



DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA, sector UUR-3

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y CONSTRUCCIONES ANEXAS

PELABRAVO (Salamanca)

SITUACIÓN
POBLACIÓN
PROMOTOR
ARQUITECTO
FECHA

Urbanización ORQUIDEAS. Calle C, nº 3
37181 - PELABRAVO (Salamanca)
CRISTOFER RAMOS SEVILLANO
LUIS F. MARTÍN ARAÚJO
MARZO / 2024

INDICE

CAPÍTULO I: MEMORIA

1. AGENTES
2. OBJETO y CONDICIONANTES DE PARTIDA
3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
4. NORMATIVA URBANÍSTICA
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO Y SU AMPLIACIÓN
 - 5.1. VIVIENDA EXISTENTE
 - 5.2. AMPLIACIÓN PROPUESTA
 - 5.3. RESUMEN DE SUPERFICIE TOTAL VIVIENDA+AMPLIACIÓN
6. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
7. LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO
8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL

CAPÍTULO IV: FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

CAPÍTULO V: PLANOS

1. SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LAS NUM
2. SITUACIÓN DE LA PARCELA. CONEXIÓN A SERVICIOS
3. PARCELA CON UBICACIÓN DE LOS EDIFICIOS
4. VIVIENDA EXISTENTE: Planta, alzados y secciones
5. PROPUESTA DE AMPLIACIÓN: Planta y alzados.

CAPÍTULO VI:

COMPROMISO DEL PROMOTOR DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN arts. 308 y 313 del RUCyL.

I. AGENTES

Promotor:	Nombre:	CRISTOFER RAMOS SEVILLANO
	Dirección:	AVDA DE ITALIA, 4
	Localidad:	37006-SALAMANCA
Arquitectos:	NIF:	70906653E
	Nombre:	LUIS F. MARTÍN ARAÚJO
	Colegiados:	Nº 3254 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
	Dirección:	C/ OBISPO JARRÍN 2-4, 1ª
	Localidad:	SALAMANCA
	NIF:	08106575H

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. LUIS F. MARTÍN ARAÚJO. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. OBJETO y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo del Promotor, D. Cristofer Ramos Sevillano, en calidad de propietario, se redacta el presente documento para la tramitación de autorización de uso provisional de Vivienda y Construcciones Anexas, para proceder posteriormente a legalización de las construcciones existentes acabadas así como la continuación de las obra inacabada correspondiente a Vivienda Unifamiliar.

Las construcciones existentes destinadas a garaje y cuarto de almacenamiento de aperos se encuentran ejecutadas siendo su superficie construida de **124,00 m2**. La superficie que ocupa la vivienda prevista, cuya construcción se interrumpió en la fase del primer forjado de saneamiento y que deberá contar con la correspondiente licencia de obras para su continuación, es de **310,20 m2**.

CUADRO DE SUPERFICIES			
SUPERFICIES Y OCUPACIÓN DENTRO DE LA PARCELA			
CONSTRUCCIONES	UTILES m2	CONSTR. m2	OCUPACIÓN m2
VIVIENDA (CONSTR. INACABADA)	—	310.20	310.20
GARAJE / ALMACÉN			
SUP CERRADA INTERIOR	84.80	104.00	104.00
SUP CUBIERTA EXTERIOR	14.30	7.15	14.30
CASETA DE APEROS	17.78	20.00	20.00
	116.88	441.35	448.50
SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA (1179302TL8317N0001RO)			3.017.00

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1. Marco Normativo actual.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley de Urbanismo de Castilla y León- LUCyL- (Ley 5/1999 de 8 de abril, actualizada por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y suelo, y modificada por la Ley 7/2014 de 12 de Septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León - RUCyL- (Decreto 22/2004 de 29 de enero, modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio; y por Decreto 6/2016 de 3 de marzo).

Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo.

Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

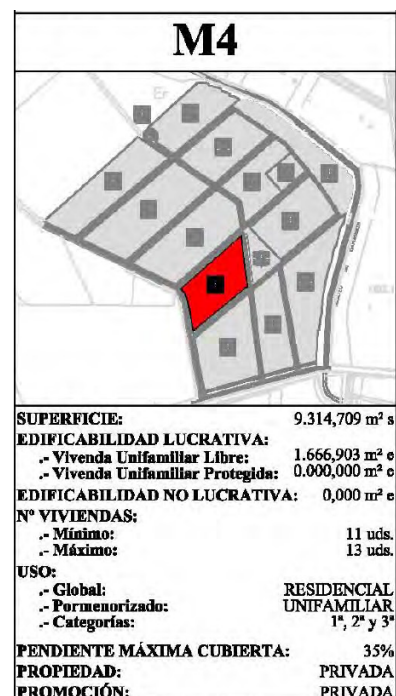
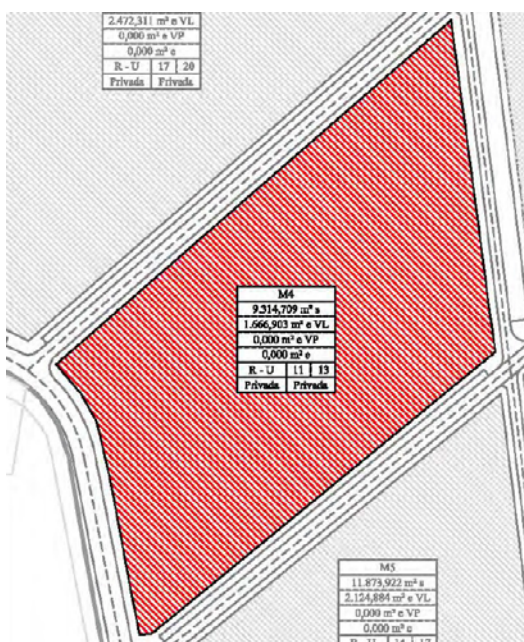
4.2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio de PELABRAVO y de aplicación a la parcela en la que se ubica la vivienda objeto Autorización de Uso Provisional, son las **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**, con aprobación definitiva de 17 de Diciembre de 2003. (fecha de publicación en el BOCL: 30/04/2004).

Existe además una Modificación Puntual de las NUM sector UUR-3 "Orquídeas" aprobada el 23 de julio del 2020 que establece unos parámetros de ordenación general del Sector:

Uso predominante Residencial.
 Uso detallado: Unifamiliar.

Existe un Estudio de Detalle del Sector UUR-3, "Orquídeas" aprobado el 27 de octubre del 2020 que establece una ordenación detallada, sin determinaciones completas de parcelación.



Por tanto según planeamiento el suelo donde se sitúan las edificaciones objeto de la presente Memoria está calificado como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC) sector UUR-3**. Uso residencial, calificado como Vivienda Unifamiliar con las siguientes condiciones particulares:

- parcela mínima: 400,000 m² s
- frente mínimo: 12,00 m
- ocupación máxima: 50%
- retranqueos: en edificaciones existentes: no se fijan
en edificaciones nuevas: 3,00 m
- fondo máximo: no se fija
- edificabilidad: según ficha de cada manzana
- nº plantas: B + I + BC
- altura máxima: 7,00 m a cara inferior del último forjado
- patios: según C.T.E. y normativa de V.P.O.
- vuelos: 1/15 ancho calle y máximo 1,00m a más de 3,20 m
- pendiente máxima cubierta: 35%

Como el terreno está clasificado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, tiene **derecho al uso provisional** y se aplicará lo establecido en los arts. 47 y 313 del RUCyL para **tramitar la licencia de uso provisional**:

Artículo 47

Derecho al uso provisional.

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

- a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.*
- b) En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.*
- c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.*

Artículo 313

Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.*
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.*
- c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.*
- d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos.*

Condiciones de aplicación según el derecho al uso provisional de un suelo urbano no consolidado:

USO VIVIENDA	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Uso autorizable	SI	Si, por la CTMAyU.

4.3. Condiciones particulares de aplicación NUM.

Ficha del sector UUR-3 de Suelo Urbano No Consolidado:

página 64 de la Normativa Urbanística de la Rev de las NNSS de Pelabravo.

UUR-3

Superficie: 137835 m²

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²

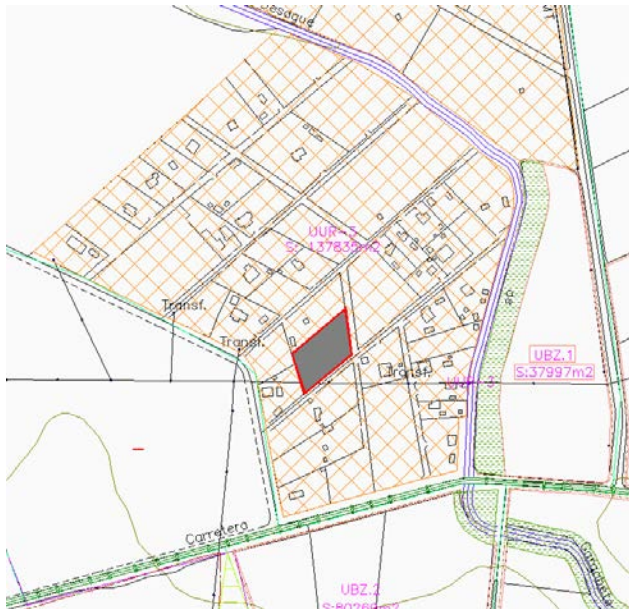
Nº máximo de viviendas: 65

Superficies de equipamientos y espacios libres públicos: 2067 respectivamente

Nº de aparcamientos: 206

Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones: 2000 m²

Ubicación de la parcela en el Plano de Clasificación Global de las NUM de Pelabravo:



Leyenda del plano de Clasificación:

SUELO RÚSTICO		DESARROLLO URBANO	
	PROTECCIÓN NATURAL		SUELO URBANO CONSOLIDADO
	PROTECCIÓN AGRÍCOLA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
	PROTECCIÓN ESPECIAL MÁXIMA AVENIDA 500 AÑOS RIO TORMES		RESIDENCIAL
	PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES SECUNDARIOS: 5m DE SERVIDUMBRE Y 100m DE POLICÍA		INDUSTRIAL
	PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO		EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS Y FERROCARRIL		EQUIPAMIENTO PRIVADO
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELEMENTOS DE REGADÍO: DESAGÜE DE REGADÍO ACEQUIA		TERCIARIO
	CANAL DE VILLAGONZALO		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VÍAS PECUARIAS	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
	PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS		RESIDENCIAL
	SUELO RÚSTICO COMÚN		INDUSTRIAL
			ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
		<hr style="border-top: 1px solid red;"/>	
		LÍMITE DE LOS SECTORES	

5. DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA EXISTENTE Y EDIF. ANEXAS

5.1. EDIFICACIONES

VIVIENDA

Descripción general

Se trata de una vivienda aislada a desarrollar en planta baja cuya construcción se inició e interrumpió en el año 2001.

Se encuentra realizada la cimentación, el forjado de planta baja y el inicio de los muros de cerramiento.

Programa de necesidades

A desarrollar en el correspondiente Proyecto de Ejecución.

Ocupa una superficie de 310,00 m2 construidos.

GARAJE

Descripción general

Se trata de una construcción con un espacio diáfano de 68,15 m2 para uso de garaje, un aseo de 3,75 m2, un almacén de 12,90 y un área exterior de porche de 14,30 m2.

Tiene una superficie construida total de 111,15 m2 construidos. (104m2c+1/2x14,30 m2).

Ocupa una superficie de 118,30 m2.

CASETA DE APEROS

Descripción general

Se trata de una construcción cubierta para uso de almacenamiento (aperos, leña, etc.) con una superficie útil de 17,78 m2.

Su superficie construida es de 20,00 m2.

5.2. Descripción detallada de los edificios. Cuadros de Superficies.

Descripción de las construcciones

La construcción principal que se destinará a vivienda consta de planta baja, tiene forma cuadrada, de 19,00 x 19,00 m., tal y como se describe en el plano que se adjunta.

El resto de construcciones anexas y vinculadas a la vivienda disponen también de una sola planta baja.

Construcción:

- Garaje con estructura de muros de carga de piedra y cerámicos apoyados sobre cimentación de zapatas corridas de hormigón. Los suelos sobre solera de hormigón y previo encachado.
- Forjados de cubierta a base entrevigado cerámico sobre estructura horizontal de vigas/correas de madera.
- Las cubiertas se resuelven con faldones inclinados a 4 aguas construidos mediante piezas cerámicas sobre tabiques palomeros, aislamiento intermedio, y cobertura de teja curva.
- Las fachadas están formadas por muros mixtos de piedra y ladrillo con un espesor total de 50 cm.
- Las carpinterías exteriores son de aluminio. Las interiores de madera barnizada.
- Los suelos en general son a base de piezas cerámicas, y paredes interiores de yeso con acabado en pintura lisa.
- En el garaje el suelo es la propia solera de hormigón.

- En la edificación destinada a barbacoa el apoyo de la cubierta se realiza tanto en muros de carga como en una estructura ligera de acero laminado.
- La Cimentación de la vivienda se ha realizado mediante zapatas corridas de hormigón sobre las que apoyan muros del mismo material sobre los que se ha ejecutado un forjado de placas alveolares.
- Se ha ejecutado el inicio de la hoja exterior de los muros a base de ½ asta de ladrillo perforado y piedra, de manera similar al la construcción del garaje.

Disponen de los siguientes servicios:

- abastecimiento procedente de sondeo propio.
- saneamiento con evacuación a fosa séptica ubicada en el interior de la parcela situada al noreste de la parcela.
- El suministro de electricidad se realiza a partir de línea existente de distribución en baja tensión de la urbanización.
- acceso rodado a través de vial existente.

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES

Dispone de una superficie construida máxima en el caso de completar la vivienda prevista de **441,15 m2**.

CUADRO DE SUPERFICIES			
SUPERFICIES Y OCUPACIÓN DENTRO DE LA PARCELA			
CONSTRUCCIONES	UTILES m2	CONSTR. m2	OCUPACIÓN m2
VIVIENDA (CONSTR. INACABADA)	—	310.20	310.20
GARAJE / ALMACÉN			
SUP CERRADA INTERIOR	84.80	104.00	104.00
SUP CUBIERTA EXTERIOR	14.30	7.15	14.30
CASETA DE APEROS	17.78	20.00	20.00
	116.88	441.35	448.50
SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA (1179302TL8317N0001RO)			3.017.00

9. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Según lo establecido en el art. 47 del RUCyL, al tratarse de un terreno clasificado como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, sólo podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el art. 313 del RUCyL, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.

El uso de las edificación está contemplado en la ordenación general del sector UUR-3 de Suelo Urbano No Consolidado "Vivienda unifamiliar"-, por tanto, se trata de un uso **AUTORIZABLE CON CARÁCTER PROVISIONAL**, cumpliéndose además las condiciones de ordenación general de la ficha reguladora del sector.

De igual manera el uso está permitido en la correspondiente **ordenación detallada** del correspondiente Estudio de Detalle de Sector UUR-3 "Orquídeas".

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:

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

*3º. La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.
3, 4 y 5.*

...

Artículo 308. Condiciones para la autorización.

1. 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) 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.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para la autorización de las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación hasta en un 50 por ciento de su superficie, de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tener una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4.

b) No estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

* Se adjunta compromiso firmado (art. 308 c) sobre la vinculación del terreno al uso solicitado, así como las condiciones del artículo 313.

* Se tramita este documento desde el Ayuntamiento de Pelabravo para solicitar a la CTMAyU, Autorización de Uso Provisional de una Vivienda Aislada.

Si se Autoriza este Uso Provisional, se solicitará al Ayuntamiento Licencia Provisional para Legalización de las construcciones existentes, la continuación de la ejecución de la vivienda existente mediante el correspondiente Proyecto, y posteriormente la Licencia de Primera Ocupación provisional.

CAPÍTULO II

FICHA URBANÍSTICA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

COAL

Ficha Urbanística

DATOS DEL PROYECTO

Título del trabajo: **LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE Y ANEXOS**
 Emplazamiento: Urbanización ORQUIDEAS, Calle C, Nº 3 (parcela del sector UUR-3)
 Localidad: 37181 -PELABRAVO (Salamanca)
 Propietario: CRISTOFER RAMOS SEVILLANO
 Arquitecto: LUIS MARTÍN ARAÚJO

DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento vigente: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
 Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, sector UUR-3
 Servicios urbanísticos: Acceso rodado, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento

CONCEPTO	Parámetros de Ordenación General sector UUR-3 en Normas Urbanísticas	Existente
USO DEL SUELO	AUTORIZABLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
PARCELA MÍNIMA	Art. 47. Derecho al uso provisional. En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313: a) En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector. b) <u>En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.</u> Se comprueba que el uso de vivienda unifamiliar no está prohibido en las condiciones de ordenación general del sector UUR-3 (uso predominante residencial).	
APROVECHAMIENTO MEDIO		
Nº PLANTAS S/R		
ALTURA MÁXIMA		
RETRANQUEOS		

OBSERVACIONES:

Art. 47 del RUCyL. Derecho al uso provisional.

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, **podrán autorizarse con carácter provisional**, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

Se comprueba que el uso de vivienda unifamiliar NO ESTA PROHIBIDO en las condiciones de ordenación general del sector UUR-3 así como en el Estudio de Detalle de dicho sector, donde el uso predominante es el Residencial.

DECLARACIÓN que formula el Arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto, en cumplimiento del artículo 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Luis F. Martín Araújo
ARQUITECTO
Colegiado 3.254

CAPÍTULO III

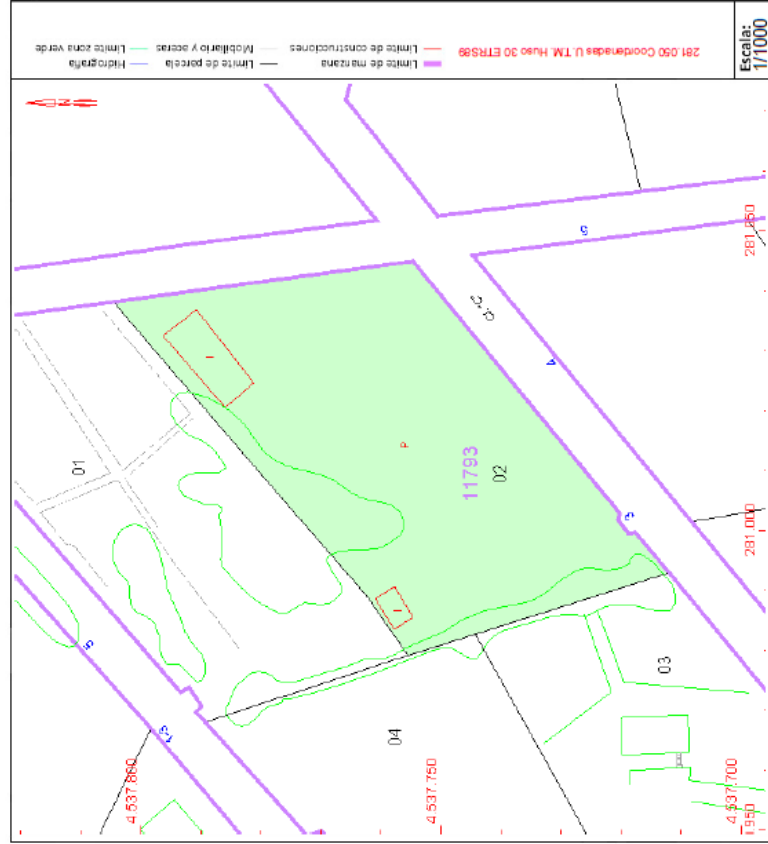
FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1179302TL8317N0001RO

PARCELA

Superficie gráfica: 3.017 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

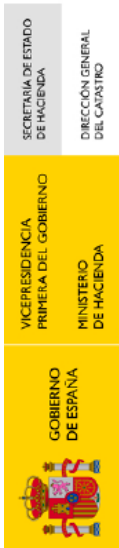
Miércoles, 28 de Febrero de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL 'C'UR.ORQUIDEAS 3
37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 127 m²
Año construcción: 1985

Construcción
Destino: ALMACEN
Escalera / Planta / Puerta: 1/00/01
Superficie m²: 127



CAPÍTULO IV

FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

4.1. VALLADO DE LA PARCELA Y PUERTA DE ACCESO DESDE VIAL EXISTENTE



4.2. FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DE LAS EDIFICACIONES



EDIFICIO PARA GARAJE, ALMACEN







VIVIENDA (edificación interrumpida en 2021)



CASETA DE APEROS



CAPÍTULO V

PLANOS

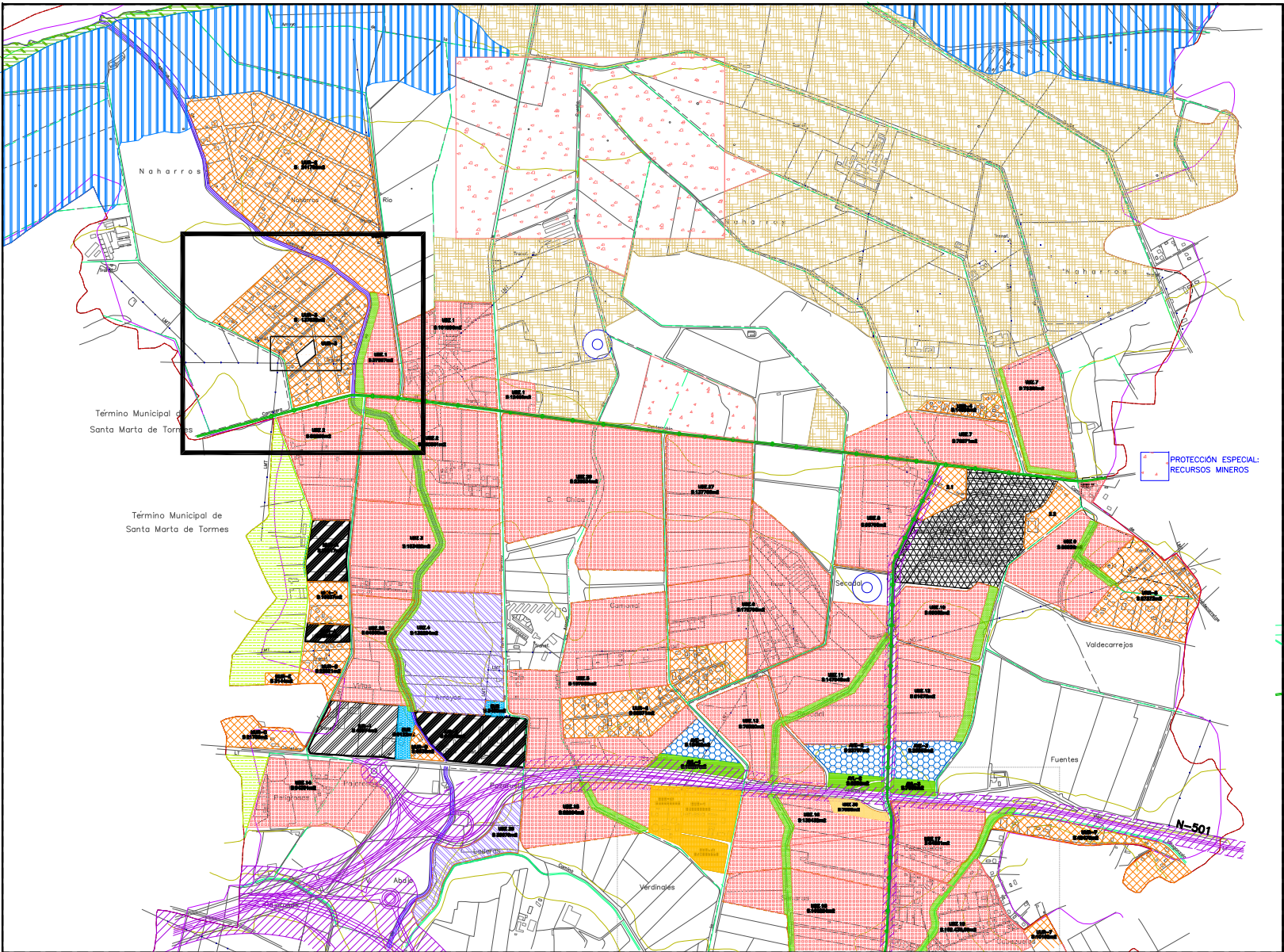
1. SITUACIÓN / EMPLAZAMIENTO EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LAS NUM
2. PLANTA GENERAL DE LA PARCELA. SITUACIÓN DE SERVICIOS Y EDIFICIOS
3. GARAJE EXISTENTE
PLANTAS, ALZADOS, FOTOGRAFÍAS.
4. OTRAS EDIFICACIONES – VIVIENDA INACABADA / CASETA.
PLANTAS, ALZADOS, FOTOGRAFÍAS.



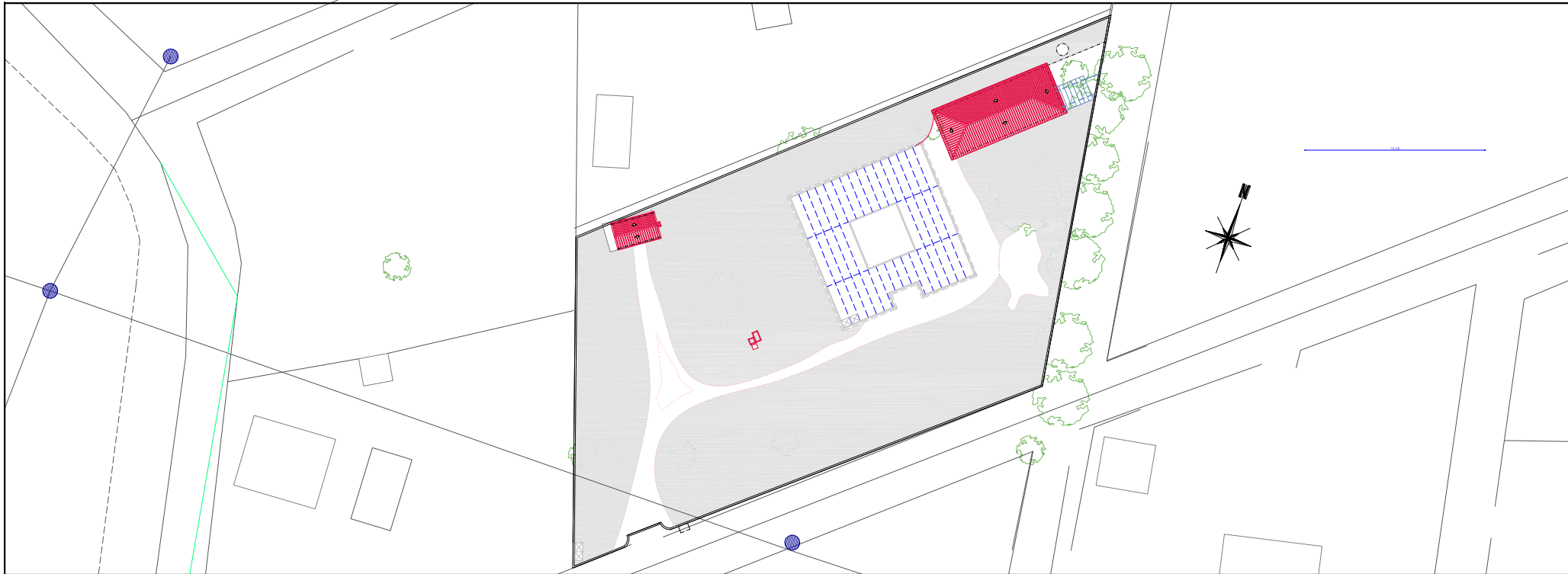
SITUACIÓN



IMAGEN AEREA



PLANEAMIENTO VIGENTE: REVISIÓN N.U.M. DE PELABRAVO



EMPLAZAMIENTO E: 1/500

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 RESIDENCIAL

SITUACIÓN EMPLAZAMIENTO
 SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Calle C. nº3, URBANIZACIÓN ORQUIDEAS - SECTOR UUR-3
 37181 - PELABRAVO (SALAMANCA)

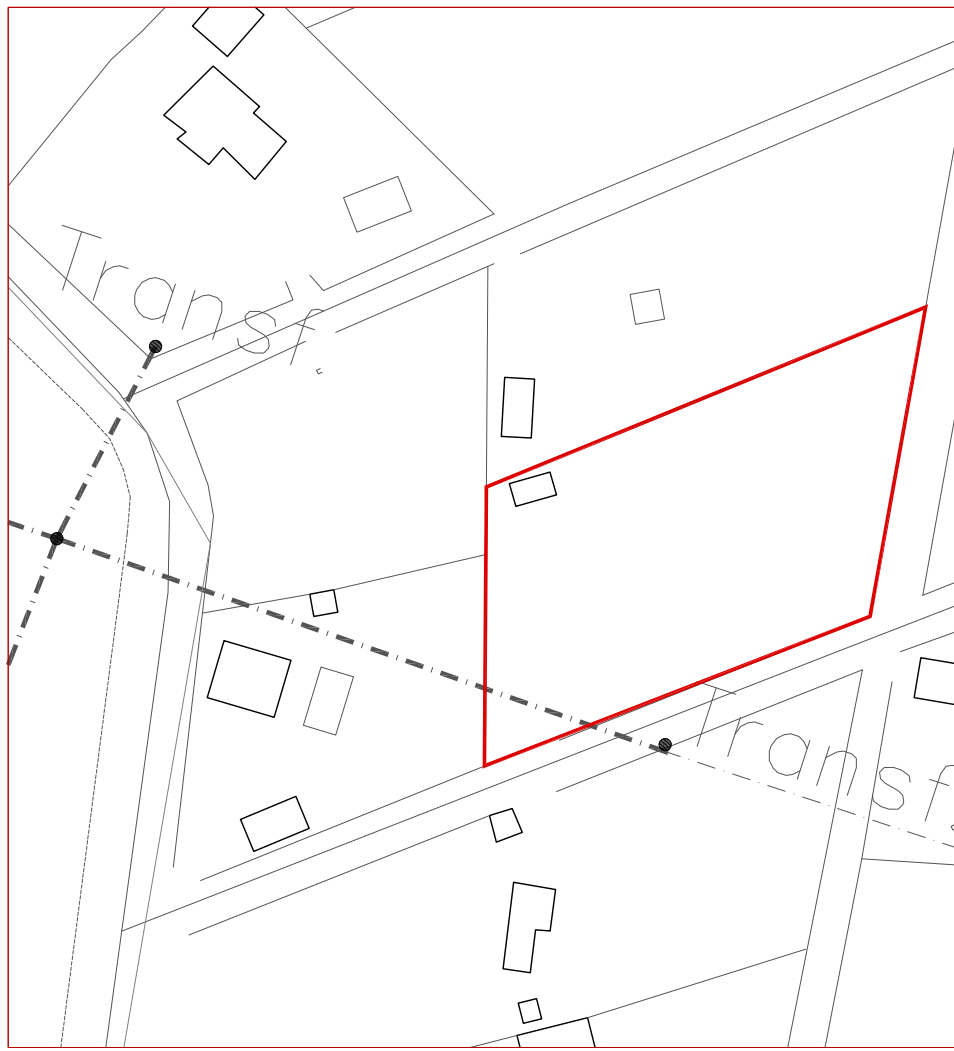
PROPIEDAD
 CRISTOFER RAMOS SEVILLANO

ARQUITECTO
 LUIS FELIPE MARTÍN ARAÚJO

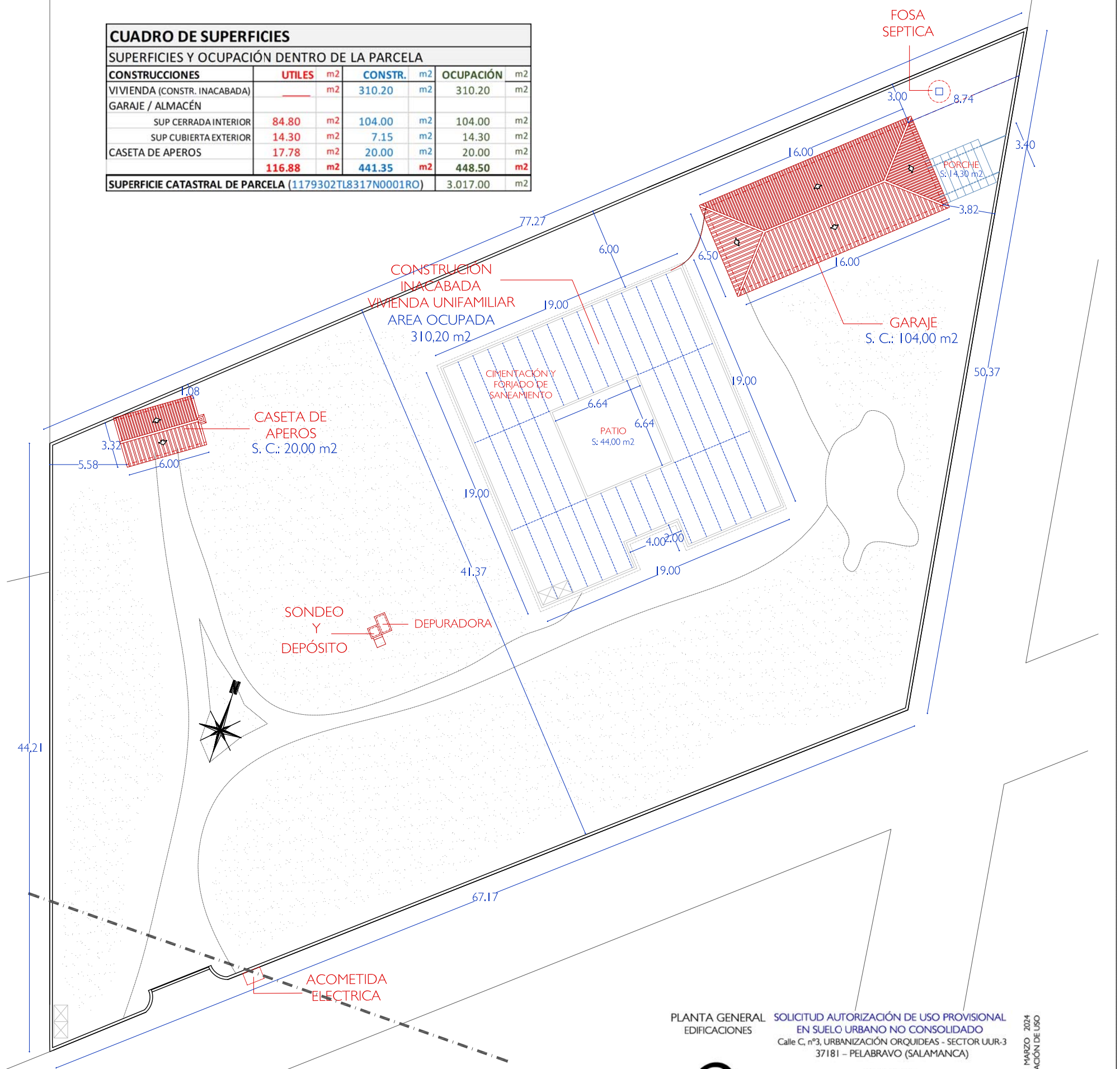
ESCALA: 1/200

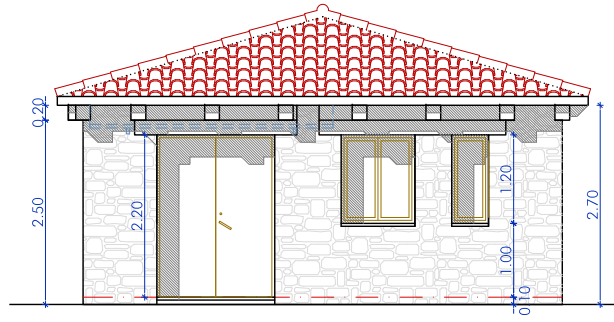
MARZO 2024
 AUTORIZACIÓN DE USO



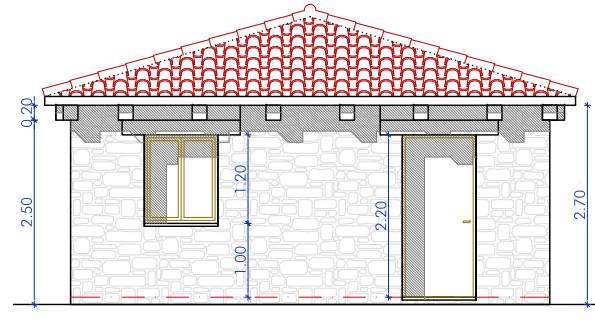


CUADRO DE SUPERFICIES						
SUPERFICIES Y OCUPACIÓN DENTRO DE LA PARCELA						
CONSTRUCCIONES	UTILES	m2	CONSTR.	m2	OCUPACIÓN	m2
VIVIENDA (CONSTR. INACABADA)	---	m2	310.20	m2	310.20	m2
GARAJE / ALMACÉN						
SUP CERRADA INTERIOR	84.80	m2	104.00	m2	104.00	m2
SUP CUBIERTA EXTERIOR	14.30	m2	7.15	m2	14.30	m2
CASETA DE APEROS	17.78	m2	20.00	m2	20.00	m2
	116.88	m2	441.35	m2	448.50	m2
SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA (1179302L8317N0001R0)					3.017.00	m2

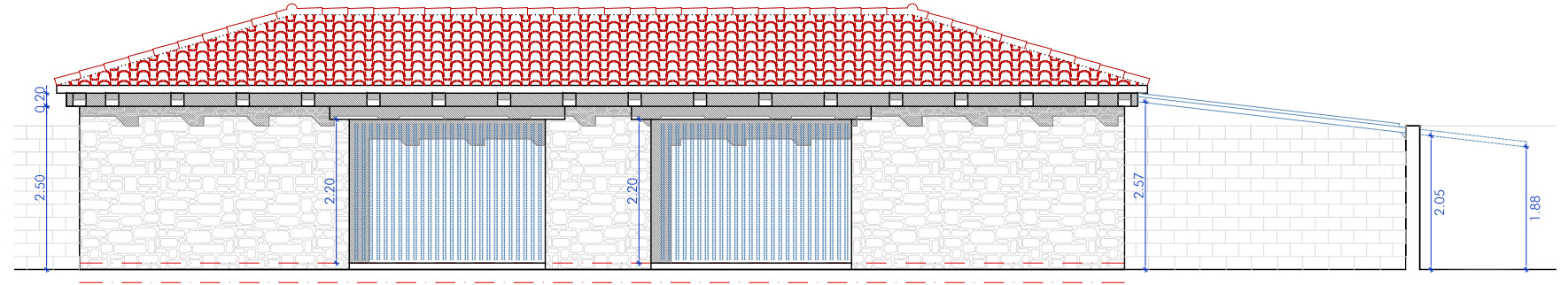




ALZADO NORESTE

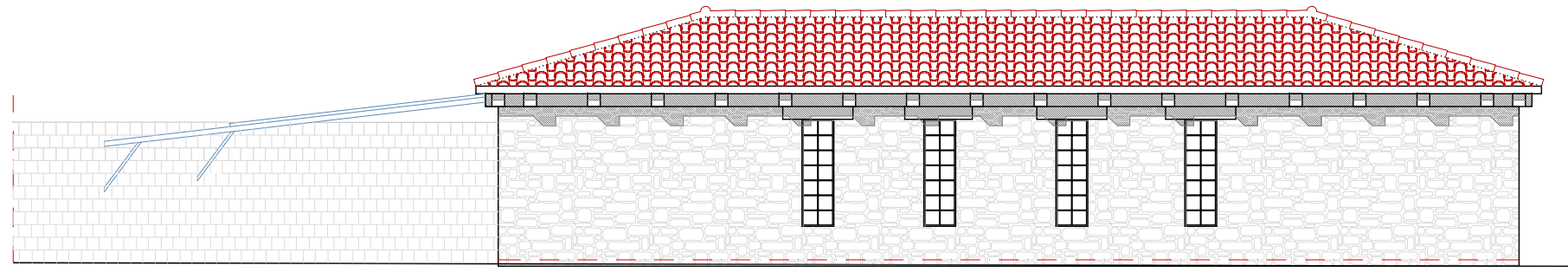
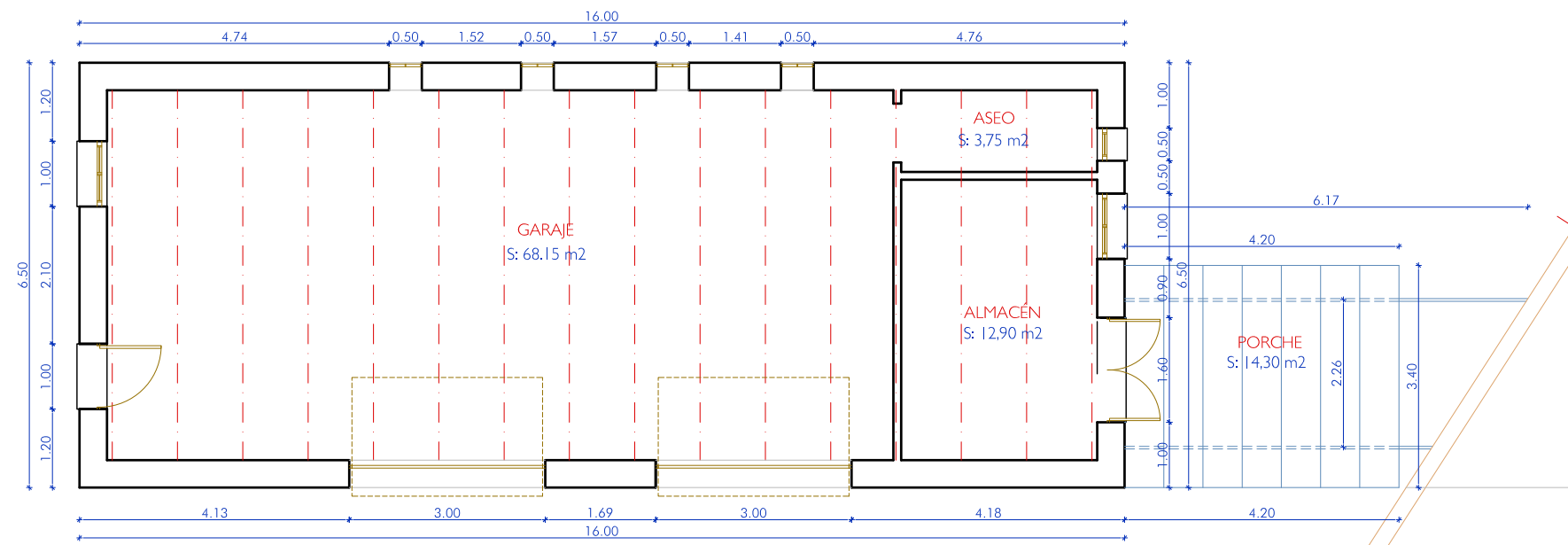


ALZADO SUROESTE



ALZADO SURESTE

GARAJE
S. C.: 104,00 m²



ALZADO NOROESTE

CUADRO DE SUPERFICIES						
SUPERFICIES Y OCUPACIÓN DENTRO DE LA PARCELA						
CONSTRUCCIONES	UTILES	m ²	CONSTR.	m ²	OCUPACIÓN	m ²
VIVIENDA (CONSTR. INACABADA)			310.20	m ²	310.20	m ²
GARAJE / ALMACÉN						
SUP CERRADA INTERIOR	84.80	m ²	104.00	m ²	104.00	m ²
SUP CUBIERTA EXTERIOR	14.30	m ²	7.15	m ²	14.30	m ²
CASETA DE APEROS	17.78	m ²	20.00	m ²	20.00	m ²
TOTAL	116.88	m²	441.35	m²	448.50	m²
SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA (1179302TL8317N0001RO)					3.017.00	m ²

EDIFICACIONES PLANTAS-ALZADOS
SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Calle C, nº3, URBANIZACIÓN ORQUIDEAS - SECTOR UUR-3
37181 - PELABRAVO (SALAMANCA)

3

ESCALA: 1/100

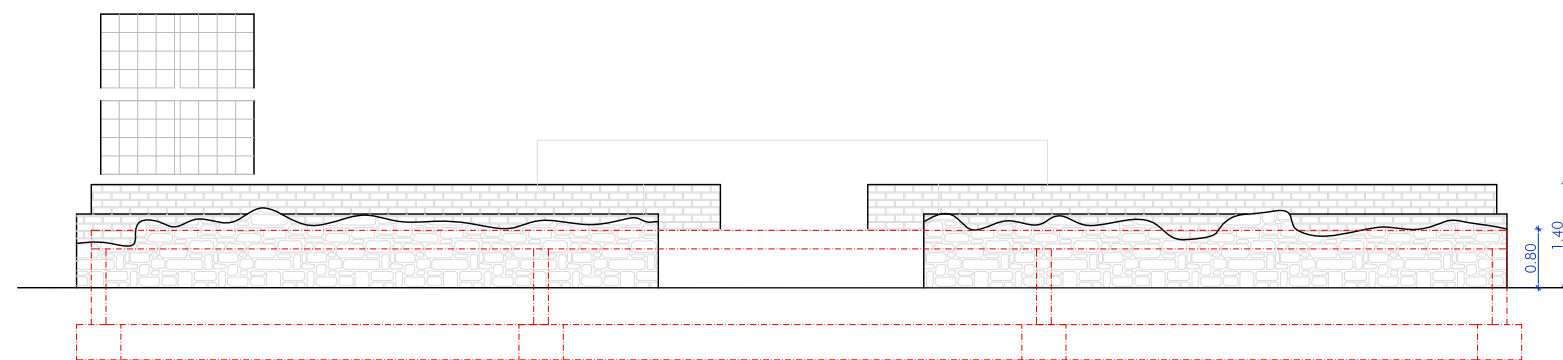
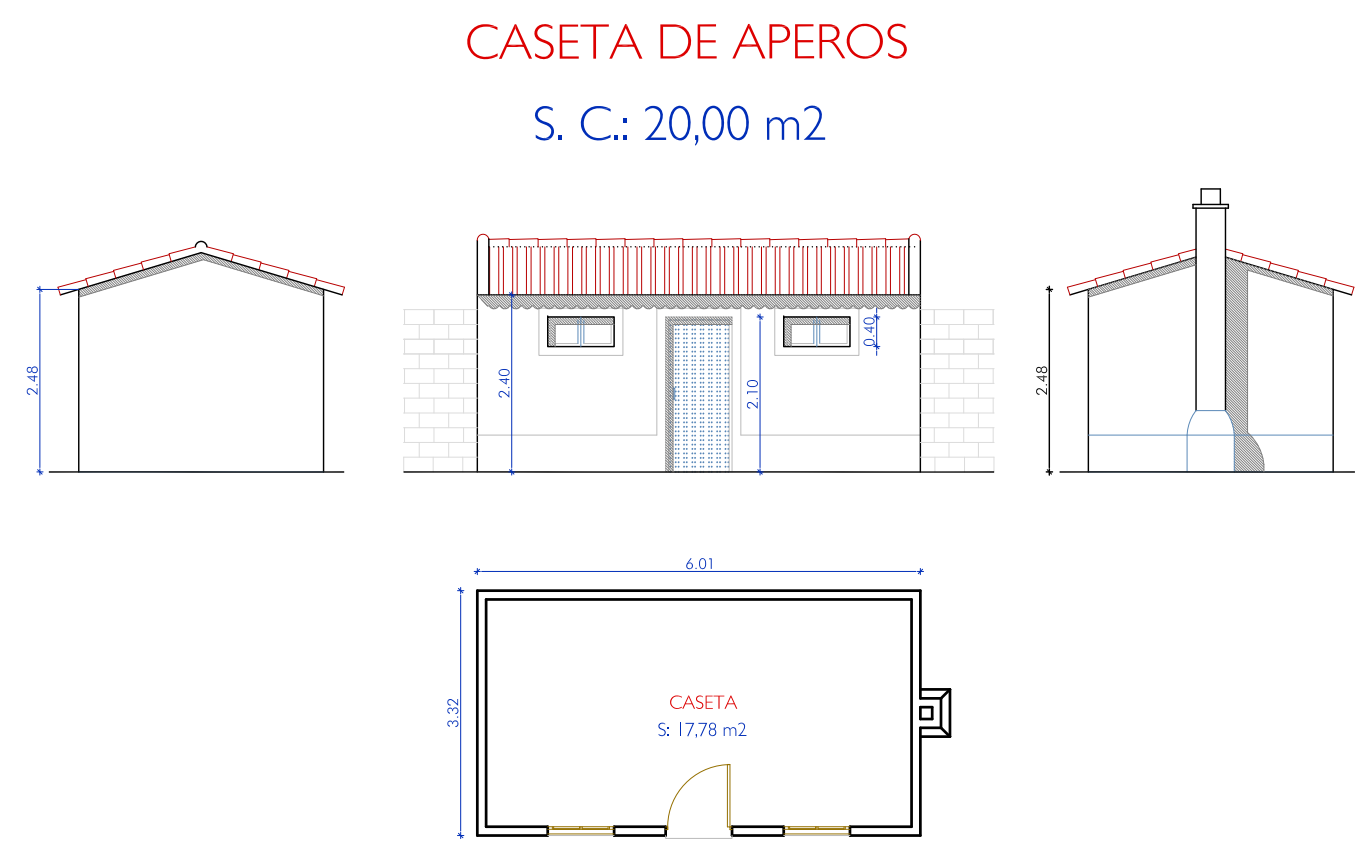
PROPIEDAD
CRISTOFER RAMOS SEVILLANO



ARQUITECTO
LUIS FELIPE MARTÍN ARAÚJO

MARZO 2024
AUTORIZACIÓN DE USO





CUADRO DE SUPERFICIES			
SUPERFICIES Y OCUPACIÓN DENTRO DE LA PARCELA			
CONSTRUCCIONES	UTILES m ²	CONSTR. m ²	OCUPACIÓN m ²
VIVIENDA (CONSTR. INACABADA)	—	310.20	310.20
GARAJE / ALMACÉN	—	—	—
SUP CERRADA INTERIOR	84.80	104.00	104.00
SUP CUBIERTA EXTERIOR	14.30	7.15	14.30
CASETA DE APEROS	17.78	20.00	20.00
TOTAL	116.88	441.35	448.50
SUPERFICIE CATASTRAL DE PARCELA (1179302TL8317N0001RO)			3.017.00

EDIFICACIONES PLANTAS-ALZADOS

SOLICITUD AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Calle C, nº3, URBANIZACIÓN ORQUIDEAS - SECTOR UUR-3
37181 - PELABRAVO (SALAMANCA)

PROPIEDAD
CRISTOFER RAMOS SEVILLANO

ARQUITECTO
LUIS FELIPE MARTÍN ARAÚJO

ESCALA: 1/100

MARZO 2024
AUTORIZACIÓN DE USO

4



CAPÍTULO VI

OTROS

COMPROMISO DEL PROMOTOR DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN arts. 308 y 313 del RUCyL.

COMPROMISO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL

Como condición previa a la obtención de licencia urbanística provisional
DE VIVIENDA Y EDIFICACIONES ANEXAS EN PELABRAVO (SALAMANCA)

D. CRISTOFER RAMOS SEVILLANO con DNI: 70906653E, y domicilio en Avda de Italia, 4, Bajo, 37006 (Salamanca),

Como propietario de la parcela con el nº 3 de la urbanización "Las Orquideas", calle C, donde se solicita la Autorización de uso Provisional.

Ante la tramitación de la licencia de USO PROVISIONAL por el Ayuntamiento de Pelabravo y aplicando los Artículos 47 y 313 del RUCyL.

Se compromete a:

1. Como condición previa a la obtención de licencia urbanística provisional, vincular la parcela afectada con referencia catastral: I179302TL8317N0001RO al uso provisional de Vivienda Unifamiliar y Edificios anexos una vez autorizado, como dice el punto 1.c) del Art. 308 del RUCyL:

"Artículo 308. Condiciones para la autorización.

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:

1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.

2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3º. 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."

2. Como condición previa a la obtención de licencia urbanística provisional, se aceptan todas las condiciones del Artículo 313 que dice:

"Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Para otorgar licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a los usos citados en el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:

a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.

b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas en este artículo.

c) Si los usos autorizados resultan incompatibles con la ordenación detallada, solo podrán mantenerse hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación. A partir de ese momento dichos usos habrán de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, y procederá la demolición de las obras vinculadas a dichos usos. A tal efecto el Ayuntamiento deberá revocar las licencias y otras autorizaciones que hubiera otorgado.

d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos."

Y para que conste, en Salamanca a 15 de Marzo de 2024

Fdo. D. Cristofer Ramos Sevillano