

**MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LICENCIA DE
USO PROVISIONAL - PARA EL USO DE VIVIENDA**

**REFERENCIA CATASTRAL
SITUACIÓN
POBLACIÓN
PROMOTOR
ARQUITECTO
FECHA**

4071302TL8347S0001AY
URBANIZACIÓN "VALDECARRETAS" 67
PELABRAVO (37181) - SALAMANCA
ELENA MARÍA MATEOS DE LAS ERAS
AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ
FEBRERO/2020

INDICE DE DOCUMENTOS

CAPÍTULO I: MEMORIA

- 1.1. AGENTES
- 1.2. NATURALEZA DEL ENCARGO
- 1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
- 1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO
- 1.6. LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO
- 1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL

CAPÍTULO IV: FOTOS Y PLANOS

- 4.1. FOTOS DE LA ZONA AFECTADA
- 4.2. LISTADO DE PLANOS

CAPÍTULO I: MEMORIA

1.1. AGENTES

Promotor: Nombre: ELENA MARÍA MATEOS DE LAS ERAS
Dirección: URBANIZACIÓN "VALDECARRETAS" 67
Localidad: PELABRAVO (37181) - SALAMANCA

Arquitecto: Nombre: Avelino Álvarez Rodríguez
Colegiado: Nº 3.301 del Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
Dirección: Calle Lagar 48
Localidad: (37008) SALAMANCA
NIF: 16041694-E

Otros agentes:

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Avelino Álvarez Rodríguez. 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.

1.2. NATURALEZA DEL ENCARGO

Antecedentes y condicionantes de partida

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente documento para la tramitación de autorización de uso provisional de **una vivienda en una planta de 123 m², con unos 50 m² para zonas de aparcamiento, 48 m² para porches, 128 m² de piscina y 55 m² para construcciones anexas**. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Además de las características físicas del terreno, no existen otros condicionantes de partida en la vivienda que las propias consideraciones funcionales de un programa de ejecución que cumpla con las condiciones de vivienda.

1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Emplazamiento Dirección: PARCELA DEL SECTOR UUR-5
Localidad: PELABRAVO
C.P.: (37181) - SALAMANCA

Entorno físico El terreno/solar sobre el que se solicita licencia de uso provisional para vivienda se encuentra situado en el número 67 de urbanización "Valdecarretas" dentro del sector UUR-5. Tiene forma poligonal, una topografía plana y se accede desde camino público.

Sus superficies según referencia catastral y medición, son las siguientes:

PARCELA VINCULADA A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
4071302TL8347S0001AY	2.930,00 m2
Medición	2.937,00 m2

La parcela está situada en suelo urbano no consolidado sector UUR-5 y dispone de servicios necesarios para su edificación, tiene instalación de agua mediante un sondeo en la parcela, electrificación, saneamiento con una fosa séptica individual y acceso rodado.

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

Marco Normativo

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 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y sus Modificaciones.

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.

Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación a la parcela son las de la Rev.NN.UU. de Pelabravo de Salamanca, aprobadas por la CTU de 17 de diciembre 2003 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2004

Según dicho planeamiento el suelo rústico donde se situaran las edificaciones objeto de la presente Memoria está calificado como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO sector UUR-5.

El terreno tiene la condición de **suelo urbano no consolidado, por tanto tiene derecho al uso provisional y se aplicará el Art. 47 y el Art. 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:

- En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.
- En suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los usos que no resulten incompatibles con dicha ordenación detallada.
- 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:

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

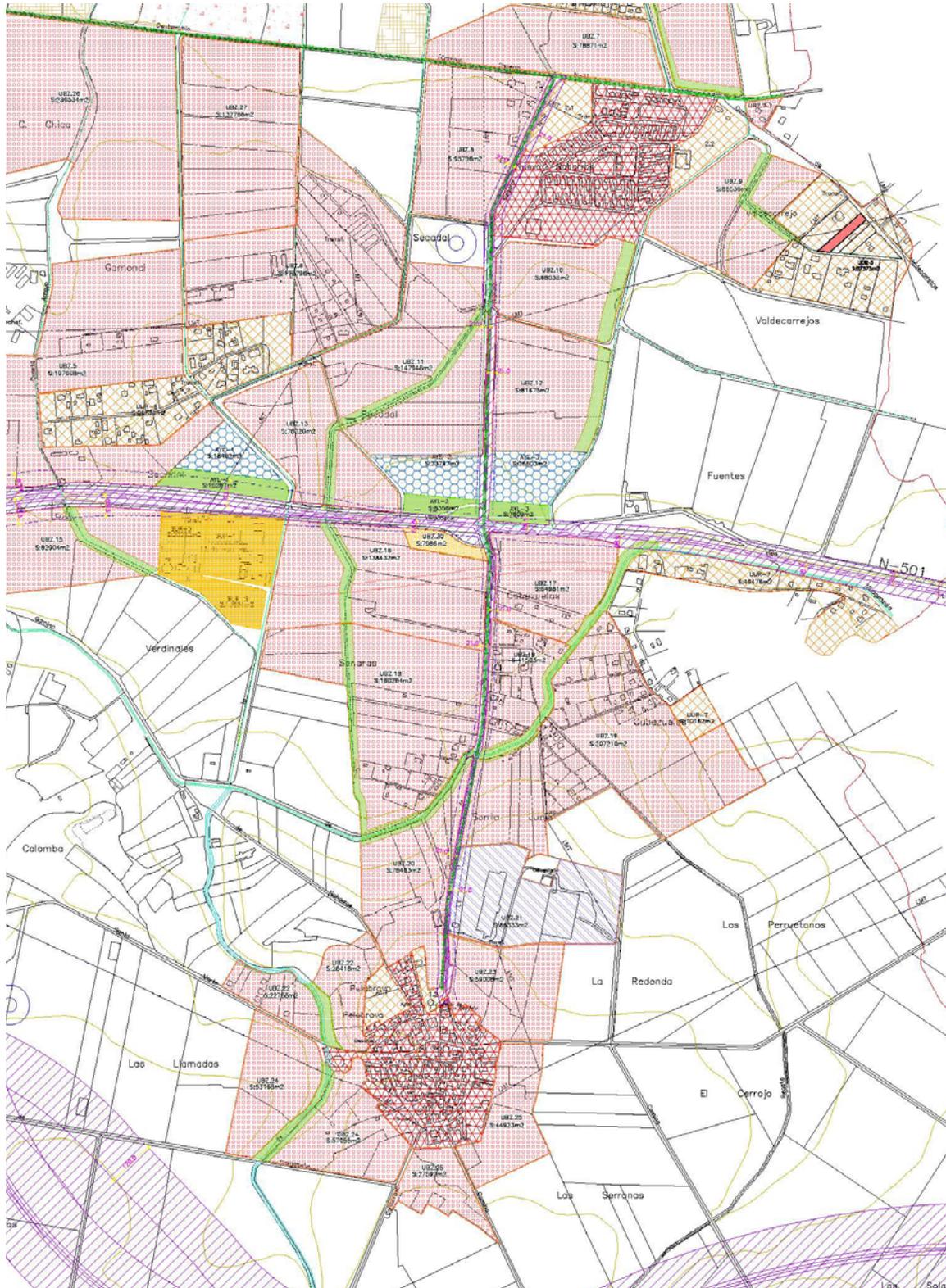
Condiciones de aplicación según el derecho al uso provisional de un suelo urbano no consolidado:

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

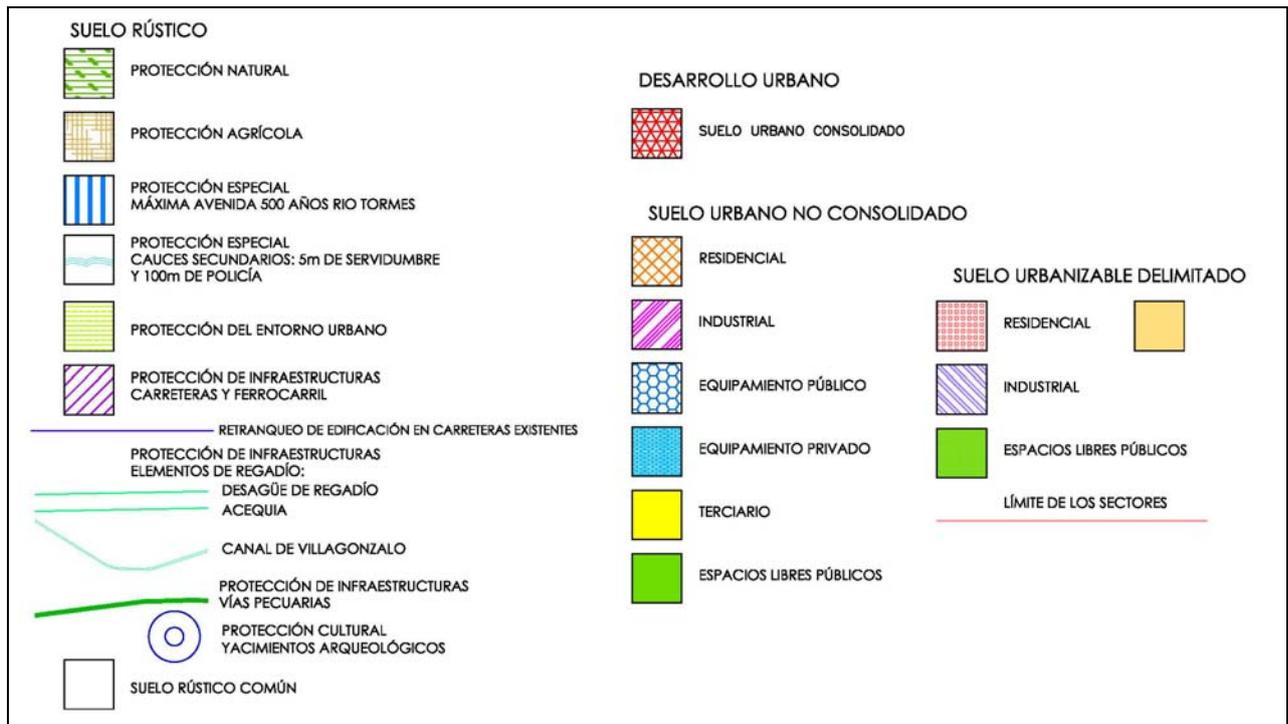
MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LICENCIA DE USO PROVISIONAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA – PELABRAVO (SALAMANCA)

Se presenta plano de Clasificación con su leyenda y ficha de aplicación de la REVNNUU de Pelabravo:

Plano de Clasificación:



Leyenda del plano de Clasificación:



Ficha de aplicación: página 65 de la Normativa Urbanística de la RevNNSS de Pelabravo.

UUR-5

Superficie: 87373 m²

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²

Nº máximo de viviendas: 35

Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 1310 respectivamente

Nº de aparcamientos: 131

Parcela mínima: La existente en la aprobación inicial de las Normas. Nuevas parcelaciones: 2500 m²



1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Descripción general del edificio	Se trata de una vivienda en una planta de 123 m2 construidos con 48 m2 para porches. Dentro de la parcela hay una cochera en construcción de 25 m2 y otra en proyecto de 25 m2. En la parcela también hay una piscina y edificaciones anexas de 55 m2.
Programa de necesidades	El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en la presente Memoria se adapta al de vivienda.
Uso característico	Uso para Vivienda.
Otros usos previstos	No se proyectan.
Relación con el entorno	La parcela se encuentra en el entorno de "Valdecarretas"

Características generales.

La vivienda es de forma rectangular con unas dimensiones de 14,70 x 9,00 m. y un porche en la zona trasera en contacto con la piscina.

El sistema estructural está basado en estructura de hormigón y muros de carga. De la cimentación no se tiene constancia del tipo, dimensiones, ni estado de la cimentación, sin embargo no se aprecian grietas o deformaciones que pudieran haber sido originadas por movimientos de la cimentación. En general no se aprecian deformaciones, ni grietas significativas, en una primera inspección ocular de la estructura.

La cubierta se realiza con tabiques palomeros a cuatro aguas, con una cobertura de teja cerámica roja.

Las fachadas parecen realizadas con doble tabiquería con cámara, acabados con pintura para exteriores.

Acabados interiores con pintura lisa en paredes y techos y suelos de cerámica.

Los servicios de saneamiento, abastecimiento y eléctricos están al pie de la parcela.

Carpinterías exteriores de aluminio lacado y las interiores de madera barnizadas.

Sanitarios de calidad media con grifería convencional.

Características de la parcela

La parcela tiene 2.937,00 m2, está cerrada por muro inferior de bloques de hormigón con malla de unos 2 metros de altura.

Existe una zona de acceso con acabado de tierra, otras zonas con árboles y otras con césped en las zonas no edificadas.

El acceso se realiza por el Noreste de la parcela, la vivienda en una planta se sitúa en el centro de la parcela con la piscina en la zona trasera y edificios anexas y cocheras en la zona anterior a la vivienda.

1.6. LIMITACIONES DE USO DEL EDIFICIO

El edificio solo podrá destinarse al uso previsto de **vivienda**. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso, que será objeto de una nueva licencia urbanística. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio, ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las instalaciones. Las instalaciones previstas solo podrán destinarse vinculadas al uso del edificio y con las características técnicas contenidas en el Certificado de la instalación correspondiente del instalador y la autorización del Servicio Territorial de Industria y Energía de la Junta de Castilla y León.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Al situarse dentro de un suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, solo podrá autorizarse el uso con carácter provisional, al que se le aplica el Art. 47.

Dentro de los derechos al uso provisional, del RUCyL, solo podrán autorizarse los usos que no esten prohibidos en la Ordenación general del sector UUR-5.

Se trata de un uso autorizable con carácter provisional, incluido en la ordenación general del sector de suelo urbano no consolidado como uso predominante "Vivienda unifamiliar" y las siguientes condiciones:

UUR-5

Superficie: 87373 m²

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Aprovechamiento medio: 0,15 m²/m²

Nº máximo de viviendas: 35

Superficie de equipamientos y espacios libres públicos: 1310

respectivamente

Nº de aparcamientos: 131

Parcela mínima: La existente en la aprobación inicial de las

Normas. Nuevas parcelaciones: 2500 m²



*** 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 presentará Expediente de Legalización para obtener por parte del ayuntamiento 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: MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL PARA EL USO DE VIVIENDA
Emplazamiento: URBANIZACIÓN "VALDECARRETAS 67"
Localidad: PELABRAVO (37181)
Provincia: SALAMANCA
Propietario(s): ELENA MARÍA MATEOS DE LAS ERAS
Arquitecto(s): AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

Datos Urbanísticos

Planeamiento: REV.NN.UU.
Normativa vigente: NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
Clasificación del suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, sector UUR-5
Ordenanzas: ORDENACIÓN GENERAL DEL SECTOR UUR-5
Servicios urbanísticos: Estamos en suelo urbano no consolidado con servicios de abastecimiento, saneamiento y eléctricos.

CONCEPTO	En Planeamiento	En Proyecto
USO DEL SUELO	AUTORIZABLE	VIVIENDA
PARCELA MÍNIMA	<p style="text-align: center;">Art. 47. Derecho al uso provisional.</p> <p>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:</p> <p>a) <u>En suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, los usos que no estén prohibidos en la ordenación general del sector.</u></p> <p>Se comprueba que el uso de vivienda unifamiliar no esta prohibido en las condiciones de ordenación general del sector UUR-5</p>	
Área máxima afectada		
OCUPACIÓN MÁXIMA		
EDIFICABILIDAD		
ALTURA MÁXIMA		
RETRANQUEOS		
LOCALIZACIÓN		
TIPOLOGÍA EDIF.		

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.

Salamanca, FEBRERO de 2020

Fdo: Avelino Álvarez Rodríguez
EL ARQUITECTO Colegiado Nº 3.301

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL

PARCELA VINCULADA A LA VIVIENDA UNIFAMILIAR	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
4071302TL8347S0001AY	2.930,00 m ²
Según medición	2.937,00 m²



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4071302TL8347S0001AY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS UR. VALDECARRETAS 67
37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **329**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
DS UR. VALDECARRETAS 67
PELABRAVO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: **329** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: **2.930** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	150
VIVIENDA	1	01	01	25
APARCAMIENTO	1	00	02	12
DEPORTIVO	1	00	03	82
ALMACEN	1	00	04	60

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



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.

283,950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Martes, 18 de Febrero de 2020

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

CAPÍTULO IV: FOTOS Y PLANOS.

4.1. FOTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL



4.2. LISTADO DE PLANOS

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | PLANO DE SITUACIÓN – PARCELA EN PLANO CLASIFICACIÓN | E: 1/5.000 |
| 2. | PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS | E: 1/1.000 |
| 3. | PLANO DE SITUACIÓN DE EDIFICACIONES DENTRO PARCELA | E: 1/400 |