MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LICENCIA DE USO PROVISIONAL

NAVES PARA ALMACEN DE CONSTRUCCIÓN. PELABRAVO. SALAMANCA

REFERENCIA CATASTRAL	37242A504536020000TH PARCELA 53602 POLIGONO 504
SITUACIÓN	SECTOR UBZ-6.4
POBLACIÓN	PELABRAVO (37181) - SALAMANCA
PROMOTOR	GONZALEZ Y SANTIAGO 2.000 SL
ARQUITECTO	Mª ELENA HERRERO RODRÍGUEZ
FECHA	JUNIO DE 2026

INDICE DE DOCUMENTOS

CAPÍTULO 1: MEMORIA

1.1. AGENTES

1.2. NATURALEZA DEL ENCARGO

1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

1.6. LIMITACIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO 2: FICHA URBANÍSTICA

CAPÍTULO 3: REFERENCIA CATASTRAL y REGISTRO DE PROPIEDAD

CAPÍTULO 4: COMPROMISO PARA LA AUTORIZACION DE USO PROVISIONAL

CAPÍTULO 5: FOTOS Y PLANOS

5.1. FOTOS DE LA PARCELA

5.2. PLANOS

CAPÍTULO 1: MEMORIA

1.1. AGENTES

Promotor: GONZALEZ Y SANTIAGO S.L.

Dirección: Paraje de la Reguera s/n. 37181. Pelabravo. Salamanca

Arquitecto: Mª Elena Herrero Rodríguez

Colegiado: Nº 3.460 del Colegio Oficial de Arquitectos Castilla y León Este

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Mª Elena Herrero 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, GONZALEZ Y SANTIAGO SL, se redacta el presente documento para la tramitación de autorización de uso provisional para naves destinadas al uso almacén de construcción, con una superficie total de 5.000,00 m2.

La presente justificación tiene por objeto acreditar el interés público, la conveniencia urbanística y la compatibilidad territorial de la autorización de uso provisional solicitada para la implantación de un almacén destinado a actividades auxiliares de construcción y gestión de materiales en suelo clasificado como urbanizable, al amparo de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Emplazamiento: PARCELA REFERENCIA CATASTRAL 37242A504536020000TH

SECTOR UBZ-6. PELABRAVO. 37181. SALAMANCA.

Entorno físico: El terreno sobre el que se solicita licencia de uso provisional para el uso almacén de construcción se encuentra situado dentro del sector UBZ-6. Tiene forma irregular, alargada, con una topografía prácticamente plana, se accede desde camino de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo. Su superficie,

según referencia catastral, es 17.860 m2. La parcela está situada en suelo urbanizable sector UBZ-6.4. Carece de servicios urbanísticos.

Además de las características físicas del terreno, una línea de media tensión que cruza la parcela de oeste a este, y una zona de la parcela incluida en el entorno de protección de 50 m alrededor del yacimiento "Naharros Nuevo" (que quedaría fuera del ámbito de emplazamiento inicial de las construcciones), no existen otros condicionantes de partida para poder edificar naves destinadas a almacén de construcción.

Datos para Autorización

Uso provisional: 5.000,00 m2 construídos

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 8/2007, de 28 de Mayo, de suelo.
- 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), y sus modificaciones.
- 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.

- **Planeamiento urbanístico de aplicación**
  - Normativa Urbanística vigente en el Municipio y de aplicación a la parcela son las de la Rev.NN.UU. de Pelabravo, Salamanca, aprobadas por la CTU de 17 de diciembre 2003 y publicadas en el BOCyL el 30/04/2004.
  - Modificación puntual de las NUM de Pelabravo del sector UBZ-5 y Adaptación de Suelo Rústico, aprobadas por la CTMAyU de 25 de marzo 2021 y publicadas en el BOCyL el 6/05/2021.
  - Modificación puntual de las NUM de Pelabravo, Salamanca, con ordenación detallada del Sector UBZ-6.1, aprobadas por la CTMAyU de 28 de enero 2021 y publicadas en el BOCyL el 22/03/2021.

Según dicho planeamiento el suelo donde se solicita la autorización de uso para licencia provisional objeto de la presente Memoria está calificado como **SUELO URBANIZABLE** en el

sector **UBZ-6, dentro del subsector UBZ-6.4**. Por tanto tiene derecho al uso provisional y se aplicarán el Art. 47 y el Art. 313 del RUCyL para tramitar la licencia de uso provisional.

Artículo 47 LUCyL

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.

El artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León reconoce la posibilidad de autorizar usos provisionales en terrenos para los que no resulte inmediata la ejecución del planeamiento urbanístico, siempre que dichos usos no dificulten la ejecución futura de las determinaciones urbanísticas previstas y que sus titulares asuman expresamente el carácter provisional de las actuaciones.

Artículo 313 RUCyL

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 al 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.

Por su parte, el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León desarrolla dicho régimen jurídico, permitiendo la autorización de construcciones e instalaciones provisionales siempre que resulten compatibles con la ordenación urbanística futura y puedan ser desmontadas o eliminadas cuando resulte necesaria la ejecución del planeamiento.

La actuación propuesta cumple plenamente dichas condiciones, al tratarse de edificaciones e instalaciones vinculadas a una actividad de almacenamiento que no comprometen la futura transformación urbanística del sector ni generan situaciones irreversibles que impidan **el desarrollo de la ordenación prevista.**

Cumplimiento del Art 308 b) 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:
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.

Ante la imposibilidad de conectarse a las redes municipales, dado que no se ha desarrollado ninguno de los subsectores del sector UBZ-6, y siempre que el uso lo requiera, se resolverá la dotación de servicios que el uso de almacén precise:

- **Saneamiento:** mediante fosa séptica o sistema de depuración autónomo, con dimensionado según uso, caudales y mantenimiento.
- **Abastecimiento:** pozo o captación autorizada, siempre que exista disponibilidad hídrica, título habilitante y garantías sanitarias y técnicas suficientes para el uso propuesto.
- **Suministro eléctrico:** conexión a la red eléctrica si existe punto viable de acometida, o mediante energías alternativas renovables.
- **Acceso rodado:** a través de vial existente desde el que se accede, camino perteneciente a la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo.

Condiciones de aplicación según el derecho al uso provisional de un suelo urbanizable:

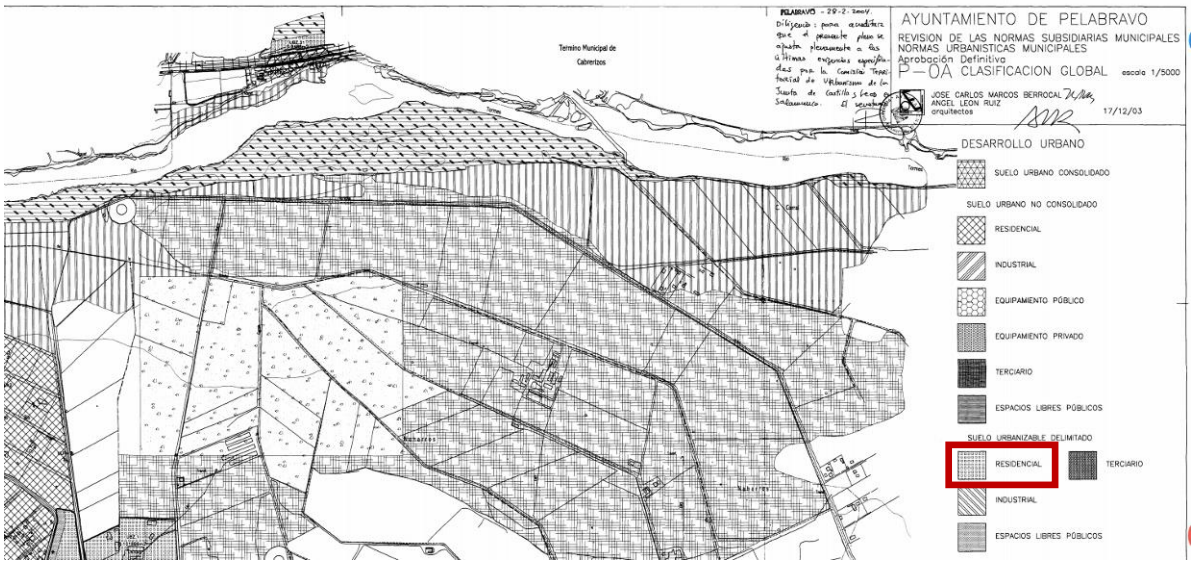
USO INDUSTRIAL	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Uso autorizable	SI	Si, por la CTMAyU.

Plano de Clasificación con su leyenda y ficha de aplicación de la REVISION de las NNUU de Pelabravo:

Plano de Clasificación:

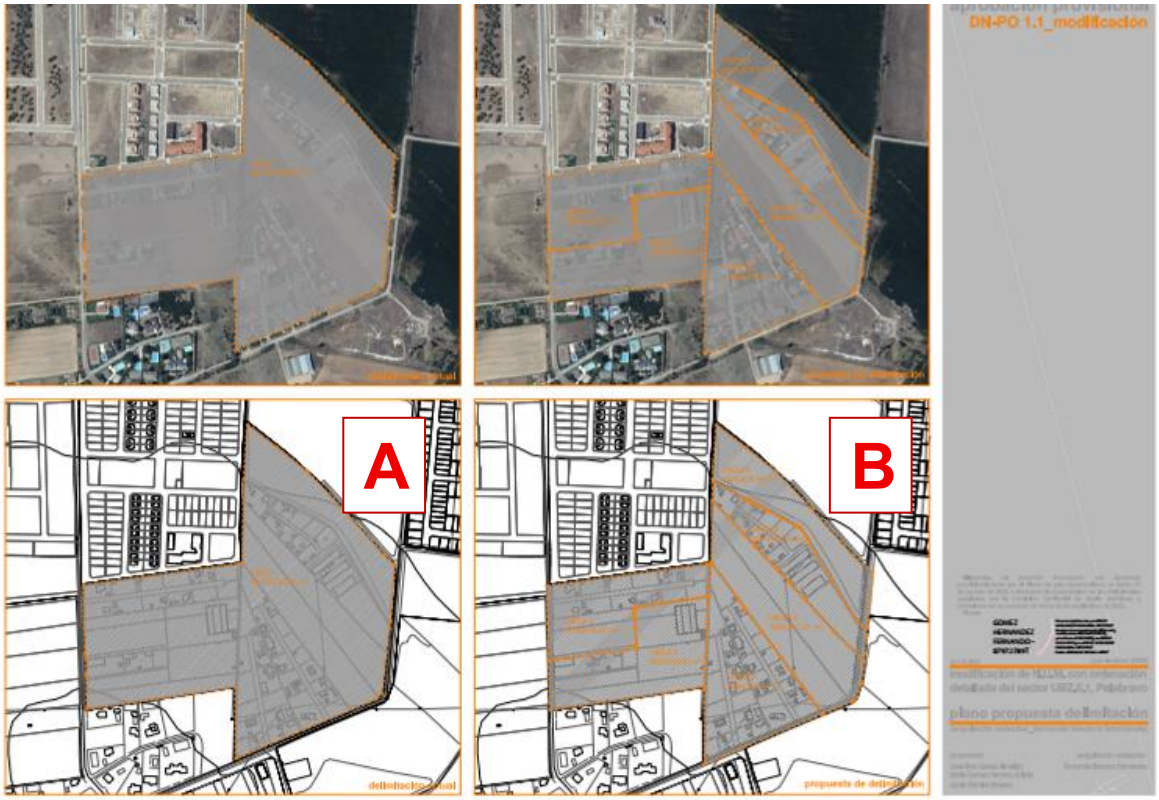


Leyenda del plano de Clasificación:



Revisión de las REVISION de las NNUU de Pelabravo y Ordenación Detallada del Sector UBZ-6.1:

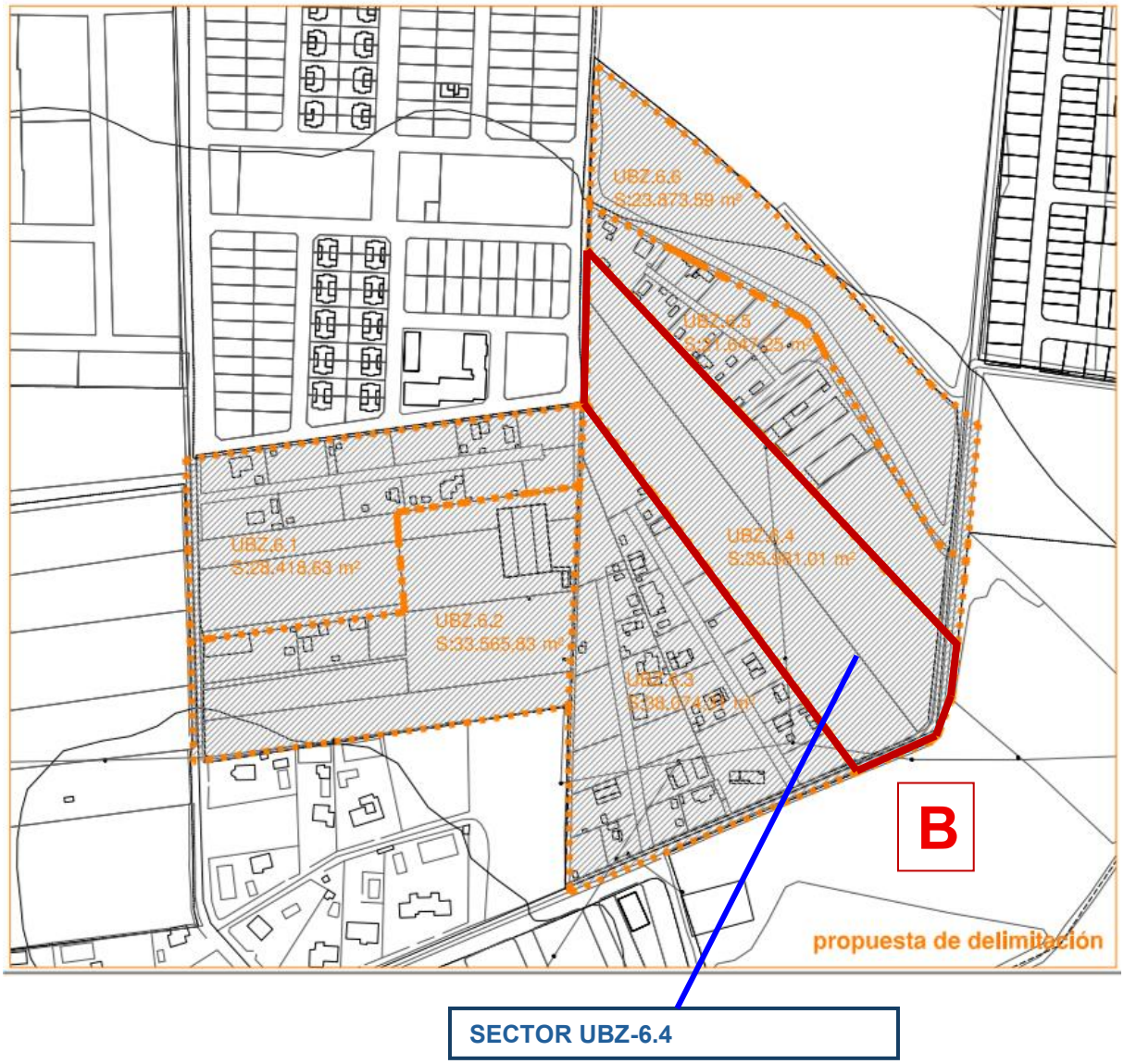
Plano de Propuesta de Delimitación:



Delimitación Inicial NNUUMM (A)



Delimitación Modificación Puntual NNUUMM y Ordenación Detallada Sector UBZ-6.1 (B)



Ordenación Detallada Sector UBZ-6.1. Instalaciones existentes



aprobación provisional
DI-PI 2.2_ordenación

GOMEZ HERNANDEZ FERNANDO - 079727891

modificación de N.U.M. con ordenación detallada del sector UBZ.6.1, Pelabravo

instalaciones existentes sector UBZ.6.1

Yacimiento Arqueológico. Sector UBZ-6. Instalaciones existentes



Ficha Reguladora Sector Urbanizable UBZ-6.4:

Sector UBZ 6.4

Datos generales de planeamiento

Nombre del planeamiento:	Modificación de normas urbanística con ordenación detallada sector UBZ 6		
Tipo de planeamiento	Ordenación general	Modificación de planeamiento previo:	N.N.S.S.M.M.
Nombre del municipio:	Pelabravo	Provincia: Salamanca	INE: 37240
Fecha de aprobación		Población municipal:	1.232

Redactores:

Fernando Becerro Hernández, Arquitecto con número de colegiado 3.753 Colegio Oficial de Arquitectos de León.

Parámetros de ordenación general

Superficie total (m^2):	35.981,01	Uso predominante:	Residencial
Usos compatibles:	Según R.U.C. y L.	Usos prohibidos:	Agrario/ganadero e industrial
Índice de edificabilidad (m^2/m^2):	0,30	Edificabilidad máxima (m^2):	10.794,30
Nº viviendas máxima:	71	Nº viviendas mínimos	36
Plazo ordenación detallada:	8 años	Porcentaje viv. protección:	30%

Observaciones

Modificación puntual de las NUM de Pelabravo del sector UBZ-5 y Adaptación de Suelo Rústico, aprobadas por la CTMAyU de 25 de marzo 2021 y publicadas en el BOCyL el 6/05/2021.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA Y FICHAS REGULADORAS

Las nuevas normas que serán de aplicación a través de la aprobación de la presente modificación serán las siguientes:

En la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, la tabla resumen de los sectores de suelo urbanizable del apartado 7.2.c) quedaría del siguiente modo:

	Sector nº	Sup. m²	Uso pred.	Aprov. m²/m²	Sup. Res. m²	Sup. Terc. m²	Sup. Ind. m²	Densidad viv/ha	Nº viv.	m² viv. Pro. Pub.
actual	UBZ-5	197.668	Residencial	0,3	59.300	-	-	20	395	5.930
propuesto	UBZ-5	158.108	Residencial	0,3	47.432	-	-	20	316	4.743

Se modifica la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo tanto en el *Título II Régimen del Suelo*, como en el *Título VIII Normas Específicas de Suelo Rústico*, para adaptarlos al RUCyL y a las necesidades actuales.

Apartado 2.3.2.

- Redacción actual:

2.3.2. Derechos en el suelo rústico (art. 23 LUCYL)- Los propietarios de suelo rústico podrán destinar sus terrenos a usos relacionados con la naturaleza rústica de los mismos.
No obstante, se permiten con carácter de uso excepcional los siguientes:

a) Construcciones relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales. Se asimilarán a las siguientes actividades previstas en las Normas Subsidiarias Provinciales:
  -Agrícola general y ganadería extensiva.
  - Ganadería intensiva (industrial estabulada)
  - Industria agroalimentaria vinculada a la producción.
  - Forestal

b) Actividades extractivas, es decir, explotaciones mineras, canteras y extracción de áridos y tierras.
c) Actividades al servicio de las obras públicas
d) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación en las construcciones existentes que no están fuera de ordenación.
e) Otros usos de interés público que deban ubicarse en suelo rústico. Se consideran las siguientes actividades según se definen en las NS Provinciales:
  - Dotaciones y equipamientos
  - Turística permanente

- Redacción propuesta:

2.3.2. Derechos en el suelo rústico (at. 56 y 57 RUCyL): Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios, pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 de RUCyL para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5.º La recogida y tratamiento de residuos.
6.º Las telecomunicaciones.
7.º Las instalaciones de regadío.
8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

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

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Apartado 8.3

- Redacción actual:

8.3. Regulación de usos:

8.3.1. Uso normal: es el que puede ejercerse como derecho directo de los propietarios, cuando se limite a usar, disfrutar y disponer de los terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos vinculados con la utilización racional de los recursos naturales. Está exento de licencia o autorización cuando no introduzcan alteraciones de volumen o modificaciones parcelarias.

Ficha 5.2 propuesta:

	5.2 ACTIVIDAD: Dotaciones, equipamientos y otros usos como comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio, de alojamiento vinculado a las actividades anteriores, o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público. enmarcada dentro del uso excepcional en suelo rústico que contempla el art. 57.g) del RUCyL							
CATEGORÍA		CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN Y OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		CONDICIONES	
	Localización (*)	Parc. Mínima	% ocupación	Retranqueos a linderos	Tipo/Organización interna	Altura (**)	ESPECIALES	
PROTECCIÓN NATURAL	Según normativa sectorial en cada caso	5.000 m2	10	10 m		2p/7m alero		
PROTECCIÓN AGRÍCOLA								
PROTECCIÓN ESPECIAL INUNDACIÓN POR RÍO								
PROTECCIÓN ESPECIAL DE RECURSOS MINEROS								
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS								
PROTECCIÓN CULTURAL	Sólo se permiten los usos actuales o aquellos de iniciativa pública relacionados con los valores culturales, como investigación, Protección o musealización. Las posibles construcciones servirán exclusivamente a estos usos, bajo el control de la C.T.P.							
SUELO RÚSTICO COMÚN	Según normativa sectorial en cada caso	5.000 m2	30	6 m	Equipamientos cuya localización sea necesaria en este tipo de suelo	2p/7m alero		
ENTORNO URBANO								
(*) Debe justificarse 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. (art. 57 g RUCyL)								
(**)Salvo que por razones técnicas debidamente justificadas sea necesaria una mayor								

1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

Se plantea la construcción de 4 naves, en distintas fases, con una superficie total de 5.000 m2, en una única planta.

La ordenación de las edificaciones propuesta es orientativa; una vez realizado el correspondiente control arqueológico propuesto en la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, con ordenación detallada del Sector UBZ-6.1 de Pelabravo, Salamanca (BOCYL 56, de 22 de marzo de 2021), en el entorno de protección de 50 m alrededor del área definida para el yacimiento "Naharros Nuevo", y conocidos los resultados, se presentará ordenación definitiva, junto al correspondiente proyecto.

Dentro de la parcela no existe ningún servicio, estando cruzada de oeste a este por una línea de media tensión. El acceso se produce por el lindero sur de la parcela, a través del camino de la Comunidad de Regantes del Canal de Villagonzalo.

El programa de necesidades, a petición de la propiedad, y a desarrollar en la presente Memoria, se adapta al de una actividad de uso almacenamiento en suelo rústico.

Uso característico: uso almacenamiento.

Otros usos previstos: Los propios de la actividad de almacén.

La parcela se encuentra en el sector residencial **UBZ-6.4.**

Características generales:

Las naves se plantean inicialmente con forma rectangular con unas dimensiones aproximadas de:

- Nave 1: 36,83 x 19,38 m.= 714,00 m2
- Nave 2: 72,00 x 20,00 m. = 1.440,00 m2
- Nave 3: 85,22 x 16,50 m. = 1.406,00 m2
- Nave 1: 80,00 x 18,00 m. = 1.440,00 m2

Superficie total a construir: 5.000,00 m2

Los edificios estarán colocados a unos 6 metros o más a linderos, en la parte norte y sur de la parcela y en una orientación Noroeste y Sureste.

El sistema estructural para las naves se realizaría mediante estructura de pilares y vigas metálicos sobre las que se colocan correas, y cimentación de hormigón. La cubierta se

realizaría con paneles sándwich a dos aguas sobre las correas. Las fachadas inicialmente se plantean de hormigón prefabricado.

Características de la parcela:

La parcela tiene 17.860,00 m2. Pertenece al sector UBZ-6.4 de las NNUUMM de Pelabravo, correspondiendo su superficie a un porcentaje de 49,64 %, de una superficie total de 35.981,01 m2. La finca es prácticamente plana, y alargada en sentido de Noroeste-Sureste.

1.6. LIMITACIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones planteadas solo podrán destinarse al uso previsto de almacén. La dedicación de algunas de ellas a un 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 uso no altere las condiciones del resto de las edificaciones.

Limitaciones de uso de las instalaciones. Las instalaciones planteadas solo podrán destinarse vinculadas al uso de la edificación.

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Al situarse dentro de un suelo urbanizable 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 permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Se trata de un uso autorizable con carácter provisional, incluido en las ordenanzas del suelo rustico común se incluye la ficha 5.4. en la que se incluye la actividad de almacenamiento.

* Se tramita este documento desde el Ayuntamiento de Pelabravo para solicitar a la CTMAyU, Autorización de Uso Provisional de las edificaciones que formarán parte de una actividad de almacén.

1.7.1 LA CONCURRENCIA DE INTERÉS PÚBLICO EN LA PRESENTE ACTUACIÓN

Queda acreditada por las siguientes circunstancias:

1. **Consolidación de una empresa local estratégicamente vinculada al municipio.**

   La actividad promovida corresponde a una empresa con sede social en el municipio, implantada y arraigada en el mismo desde hace décadas, constituyendo un agente económico relevante dentro del tejido empresarial local. La sociedad GONZALEZ Y

SANTIAGO S.L. requiere de un extensa superficie para un uso almacén vinculada a su actividad de empresa de construcción, que pretende ubicar en un actual suelo urbanizable UBZ-6.4, (sector sin perspectivas de desarrollo residencial), dentro del suelo no urbano de Pelabravo, dada la escasez de suelo industrial en el término municipal; por tanto, su actividad es de gran interés para la propiedad, empresa con sede social en Pelabravo desde el año 2000. Desde esta fecha, la empresa ha participado en la promoción y construcción de aproximadamente setenta viviendas en el municipio, y ha desarrollado el sector UBZ-12, habiendo construido en la actualidad 54 viviendas, estando otras 4 en proyecto, contribuyendo de forma efectiva al desarrollo urbano, residencial y económico de la localidad, así como a la mejora de la oferta de vivienda para sus habitantes. La continuidad y fortalecimiento de empresas de carácter local constituye un objetivo de interés general reconocido por las políticas de desarrollo territorial y económico sostenible, favoreciendo la fijación de actividad económica y población en el municipio. La empresa es propietaria de parcelas para la construcción de casi 100 viviendas en el Sector UBZ-12, de Pelabravo.

2. Creación y mantenimiento de empleo

La implantación del uso almacén permitirá la consolidación de la actividad empresarial existente y favorecerá la creación de nuevos puestos de trabajo directos e indirectos.

La disponibilidad de instalaciones adecuadas para el almacenamiento de materiales, herramientas, maquinaria y elementos auxiliares resulta imprescindible para garantizar la competitividad de la empresa y el mantenimiento de su capacidad operativa.

La actuación contribuye, por tanto, al fortalecimiento del tejido productivo local, a la generación de empleo estable y a la dinamización económica del municipio y de su entorno territorial.

3. Apoyo al sector de la construcción y a la actividad económica local

La construcción constituye un sector económico de especial relevancia para el desarrollo de los municipios de Castilla y León.

La existencia de instalaciones logísticas y de almacenamiento próximas a los centros de trabajo reduce desplazamientos innecesarios, optimiza recursos, mejora la eficiencia empresarial y disminuye costes operativos, generando efectos positivos sobre la economía local. Asimismo, la actividad genera demanda de servicios auxiliares, suministros, transporte, mantenimiento y contratación de empresas locales, produciendo un efecto multiplicador sobre la actividad económica municipal.

4. Contribución a la sostenibilidad territorial

La ubicación propuesta permite centralizar materiales y medios productivos actualmente dispersos, mejorando la organización logística de la empresa y reduciendo desplazamientos entre distintos emplazamientos.

Esta circunstancia comporta una disminución de recorridos de vehículos pesados, una reducción del consumo energético y una mejora de la eficiencia operativa, contribuyendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos.

Si se Autoriza este uso Provisional, la empresa presentará Proyecto Básico y de Ejecución por fases de las edificaciones, para obtener por parte del ayuntamiento la correspondiente licencia de obras.

1.7.2. COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La actuación solicitada resulta plenamente compatible con el régimen de uso provisional previsto en la legislación urbanística por las siguientes razones:

- No impide ni dificulta la ejecución futura del planeamiento urbanístico.
- No compromete la estructura general ni la ordenación detallada prevista para el sector.
- No genera derechos indemnizatorios frente a la Administración en caso de desarrollo urbanístico posterior.
- Su naturaleza funcional permite su desmantelamiento o adaptación cuando resulte necesaria la ejecución del planeamiento.
- No requiere inversiones públicas específicas ni infraestructuras incompatibles con la futura urbanización.
- No altera de forma significativa las condiciones territoriales ni ambientales del ámbito.

Por tanto, la actuación mantiene íntegramente la capacidad de desarrollo urbanístico futuro de los terrenos afectados.

1.7.3. CONVENIENCIA URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, la autorización del uso provisional presenta ventajas evidentes:

- Evita la existencia de suelos vacantes e improductivos durante periodos prolongados de espera hasta la ejecución del planeamiento.
- Favorece la utilización racional y eficiente del suelo conforme al principio de desarrollo sostenible.
- Genera actividad económica compatible con el futuro desarrollo urbanístico.

- Contribuye al mantenimiento de la actividad empresarial local sin generar impactos urbanísticos irreversibles.
- Facilita la conservación y control de los terrenos, evitando procesos de abandono o degradación.

La doctrina urbanística y la propia regulación de los usos provisionales persiguen precisamente permitir el aprovechamiento temporal de terrenos pendientes de desarrollo, siempre que ello no comprometa la ordenación futura, circunstancia que concurre plenamente en el presente caso.

1.7.4. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo expuesto, puede concluirse que la autorización solicitada reúne los requisitos exigidos por el artículo 47 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y por el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente acreditado su interés público, utilidad socioeconómica y compatibilidad urbanística.

La actuación contribuye al mantenimiento y fortalecimiento de una empresa local con acreditada trayectoria en el municipio, favorece la creación y consolidación de empleo, impulsa la actividad económica local y permite una utilización racional del suelo urbanizable mientras no se materialice su desarrollo urbanístico, sin comprometer en ningún caso la ejecución futura del planeamiento vigente.

Como arquitecto urbanista, añadiría además el principio de desarrollo territorial equilibrado y lucha contra la despoblación, ya que el mantenimiento de empresas constructoras locales evita la dependencia de operadores externos, genera empleo de proximidad y contribuye a la fijación de población en municipios de tamaño medio o pequeño de Castilla y León, alineándose con los objetivos de cohesión territorial promovidos por la Comunidad Autónoma. Esto refuerza notablemente la justificación del **interés público.**

CAPÍTULO 2: FICHA URBANISTICA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

C O A L ***Ficha Urbanística***

Título del trabajo	MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL PARA EL USO DE ALMACEN DE CONSTRUCCION
Emplazamiento	SECTOR URBANIZABLE UBZ-6.4
Localidad	PELABRAVO
Provincia	SALAMANCA
Promotor	GONZALEZ Y SANTIAGO 2.000, S.L
Arquitecto	ELENA HERRERO RODRIGUEZ

Datos Urbanísticos

Planeamiento	NNUUMM DE PELABRAVO/ PLAN PARCIAL SECTOR UBZ-6.4 PELABRAVO
Clasificación del suelo:	SUELO URBANIZABLE, sector UBZ-6.4
Ordenanzas:	SRC
Servicios urbanísticos:	Suelo urbanizable sin servicios

<table>
<tr><th><u>CONCEPTO</u></th><th><u>En Planeamiento</u></th><th>En Proyecto</th></tr>
<tr><td>USO DEL SUELO</td><td>AUTORIZABLE</td><td>ALMACEN DE CONSTRUCCION</td></tr>
<tr><td>PARCELA MÍNIMA</td><td colspan="2" rowspan="8"><u>Art. 47. Derecho al uso provisional.</u>
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:
<u>c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.</u>
Se comprueba que el uso industrial no está prohibido en las condiciones para el suelo rustico común de la ficha 5.4 que se incluye en la Modificación puntual de las NUM de Pelabravo del sector UBZ-5 y Adaptación al suelo rustico (página 54), aprobadas el 25 de marzo de 2021 por la CTMAyU y publicadas el BOCyL de 6 de mayo de 2021.</td></tr>
<tr><td>OCUPACIÓN MÁXIMA</td></tr>
<tr><td>EDIFICABILIDAD</td></tr>
<tr><td>Nº PLANTAS S/R – ALTURA MAXIMA</td></tr>
<tr><td>BAJO CUBIERTA</td></tr>
<tr><td>RETRANQUEOS FACHADA/LINDERO</td></tr>
<tr><td>FONDO EDIFICABLE</td></tr>
<tr><td>FRENTE FACHADA</td></tr>
<tr><td>TIPOLOGIA EDIFICATORIA</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

D E C L A R A C I Ó N 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.

Elena Herrero Rodríguez, arquitecto En Salamanca, junio de 2026

CAPÍTULO 3: REFERENCIA CATASTRAL y REGISTRO DE PROPIEDAD

INFORMACION CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 37242A504536020000TH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 504 Parcela 53602
NAHARROS. PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	CR Labor o labradio regadio	03	17.000

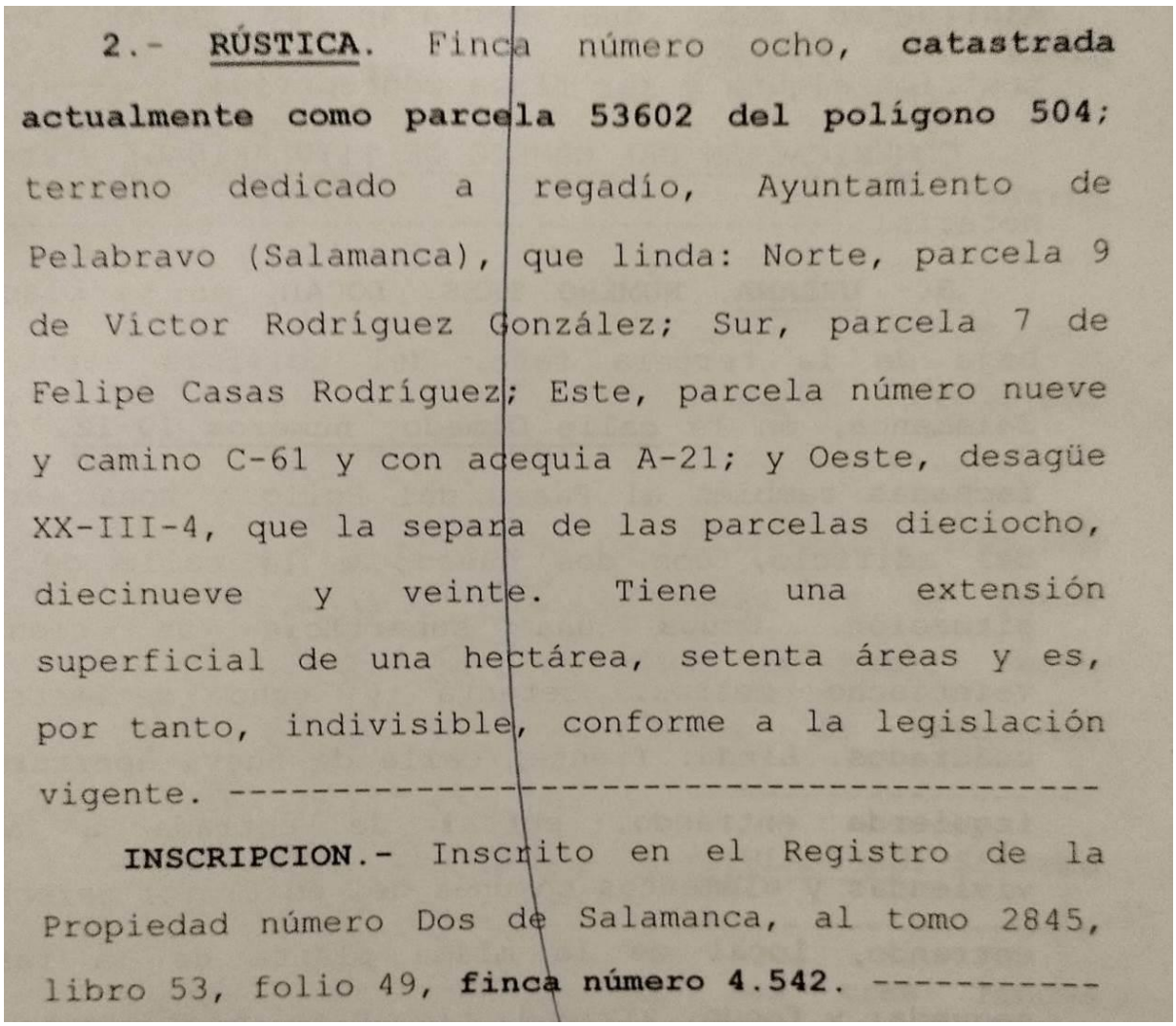
PARCELA

Superficie gráfica: 17.860 m2
Participación del inmueble:
Tipo:

PARCELA VINCULADA AL USO ALMACEN

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
37242A504536020000TH	17.860 m2

INFORMACION REGISTRAL



2.- **RÚSTICA**. Finca número ocho, **catastrada actualmente como parcela 53602 del polígono 504;** terreno dedicado a regadío, Ayuntamiento de Pelabravo (Salamanca), que linda: Norte, parcela 9 de Víctor Rodríguez González; Sur, parcela 7 de Felipe Casas Rodríguez; Este, parcela número nueve y camino C-61 y con acequia A-21; y Oeste, desagüe XX-III-4, que la separa de las parcelas dieciocho, diecinueve y veinte. Tiene una extensión superficial de una hectárea, setenta áreas y es, por tanto, indivisible, conforme a la legislación vigente. ----------

INSCRIPCION.- Inscrito en el Registro de la Propiedad número Dos de Salamanca, al tomo 2845, libro 53, folio 49, **finca número 4.542.** ----------

CAPÍTULO 4: COMPROMISO PARA LA AUTORIZACION DE USO PROVISIONAL

COMPROMISO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL DE USO PROVISIONAL

NAVES PARA USO ALMACEN DE CONSTRUCCIÓN

D. RAÚL GONZALEZ MÉNDEZ, con DNI: 07.981.947-G, como representante de la empresa GONZÁLEZ Y SANTIAGO S.L., con CIF: B-37356565, con domicilio en Paraje de la Reguera s/n, 37181, Pelabravo, Salamanca, solicita autorización de uso provisional para naves destinadas a almacén de construcción, para la parcela con referencia catastral 37242A504536020000TH, del sector de suelo urbanizable UBZ-6 de Pelabravo.

Ante la tramitación de la licencia de USO PROVISIONAL, por el Ayuntamiento de Pelabravo, y aplicando los Artículos 47 y 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL):

Se compromete a:

1. Como condición previa a la obtención de la licencia urbanística provisional, vincular la parcela afectada con referencia catastral 37242A504536020000TH, al uso provisional de almacén de construcción una vez autorizado, como dice el punto 1.c) del Artículo 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:*
   1. *La vinculación del terreno al uso autorizado.*
   2. *Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.*
   3. *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 la licencia urbanística provisional, se aceptan todas las condiciones del Artículo 313 del RUCyL:

"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.

Pelabravo, 9 de junio de 2026

Firmado por ***8194** RAUL GONZALEZ (R: ****5656*) el día 09/06/2026 con un certificado emitido por AC Representación

Fdo: Raúl González Méndez

CAPÍTULO 5: FOTOS Y PLANOS

4.1. FOTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL













Firmado por HERRERO RODRIGUEZ MARIA ELENA - ***6537** el día 29/06/2026

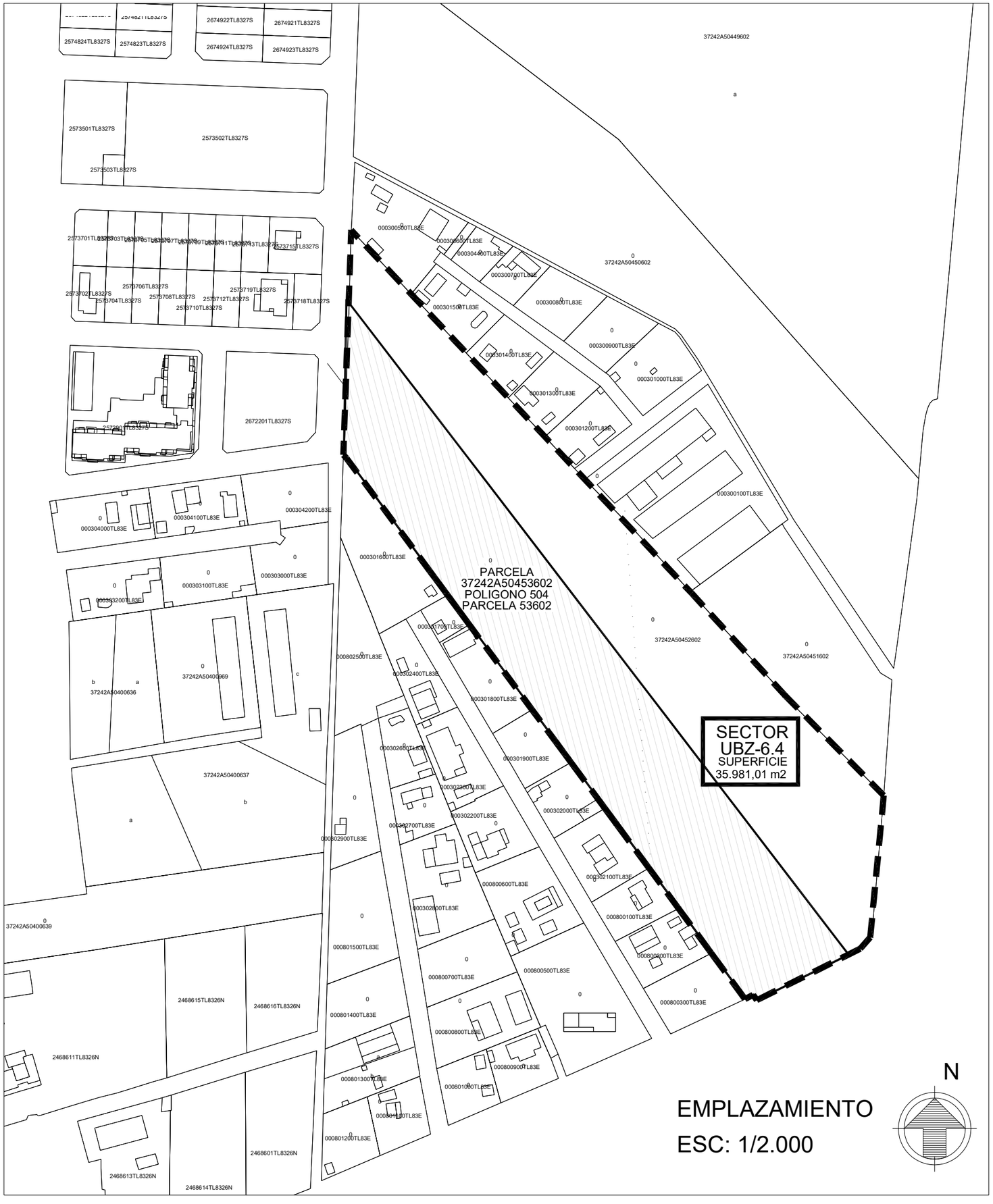
Salamanca, junio de 2026

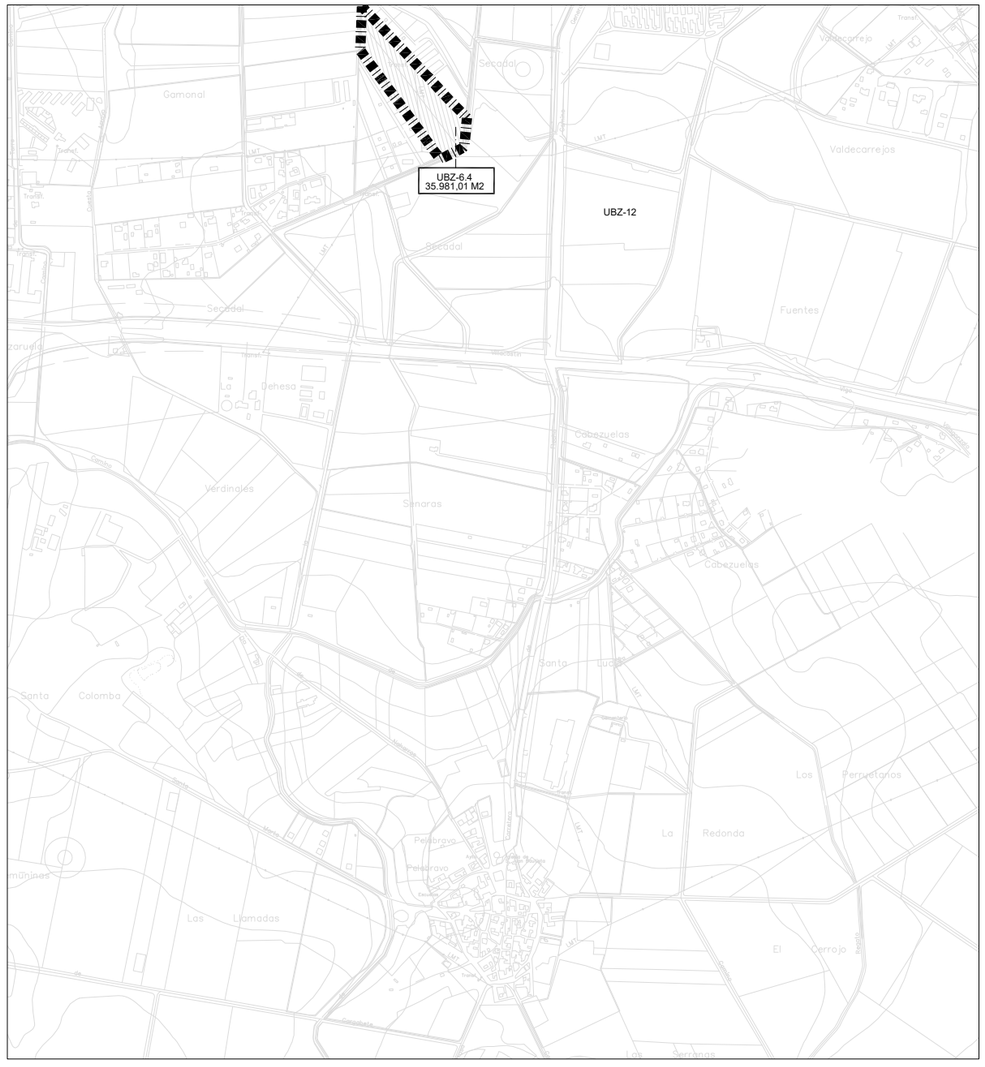
Elena Herrero Rodríguez

4.2. PLANOS

01. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

02. ORDENACION





MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LICENCIA DE USO PROVISIONAL

NAVES PARA ALMACEN DE CONSTRUCCION
SECTOR UBZ-6.4. PARCELA 53602. POLIGONO 504. PELABRAVO. SALAMANCA

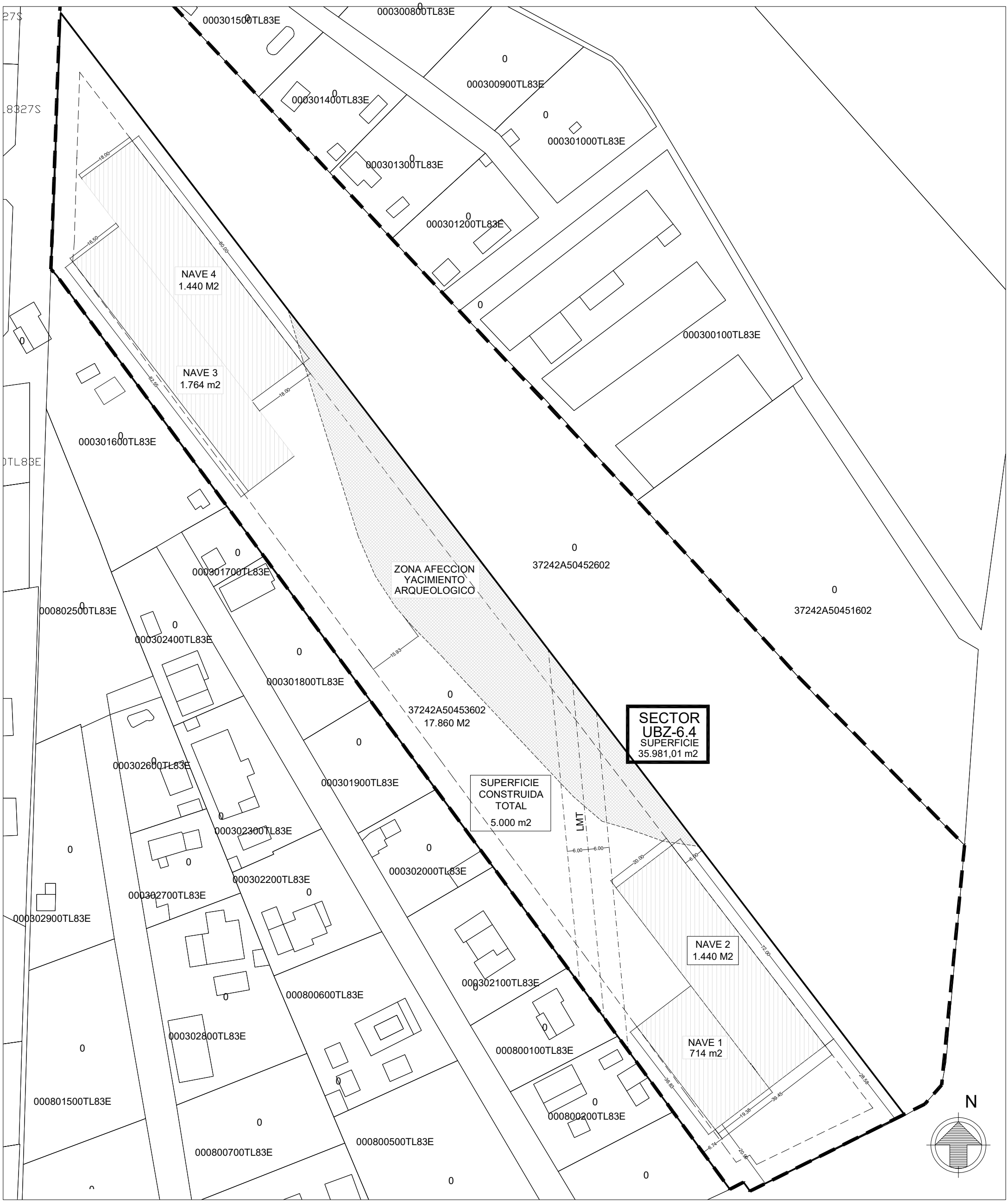
PROMOTOR
GONZÁLEZ Y SANTIAGO 2.000, S.L.

ARQUITECTURA
Situación y Emplazamiento

arquitecto
ESTUDIO DE ARQUITECTURA HERRERO-CUÉLLAR
elena herrero rodríguez
cuesta del carmen 24 7º a
37002 salamanca www.elenaherreroarquitecto.com
tfno: 609. 92.32.62 email:elena.herrero.arquitecto@gmail.com

ESCALA FECHA
1/ 2.000 junio 2026
1/15.000

plano nº
A 00



LEYENDA

- CONSTRUCCIONES PROPUESTAS
- ZONA AFECCIÓN 50 M YACIMIENTO ARQUEOLOGICO
- LINEA MEDIA TENSIÓN Y ZONA DE AFECCION
- LINEA LINDEROS A 6 M
- PARCELA
- SECTOR UBZ-6.4

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA LICENCIA DE USO PROVISIONAL

NAVES PARA ALMACEN DE CONSTRUCCION

SECTOR UBZ-6.4. PARCELA 53602. POLIGONO 504. PELABRAVO. SALAMANCA

PROMOTOR
GONZÁLEZ Y SANTIAGO 2.000, S.L.

ARQUITECTURA
Ordenación Propuesta

arquitecto
ESTUDIO DE ARQUITECTURA HERRERO-CUÉLLAR
elena herrero rodríguez
cuesta del carmen 24 7º a
37002 salamanca www.elenaherreroarquitecto.com
tfno: 609. 92.32.62 email:elena.herrero.arquitecto@gmail.com

ESCALA FECHA

1/ 1.000 junio 2026

plano nº

A 01