruptor diferencial **25 40 30.300** Resistencia de la tierra de protección **17 ohms.**

Intensidad nominal **25 40 30.300** Sensibilidad **17 ohms.**

Receptores y su potencia
1.536 W.
1.500 W.
SE ACOMPAÑA PROYECTO ELECTRICO

SALAMANCA Y PROVINCIA
BOLETIN DE INSTALACIONES ELECTRICAS

Prescrito en el art. 25 del vigente Reglamento Electrotécnico para BT.

Talonnario N.º **112**

El Instalador Autorizado que suscribe, inscrito en esta Delegación Provincial del Ministerio de Industria, con el N.º **30-114** y Carnet de Empresa con Responsabilidad N.º **112**, declara haber ejecutado esta instalación de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Instrucciones MI BT y Normas de la Empresa suministradora, oficialmente aprobadas.

Fecha: **14 de Marzo de 1980**
 (Firma y sello del Instalador)

Verificada la instalación a que se refiere el presente Boletín, de acuerdo con lo prescrito en el Apartado 4.5 de la Instrucción MI BT 041, ha dado los siguientes resultados:

Aislamiento entre conductores R = Aislamiento entre conductores y tierra R =

Corriente de fuga con los receptores conectados de uso simultáneo I =

Corriente de fuga sin los siguientes receptores I =

RESULTADO: POR LA EMPRESA POR EL ABONADO

Fecha

Ejemplan para el abonado



MINISTERIO DE INDUSTRIA
DELEGACION PROVINCIAL
SALAMANCA

INSTALACIONES ELECTRICAS DE BAJA TENSION
(Decreto 2413/73 de 20 de septiembre)

DICTAMEN DE RECONOCIMIENTO

Don FRANCISCO ARROYO DIAZ Ingeniero Técnico (1) de esta Delegación Provincial del Ministerio de Industria, en cumplimiento de lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, ha procedido al reconocimiento de la instalación eléctrica descrita al pie, apreciando en la misma los defectos que, a su juicio, merecen la siguiente calificación:

☒ Sin defectos ☐ Defectos críticos ☐ Defectos mayores ☐ Defectos menores

En consecuencia, se emite el siguiente DICTAMEN

☒ Favorable ☐ Condicionada ☐ Negativa

Por lo que procede:

☐ Suspender el suministro ☐ Corregir los defectos indicados en el plazo de

La correspondiente calificación es anotada en la Diligencia de Control que figura en el ejemplar del Boletín en esta instalación archivado en esta Dependencia.

Salamanca a 25 de Marzo de 1980

FIRMA

Sello de la
Delegación

Ejemplar para el instalador autorizado

Modelo DR / BT

SERVICIO DE PUBLICACIONES
MINISTERIO DE INDUSTRIA

Relación de los defectos observados:

Sigue al dorso

TITULAR D. Emplazamiento en
Calle o paraje (1) nº piso
Clase de local (2) Servicio a que se destina (3)
INSTALADOR D. inscrito con el nº
Boletín de la instalación nº de fecha
OBSERVACIONES

NOTAS: (1) Táchese lo que no proceda. (2) Particular, público, mojado, polvoriento, etc. (3) Vivienda, oficina, comercio, almacén, fábrica, industria, taller, etc.

Factura de luz de la vivienda

IBERDROLA CLIENTES, S.A.U.
CIF A-95758389


IBERDROLA

FACTURA DE ELECTRICIDAD

Página 1 / 2

DATOS DE FACTURA

Periodo de facturación 12/03/2017 – 09/04/2017
Número de factura 20170410010478042
Fecha de emisión de factura 10 de abril de 2017
Fecha prevista de cargo 18/04/2017
Factura con lectura real
Titular RAMON CIFUENTES SANCHEZ
NIF: 07783944P
Referencia contrato suministro 574449050

TOTAL IMPORTE FACTURA: 21,39 €

RESUMEN DE FACTURACIÓN

ENERGÍA	9,32 €
SERVICIOS Y OTROS CONCEPTOS	8,70 €
IVA 21% s/16,06 €	3,37 €
TOTAL A PAGAR	21,39 €

> ver detalle de facturación y consumo en el reverso

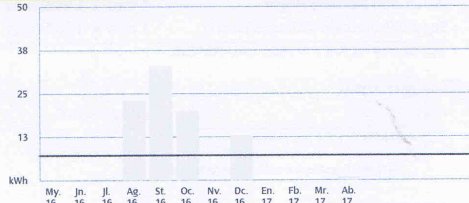
Remite: IBERDROLA CLIENTES, S.A.U. Apartado de Correos 61175 28080 Madrid
DY 910 C 0574449050 0 1 08 S114 005609 011593 20170410

0574449050038910379003729400020110047

RAMON CIFUENTES SANCHEZ
Ctra MADRID, 68, 3º A
37900 SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

Dirección de suministro: C/ PIORNALA, 12, 1º 37209 BUENAMADRE (SALAMANCA)

EVOLUCIÓN DE CONSUMO



Este gráfico muestra la evolución de su consumo.
Su consumo medio diario en este último periodo facturado ha sido: 0,76 €
Su consumo medio diario en los últimos 12 meses ha sido: 0,68 €
1 kilovatio-hora (kWh) equivale al consumo de una lámpara de 100 vatios funcionando durante 10 horas.



Según indica el Real Decreto 1718/2012 le informamos que el importe correspondiente a las tarifas de acceso a redes en esta factura, sin impuestos, ha ascendido a 7,50 €, distribuidos del siguiente modo:
Término de potencia: 6,71 € Término de energía: 0,04 € Alquiler equipos medida: 0,75 €
A estos importes les son aplicables los impuestos correspondientes sobre el total (Impuesto Eléctrico incluido).
Estos valores son informativos y no representan ningún incremento de coste para Vd. ya que están englobados en su factura de energía.


EMPRESA REGISTRADA
LUGAR: 101000
EP-15842005


EMPRESA ADHERIDA



**Atención al Cliente: Consultas, gestiones y reclamaciones 24 horas en el 900 225 235**

**Atención Averías de Red: 900171171**

**Servicio Asistencia Técnica: 900 22 45 22**

**Puntos de atención cercanos:**
AV ESPAÑA, 45 37500 CIUDAD RODRIGO

**www.iberdrola.es**

**@Tulberdrola**

Factura de luz del bar

IBERDROLA CLIENTES, S.A.U.
CIF A-95758389


IBERDROLA

FACTURA DE ELECTRICIDAD

Página 1 / 2

DATOS DE FACTURA

Periodo de facturación 14/03/2017 – 09/04/2017
Número de factura 20170410010482126
Fecha de emisión de factura 10 de abril de 2017
Fecha prevista de cargo 18/04/2017
Factura con lectura real
Titular RAMON CIFUENTES SANCHEZ
NIF: 07783944P
Referencia contrato suministro 576436616

TOTAL IMPORTE FACTURA: 19,28 €

RESUMEN DE FACTURACIÓN

ENERGÍA	8,24 €
SERVICIOS Y OTROS CONCEPTOS	7,69 €
IVA 21% s/15,93 €	3,35 €
TOTAL A PAGAR	19,28 €

> ver detalle de facturación y consumo en el reverso

Remite: IBERDROLA CLIENTES, S.A.U. Apartado de Correos 61175 28080 Madrid
DY 910 C 0576436616 0 1 08 5114 095610 011595 20170410

05764366160038910379003729400020110047

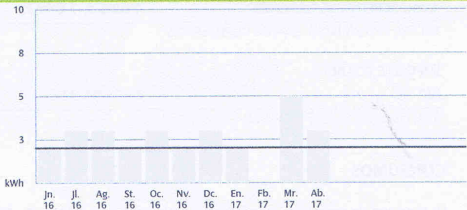
RAMON CIFUENTES SANCHEZ

Ctra MADRID, 68, 3º A

37900 SANTA MARTA DE TORMES (SALAMANCA)

Dirección de suministro: C/ PIORNALA, 12, Bajo 37209 BUENAMADRE (SALAMANCA)

EVOLUCIÓN DE CONSUMO



Este gráfico muestra la evolución de su consumo.
Su consumo medio diario en este último periodo facturado ha sido: 0,74 €
Su consumo medio diario en los últimos 11 meses ha sido: 0,52 €
1 kilovatio-hora (kWh) equivale al consumo de una lámpara de 100 vatios funcionando durante 10 horas.



Según indica el Real Decreto 1718/2012 le informamos que el importe correspondiente a las tarifas de acceso a redes en esta factura, sin impuestos, ha ascendido a 7,05 €, distribuidos del siguiente modo:
Término de potencia: 6,23 € Término de energía: 0,13 € Alquiler equipos medida: 0,69 €
A estos importes les son aplicables los impuestos correspondientes sobre el total (Impuesto Eléctrico incluido).
Estos valores son informativos y no representan ningún incremento de coste para Vd. ya que están englobados en su factura de energía.



EMPRESA
Acreditada
EN-19001
EN-19003



EMPRESA
Acreditada
EN-19001
EN-19003



EMPRESA
ARBITRAJE
DE CONSUMO



Atención al Cliente: Consultas, gestiones y reclamaciones 24 horas en el 900 225 235



Atención Averías de Red: 900171171



Puntos de atención cercanos:
AV ESPAÑA, 45 37500 CIUDAD RODRIGO



www.iberdrola.es



@Tulberdrola



Servicio Asistencia Técnica: 900 22 45 22

ANEXOS

COMPROMISO DE VICNCULACIÓN DEL TERRENO

D. JOSÉ RAMÓN CIFUENTES con DNI nº 7.991.474-D y domicilio a efecto a de notificaciones en C/ Carretera de Madrid, 68, 3º A, de Santa Marta de Tormes,

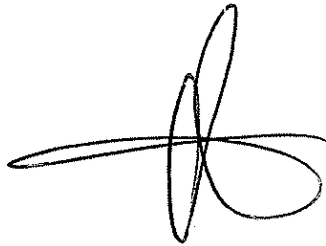
DIGO:

PRIMERO.- Que es propietario de la finca sita en C/ Extrarradio, 1 del catastro de urbana con una superficie de 1.118,00m2.

SEGUNDO.- Que en dicha parcela se encuentra ubicada, desde el año 1985, construcción destinada a bar en la planta baja y vivienda en la planta primera de conformidad con la documentación presentada en el Ayuntamiento de Buenamadre redactado por Dña. Adela Rubio Sánchez.

TERCERO.- Que por el presente documento se compromete a que el terreno descrito de 1.118,00 m2. de la parcela con referencia catastral 2168901QF3226N0001GO , quedará vinculado al uso interesado (vivienda unifamiliar y bar) y a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones que les fueran impuestas en la autorización de uso por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Y para unir al expediente firma el presente documento en Buenamadre a 29 de Junio de 2017.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'R' intertwined, with a horizontal line extending to the left.

Fdo.- José Ramón Cifuentes