MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUR PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL del Art 313 del RUCyL

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación de naves existentes

REFERENCIA CATASTRAL	001904400TL83E0001QR
SITUACIÓN	SECTOR UBZ-21
POBLACIÓN	PELABRAVO (37181) - SALAMANCA
PROMOTOR	PREYCESA SL
ARQUITECTO	AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ
FECHA	AGOSTO/2026

ALVAREZ RODRIGUEZ AVELINO - 16041694E

Firmado digitalmente por ALVAREZ RODRIGUEZ AVELINO - 16041694E
Fecha: 2026.08.23 21:26:08 +02'00'

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. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN
1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL y REGISTRO DE PROPIEDAD

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: PREYCESA SL
Dirección: Ctra Salamanca s/nº - SECTOR UBZ-21
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 obras de reforma y rehabilitación en edificaciones actuales**, **tres naves en una planta de 8,566,00 m^2, edificaciones auxiliares de 181,00 m², una vivienda de 138 m², oficinas de 392 m² y zona de silos y aparcamientos de 361,00 m²**. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Las obras consistiran en el cambio de cobertura en los edificios con uralita y la colocación de paneles solares para autoconsumo de la actividad existente.

1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Emplazamiento Dirección: PARCELA DEL SECTOR UBZ-21
Localidad: PELABRAVO
C.P.: (37181) - SALAMANCA

Entorno físico El terreno/solar sobre el que se solicita licencia de uso provisional para el uso industrial de las edificaciones existentes se encuentra situado dentro del sector UBZ-21. Tiene forma irregular y una topografía con una ligera pendiente del este al oeste, se accede desde vía de acceso a DSA - 101.

Sus superficies según referencia catastral, son las siguientes:

PARCELA VINCULADA AL USO INDUSTRIAL	
	SUPERFICIE DE SUELO
REFERENCIA CATASTRAL	
001904400TL83E0001QR	37.831,00 m^2
Datos para la Autorización Uso provisional	**37.831,00 m^2**

La parcela está situada en suelo urbanizable sector UBZ-21 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.

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.

Según dicho planeamiento el suelo donde se sitúan las edificaciones objeto de la presente Memoria está calificado como SUELO URBANIZABLE en el sector UBZ-21.

El terreno tiene la condición de ***suelo urbanizable, 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:
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) <u>En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común</u>.

Artículo 57

Derecho excepcionales en suelo rústico.

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:

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:
1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.
5º. La recogida y tratamiento de residuos.
6º. Las telecomunicaciones.
7º. Las instalaciones de regadío.
8º. 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) <u>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.</u>

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.
3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.
4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

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 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.

Artículo 306. Objeto y competencia.

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.

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.

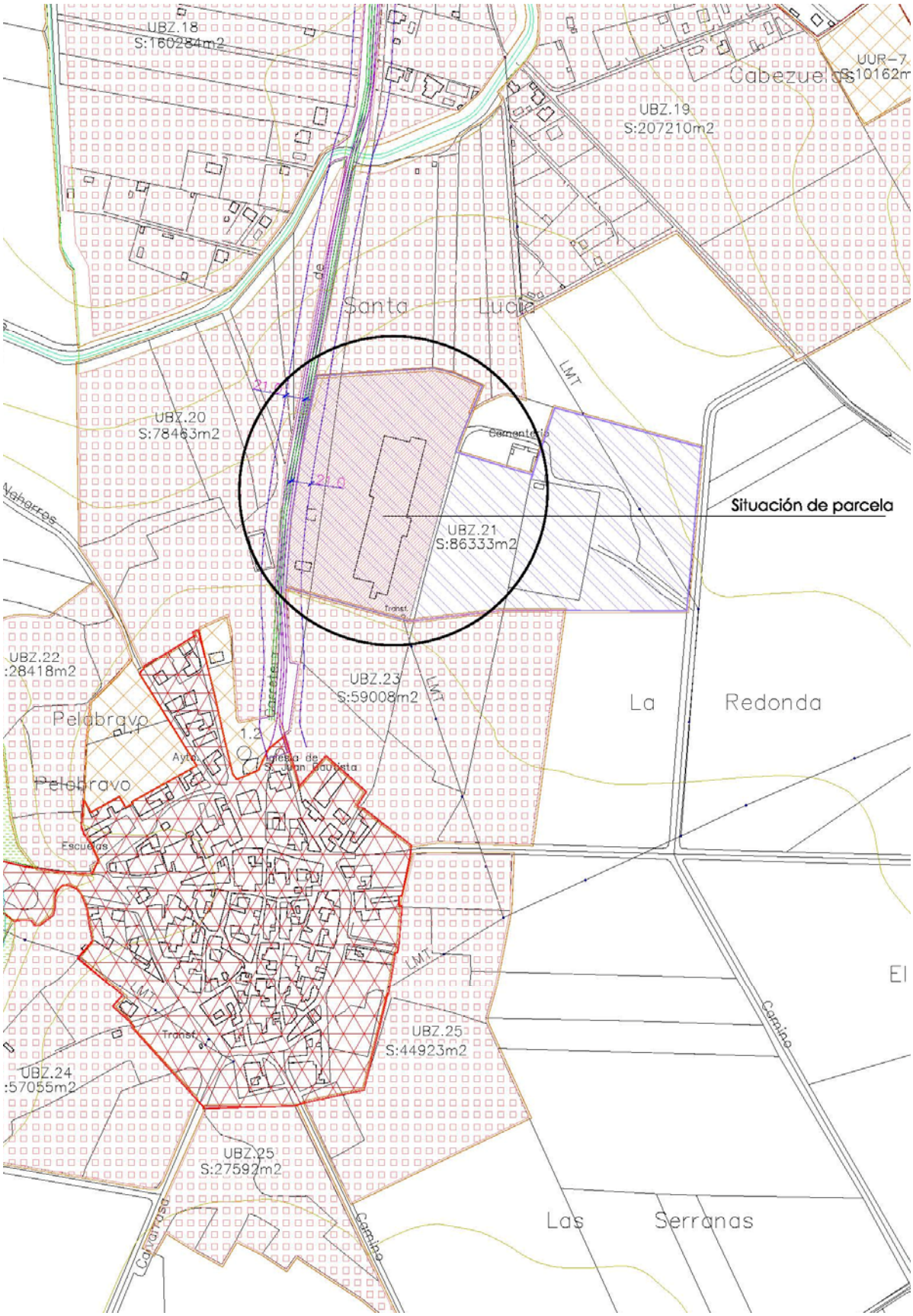
*** Por tanto no es necesaria la vinculación del terreno.**

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.

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 81 de la Normativa Urbanística de la RevNNSS de Pelabravo.

Nº	SUP.(m2)	USO PRED.	APROV.	SUP. RES.	SUP.TERC	SUP. IND	DENSIDAD	Nº	m2V/V.
			m2/m2	m2		m2	viv/ha	viviendas	pro.pub.
1	152299	Residencial	0,30	45690			20	305	4569
2	240830	Residencial	0,30	72249			20	482	7225
3	153420	Residencial	0,30	46026			20	307	4603
4	136294	Industrial	0,40			52303			
5	197668	Residencial	0,30	59300			20	395	5930
6	172796	Residencial	0,30	51839			20	346	5184
7	151240	Residencial	0,30	45372			20	302	4537
8	95798	Residencial	0,30	44758			20	298	4476
9	86536	Residencial	0,30	25961			20	173	2596
10	68032	Residencial	0,30	20410			20	136	2041
11	147948	Residencial	0,30	34048			20	227	3405
12	81675	Residencial	0,30	24503			20	163	2450
13	78320	Residencial	0,30	23496			20	157	2350
14	94391	Residencial	0,30	28317			20	189	2832
15	82904	Residencial	0,30	24871			20	166	2487
16	138432	Residencial	0,30	41530			20	277	4153
17	64981	Residencial	0,30	19494			20	130	1949
18	160284	Residencial	0,30	48085			20	321	4809
19	248713	Residencial	0,30	74614			20	497	7461
20	78463	Residencial	0,30	23539			20	157	2354
21	86333	Industrial	0,40			34533			
22	51206	Residencial	0,30	15362			20	102	1536
23	59008	Residencial	0,30	17702			20	118	1770
24	110223	Residencial	0,30	33067			20	220	3307
25	72515	Residencial	0,30	21755			20	145	2175
26	239534	Residencial	0,30	71860			20	479	7186
27	137766	Residencial	0,30	41330			20	276	4133
28	64560	Residencial	0,30	18216			20	121	1822
29	35079	Industrial	0,40			14032			
30	7986	Terciario	0,30		2396				
31	9468	Residencial	0,30	2840			20	19	284
	3514265			976233	2396	100868		6508	97623

1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Descripción general de los edificios	Se trata de **tres naves en una planta de 8,566,00 m² con sus edificaciones auxiliares de 181,00 m², una vivienda de 138 m², oficinas de 392 m² y zona de silos y aparcamientos de 361,00 m²** Dentro de la parcela se sitúa al oeste una fosa séptica de saneamiento, al este un pozo de sondeo en una caseta de unos 10 m² y al sureste un transformador.
Programa de necesidades	El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en la presente Memoria se adapta al de una actividad industrial.
Uso característico	Uso Industrial.
Otros usos previstos	No se proyectan.
Relación con el entorno	La parcela se encuentra en el sector industrial UBZ-21.

Características generales

La nave 1 es de forma rectangular con unas dimensiones aproximadas de 201,00 x 27,00 m.

La nave 2 es también de forma rectangular con unas dimensiones aproximadas de 165,00 x 16,50 m.

Y la nave 3 más pequeña es de aproximadamente 39,00 x 11,00

Estas están colocadas al este de la parcela y en una orientación Norte Sur. Junto a las naves se sitúan diferentes edificaciones auxiliares vinculadas a las naves para el correcto funcionamiento de la actividad industrial. Y de forma aislada se sitúa la vivienda y las oficinas al suroeste de la parcela en la zona de acceso para su control.

El sistema estructural para las naves 1 y 2 está basado en estructura de pilares y vigas metálicos sobre las que se colocan correas. Los silos tambien se realizan mediante pilares y vigas metálicas.

La nave 3 y el resto de las edificaciones se realiza con estructura de hormigón.

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 paneles sándwich a dos aguas sobre las correas en la nave 1, tambien los silos vinculados a esta nave.

La cubierta de las naves 2 y 3 son de uralita, las edificacines auxiliares vinculadas a estas naves tambien son de uralita.

La cubierta de las edificaciones de la vivienda y las oficinas son de teja cerámica mixta de color rojo.

Las fachadas son de hormigón prefabricado en las naves y en sus edificaciones auxiliares vinculadas. Las fachadas de la vivienda y las oficinas son tradicionales de doble muro con aislamiento.

Los servicios de saneamiento y abastecimiento están en la parcela y el eléctrico entra por el Sur de la parcela.

Características de la parcela

La parcela tiene 37.831,00 m^2, está en pendiente de Este a Oeste, la propia explanación para realizar las naves acota la dimensión de la parcela con el propio desmonte del terreno, la parcela es alargada de Norte a Sur. Al Suroeste se situa el acceso desde la carretera DSA-101 que comunica la N-501 con el municipio.

Existe una zona de acceso con acabado de solera de hormigón al sur de la parcela donde se situa la bascula, la vivienda y las oficinas, hay otras zonas de arena y otras en terreno natural que se utilizan para almacenamiento de prefabricados de hormigón en algunos casos.

Infraestructuras

Se tiene **una fosa septica junto la carretera de acceso DSA-101, dos centros de transformación uno situado al Sureste de la parcela y otro en el centro junto a la nave 1.**

Existe un **sondeo**, situado al sureste de la parcela cerca del centro tranformador

1.6. DEFINICIÓN DE LAS OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN

Los materiales utilizados en la realización de la reforma, son compatibles con los sistemas constructivos empleados para la realización de esta reforma.

DEMOLICIONES Y ACTUACIONES PREVIAS

DEMOLICIONES y DESMONTAJE de CUBIERTAS de URALITA

Retirada de la cubierta de uralita con los medios expecíficos necesarios.

Desmontado, por medios manuales, de cubierta formada placas onduladas de uralita con amianto, incluso anulación de anclajes, traslado y apilado de placas en lugar de acopio de planta baja y maquinaria auxiliar de obra. Todo ello realizado por los medios adecuados para este tipo de materiales tóxicos (amianto) por empresa especializada e inscrita en el RERA de la Comunidad.

PREPARADO DE CUBIERTA PARA COLOCACIÓN DE LA NUEVA COBERTURA Y DE PANELES SOLARES

Comprobación de las correas y las cerchas para colocar la nueva cobertura. Busqueda de la mejor orientación para la colocación de los paneles solares que ocuparan una superficie de unos 200 m2, se situaran en la vertiente Sureste de la nave 1.

COBERTURA

CUBIERTA DE PANEL SANDWICH

Cubierta tipo sandwich de panel con doble chapa (en cobre, aluminio o inox), autoportante, Isocop de Isopan con un espesor nominal de 80 mm y espesor de chapa de 0,5 mm, peso de 12,0 kg/m² aislado en poliuretano con junta a unión, destinado a la realización de cubiertas en salas de uso público, con inclinación mínima del 7%, en varios acabados, con fijaciones de tipo pasante y capacidad para soportar una carga de 120 kg/m², para una separación entre ejes de 4200 mm, otras cargas consultar la ficha del producto, coeficiente de transmisión térmica de 0,28 W/m² K y una reacción al fuego B s2 d0.

INSTALACIONES

PANELES SOLARES

Instalación de un sistema de aprovechamiento de Energía Solar Fotovoltaica para Autoconsumo colectivo con excedentes en el suministro.

El objeto de esta memoria es conseguir autorización para la colocación de los paneles, para una instalación de energía solar fotovoltaica de unos 80 Kw que desarrolle el autoconsumo colectivo con excedentes conectado a la red.

En este tipo de obras es necesario la solicitud a la Compañía Suministradora las condiciones de enlace y evacuación, ya que los excedentes generados por la instalación se vertirán a la red de distribución.

Se instalarán paneles para conseguir unos 80 Kw de potencia y 1 inversor de 100 kW nominales para la conversión de corriente continua a corriente alterna. Dicho sistema se utilizara para autoconsumo colectivo con excedentes.

La orientación de los módulos será este-oeste adaptándonos a la morfología del edificio. La inclinación es de unos 12º en los dos tejados elegidos.

El generador fotovoltaico está formado por un total de unos 180 módulos fotovoltaicos marca JASOLAR modelo JAM72S20 de 460W que se ubicaran en el tejado del edificio, ocupando una superficie de unos 300 m2

TODOS ESTOS CONCEPTOS TENDRÁN LA POSIBILIDAD DE RECIBIR LOS CAMBIOS QUE SE ESTIMEN OPORTUNOS DURANTE LA EJECUCION DE LAS MISMAS, SIEMPRE EN ACUERDO CON LA PROPIEDAD Y EL FACULTATIVO.

Salamanca, Agosto de 2026

Fdo. Avelino Álvarez Rodríguez
EL ARQUITECTO

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 aplicará el Art. 47 *y 313 del RUCyL para tramitar la licencia de uso provisional*.

Solo podrán autorizarse los usos excepcionales con carácter provisional, aplicándole el régimen del suelo rústico común, *por tanto y se aplicará el Art. 57 y los Arts. 306 al 308 del RUCyL para tramitar la autorización de uso excepcional.*

Se trata de un uso autorizable con carácter provisional, incluido en el apartado f) del Art. 57. Derechos excepcionales en suelo rústico, del RUCyL. Se debe justificar la necesidad de su emplazamiento en suelo rustico y su interés público.

La actuación objeto del presente expediente se desarrolla sobre unas instalaciones industriales existentes desde el año 1975, constituidas por tres naves industriales unidas entre sí y diversos edificios auxiliares, destinadas al desarrollo de una actividad vinculada a la fabricación de estructuras prefabricadas de hormigón.

Las edificaciones y la actividad existente son, por tanto, **anteriores a la aprobación de las Normas Urbanísticas de Pelabravo por la CTU con fecha 17 de diciembre de 2003**, encontrándose actualmente las instalaciones situadas en el ámbito del **Sector UBZ-21 de suelo urbanizable sin ordenación detallada**, cuyo desarrollo urbanístico deberá efectuarse mediante el correspondiente instrumento de planeamiento.

La circunstancia de encontrarse el inmueble en suelo urbanizable pendiente de ordenación detallada no debe conducir, por sí sola, al abandono de una actividad industrial consolidada que viene desarrollándose en el emplazamiento desde hace más de cincuenta años, siempre que las actuaciones pretendidas tengan carácter de conservación, mantenimiento, rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes y no impliquen la consolidación de un nuevo desarrollo urbanístico incompatible con el futuro planeamiento.

En este sentido, el **interés público que justifica la autorización provisional no se fundamenta exclusivamente en el interés particular de la propiedad**, sino en la concurrencia de una serie de circunstancias objetivas que ponen de manifiesto la conveniencia de posibilitar el mantenimiento temporal de la actividad y la conservación adecuada de las instalaciones existentes.

- En primer lugar, debe considerarse la **antigüedad y consolidación de la actividad industrial**, que se viene desarrollando en el emplazamiento desde 1975. Se trata, por tanto, de una actividad preexistente y vinculada históricamente al municipio, que forma parte de la estructura productiva existente y que ha generado y mantiene actividad económica y puestos de trabajo.
- En segundo lugar, la actividad desarrollada presenta una **utilidad económica y productiva vinculada a la fabricación de estructuras prefabricadas de hormigón**, sector que mantiene una demanda asociada a la ejecución de obras de edificación, urbanización e infraestructuras. El mantenimiento de esta actividad permite conservar una actividad productiva ya implantada, evitando su desaparición o traslado, con las consecuencias económicas y laborales que ello podría ocasionar.
- Asimismo, existe un **interés municipal en evitar el progresivo deterioro de unas instalaciones industriales existentes**, especialmente teniendo en cuenta que se encuentran implantadas con anterioridad al planeamiento urbanístico actualmente vigente. La conservación y rehabilitación de dichas edificaciones permite mantenerlas en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, funcionalidad y eficiencia, evitando que la paralización de la actividad pueda derivar en el deterioro de un conjunto edificatorio de considerable entidad.
- Las obras pretendidas contribuyen, además, a la **mejora de las condiciones ambientales y energéticas de las instalaciones**. En particular, se prevé la sustitución de las actuales cubiertas de fibrocemento por soluciones constructivas adecuadas y la instalación de paneles solares destinados al autoconsumo energético de la actividad.

La sustitución de las cubiertas existentes supone una actuación de mejora de las condiciones constructivas y ambientales de las edificaciones, eliminando materiales antiguos y permitiendo la implantación de soluciones técnicamente más adecuadas. Por su parte, la instalación de generación fotovoltaica para autoconsumo permitirá reducir el consumo de energía procedente de la red y mejorar la eficiencia energética de una instalación industrial de larga antigüedad.

Debe destacarse igualmente que las actuaciones previstas **no tienen por objeto implantar una nueva actividad industrial ni promover un proceso de transformación urbanística del suelo**, sino mantener y mejorar una actividad preexistente mediante actuaciones sobre las edificaciones existentes. Las obras proyectadas se limitan fundamentalmente a actuaciones de mantenimiento, conservación, rehabilitación y mejora energética, sin que se pretenda generar un nuevo aprovechamiento urbanístico autónomo o anticipar el desarrollo del Sector UBZ-21.

Por ello, la autorización provisional solicitada debe entenderse como un instrumento destinado a **compatibilizar temporalmente la realidad física y económica existente con la situación urbanística pendiente de desarrollo**, permitiendo que una actividad industrial consolidada pueda continuar desarrollándose mientras no se produzca la ordenación detallada y posterior ejecución del sector.

La situación de las edificaciones existentes debe valorarse asimismo teniendo en cuenta que **no consta que hayan sido declaradas fuera de ordenación en las Normas Urbanísticas vigentes**, circunstancia que permite considerar la continuidad de la actividad y la conservación de las construcciones existentes dentro del marco urbanístico que resulte aplicable, sin que la presente autorización suponga el reconocimiento de nuevos derechos urbanísticos ni prejuzgue las determinaciones que correspondan en el futuro desarrollo del Sector UBZ-21.

En consecuencia, el interés público de la actuación deriva de la concurrencia de los siguientes factores:

- La existencia de una **actividad industrial consolidada desde 1975**, anterior a las Normas Urbanísticas actualmente vigentes.
- El mantenimiento de una **actividad productiva existente en el municipio**, vinculada a la fabricación de estructuras prefabricadas de hormigón.
- La **conservación y mantenimiento del empleo y de la actividad económica** asociada a las instalaciones.
- El aprovechamiento y conservación de **edificaciones industriales ya existentes**, evitando su deterioro.
- La mejora de las condiciones de **seguridad, conservación, salubridad y funcionalidad** de las edificaciones.
- La sustitución de las actuales **cubiertas de fibrocemento**, mejorando las condiciones constructivas y ambientales de las instalaciones.
- La incorporación de **energías renovables mediante instalaciones solares fotovoltaicas para autoconsumo**, contribuyendo a la eficiencia energética y a la reducción del consumo energético convencional.

Por todo lo expuesto, se considera suficientemente acreditado que la actuación pretendida responde a una **finalidad que trasciende del mero interés particular de la propiedad**, al contribuir al mantenimiento de una actividad productiva preexistente, a la conservación del empleo y de la actividad económica local, a la adecuada conservación de unas edificaciones industriales consolidadas y a la mejora de sus condiciones ambientales y energéticas.

En consecuencia, la autorización del uso con carácter provisional resulta justificada en tanto permite **mantener una realidad industrial preexistente y mejorar sus condiciones de funcionamiento sin anticipar ni impedir el futuro desarrollo urbanístico del Sector UBZ-21**, quedando en todo caso sometida al régimen de provisionalidad y a las condiciones que resulten de aplicación conforme al RUCyL.

En aplicación del Art. 308.2. no seria necesaria la vinculación del terreno.

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

Si se Autoriza este uso Provisional, se presentará la documentación necesaria para obtener por parte del ayuntamiento licencia de obras para la reforma y rehabilitación de las edificaciones implicadas.

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

C O A L

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del trabajo:	MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL PARA OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.
Emplazamiento:	SECTOR URBANIZABLE UBZ-21
Localidad:	PELABRAVO (37181)
Provincia:	SALAMANCA
Propietario(s):	PREYCESA SL
Arquitecto(s):	AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

Datos Urbanísticos

Planeamiento:	REV.NN.UU.
Normativa vigente:	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Clasificación del suelo:	SUELO URBANIZABLE, sector UBZ-21
Ordenanzas:	SRC
Servicios urbanísticos:	Estamos en suelo urbanizable con servicios.

<table>
<tr><th>CONCEPTO</th><th>En Planeamiento</th><th>En Proyecto</th></tr>
<tr><td>USO DEL SUELO</td><td>AUTORIZABLE</td><td>OBRAS DE REHABILITACIÓN y REFORMA EN EDIFICACIONES EXISTENTES</td></tr>
<tr><td>PARCELA MÍNIMA</td><td colspan="2" rowspan="8">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:

c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.
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.
Podemos concluir que el uso previsto de -OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN- sobre edificaciones cuya actividad es de 1975 anterior a dichas NUM y que no han sido declaradas fuera de ordenación de forma expresa, son un uso autorizable.
Y sobre un suelo rustico común, se comprueba que el uso previsto es autorizable.</td></tr>
<tr><td>Área máxima afectada</td></tr>
<tr><td>OCUPACIÓN MÁXIMA</td></tr>
<tr><td>EDIICABILIDAD</td></tr>
<tr><td>ALTURA MÁXIMA</td></tr>
<tr><td>RETRANQUEOS</td></tr>
<tr><td>LOCALIZACIÓN</td></tr>
<tr><td>TIPOLOGÍA EDIF.</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.

Salamanca, AGOSTO de 2026

Fdo: Avelino Álvarez Rodríguez
EL ARQUITECTO Colegiado Nº 3.301

COMPROMISO DE LA PROPIEDAD PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL

COMPROMISO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL

NAVES INDUSTRIALES – PELABRAVO (SALAMANCA)

Dª. María del Mar Pascual Alfonso con DNI: 07843565-J como representante de la empresa **Preycesa SL** con CIF: B-37236478 y domicilio en Ctra. Salamanca s/nº (37181) de Pelabravo Salamanca.

Como representante de la empresa situada en la parcela con referencia catastral **001904400TL83E0001QR** del sector de suelo urbanizable UBZ-21 para 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 a la obtención de licencia urbanística provisional, vincular la parcela afectada con referencia catastral: **001904400TL83E0001QR** al uso provisional de otras Industrias una vez autorizado, como dice el punto 1.c) del Art. 308 del RUCyL que dice:

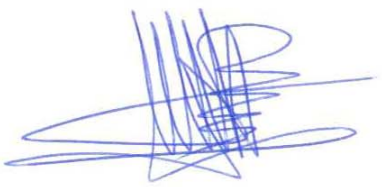
   "Artículo 308. Condiciones para la autorización.
   c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el registro de la propiedad:
   1º. La vinculación 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 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 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."

Y para que conste, en Salamanca a 24 de febrero de 2026

Fdo. Dª. María del Mar Pascual Alfonso



CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL y REGISTRO DE PROPIEDAD

	PARCELA VINCULADA
REFERENCIA CATASTRAL	**SUPERFICIE DE SUELO**
1560205TL8316S0001UM	37.831,00 m^2
TOTAL	**37.831,00 m2**

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001904400TL83E0001QR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
ER EXTRARRADIO 20
37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 9.337 m2
Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

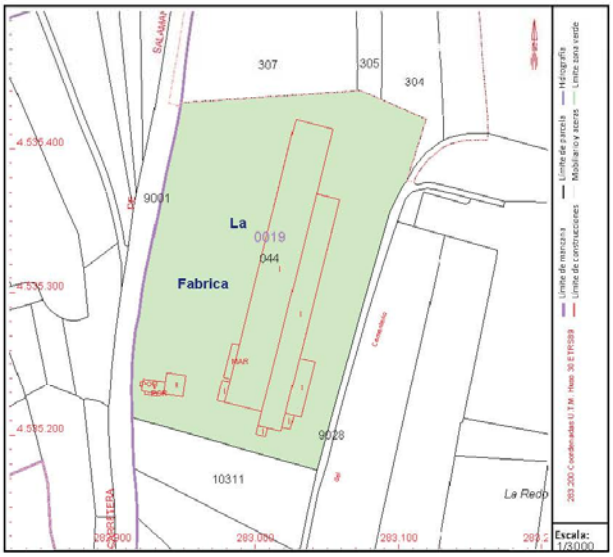
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	1/00/01	8.155
OFICINA	1/00/02	208
OFICINA	1/01/02	208
ALMACEN	1/00/03	624
VIVIENDA	1/00/04	142

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	E- Pastos	00	28.702

PARCELA

Superficie gráfica: 37.831 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"

Lunes , 26 de Enero de 2026

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: 1/5000
2.	PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS	E: 1/2000
3.	PLANO DE PLANTAS, FACHADAS y SECCIONES con SUPERFICIES	E: 1/1000
4.	PLANO DE SECCIONES TRANSVERSALES de las NAVES	E: 1/200
5.	PLANO de PLANTAS y FACHADAS de OFICINAS y VIVIENDA	E: 1/200

01 MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA y REHABILITACIÓN

PARCELA DEL SECTOR UBZ-21 - PELABRAVO

PROPIEDAD: PREYCESA S.L.

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

E. 1/5000

PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA EN PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LA REVNNUU

AGOSTO - 2.026

Fosa septica - SANEAMIENTO

Transformador

Cementerio

Referencia Catastral: 0019044001TL83E0001QR

Nave - 1

Nave - 2

Nave - 3

Pozo de Sondeo para ABASTECIMIENTO

ACCESO

báscula

Transformador

SANEAMIENTO

ABASTECIMIENTO

ELECTRICIDAD

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA y REHABILITACIÓN

PROPIEDAD: PREYCESA S.L.

PARCELA DEL SECTOR UBZ-21 - PELABRAVO

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

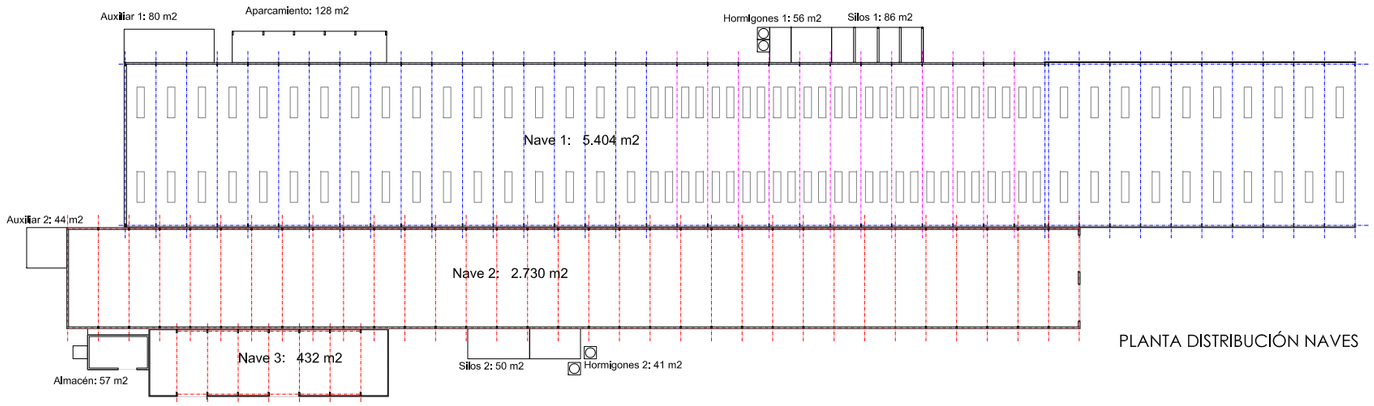
AGOSTO - 2.026

02

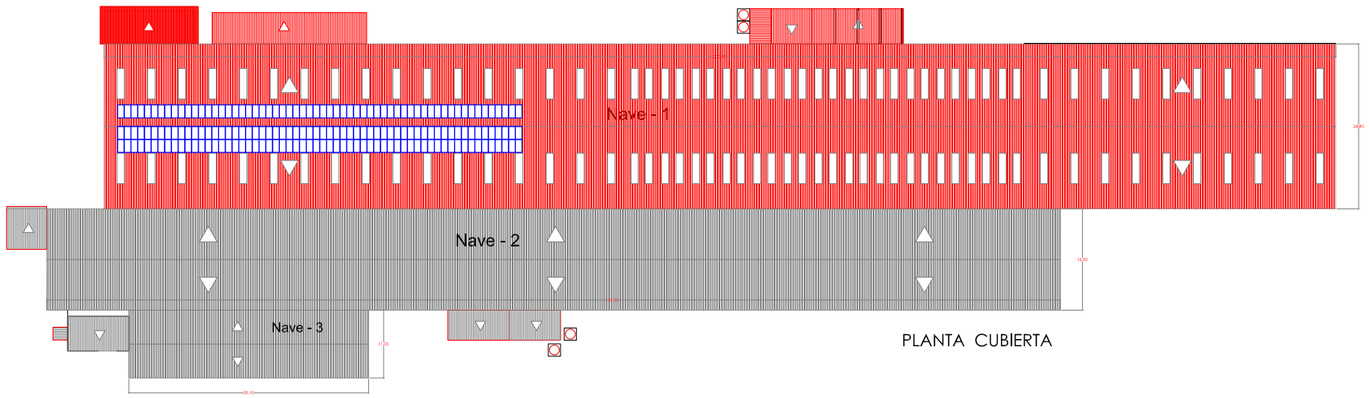
PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS

E. 1/2000

SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA PL BJ	138,00 m2	SUPERFICIE NAVE 1	5.404,00 m2	SUPERFICIE AUXILIAR 1	080,00 m2	SUPERFICIE SILOS / HORMIGONES 1	142,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA OFICINAS (2PL)	392,00 m2	SUPERFICIE NAVE 2	2.730,00 m2	SUPERFICIE AUXILIAR 2	044,00 m2	SUPERFICIE SILOS / HORMIGONES 2	091,00 m2
SUPERFICIE PORCHES	024,00 m2	SUPERFICIE NAVE 3	432,00 m2	SUPERFICIE ALMACÉN	057,00 m2	SUPERFICIE APARCAMIENTOS	128,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA ABIERTA	024,00 m2						361,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	530,00 m2		8.566,00 m2		181,00 m2		
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA ABIERTA			385,00 m2	TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA			9.277,00 m2



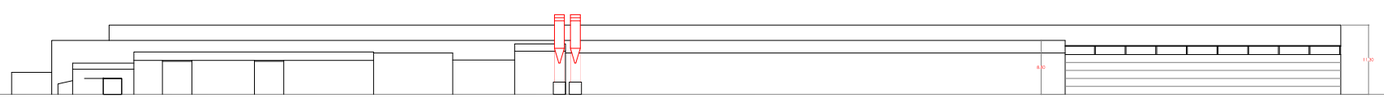
PLANTA DISTRIBUCIÓN NAVES



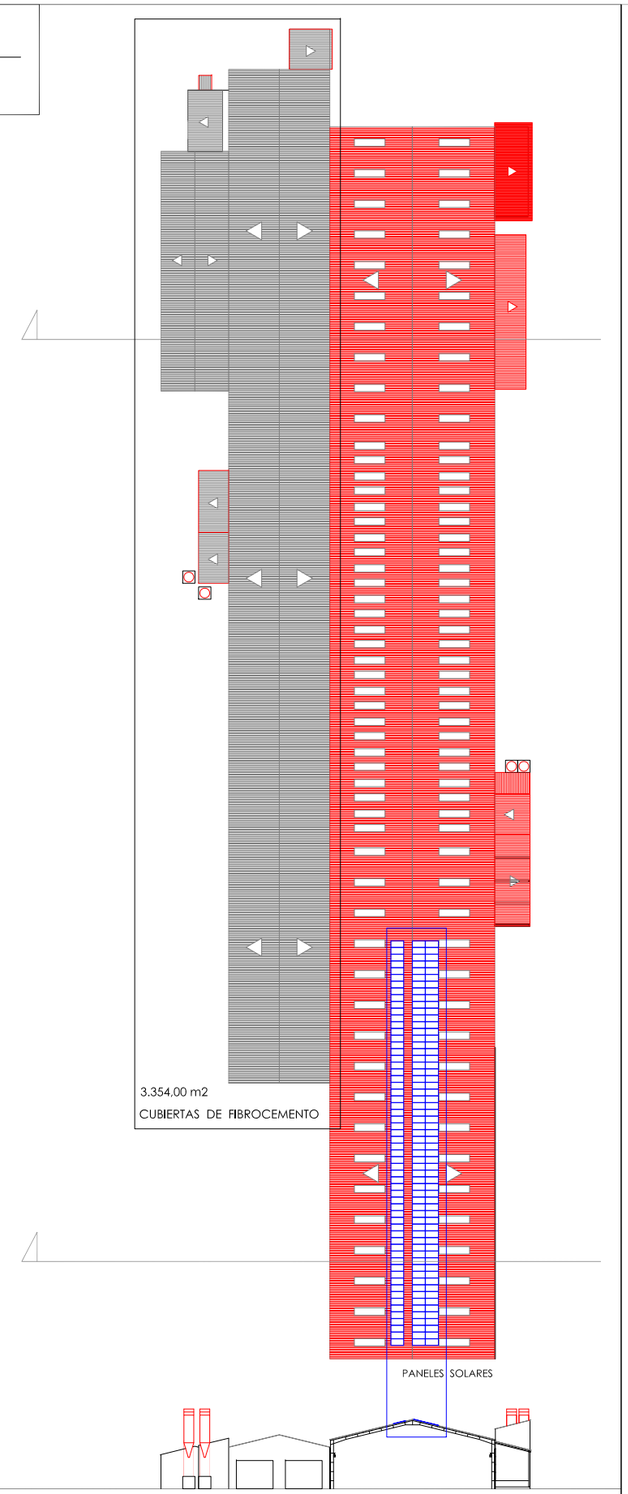
PLANTA CUBIERTA

SUPERFICIE NAVE 2	2.730,00 m2	SUPERFICIE AUXILIAR 2	044,00 m2	SUPERFICIE SILOS / HORMIGONES 2	091,00 m2
SUPERFICIE NAVE 3	432,00 m2	SUPERFICIE ALMACÉN	057,00 m2		
SUPERFICIE TOTAL DE CUBIERTAS DE FIBROCEMENTO					3.354,00 m2

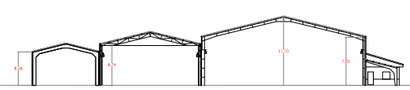
Paneles solares a colocar en la cubierta



FACHADA ESTE



SECCIÓN por FACHADA NORTE



SECCIÓN TRANSVERSAL

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA y REHABILITACIÓN

PARCELA DEL SECTOR UBZ-21 - PELABRAVO

PROPIEDAD: PREYCESA S.L.

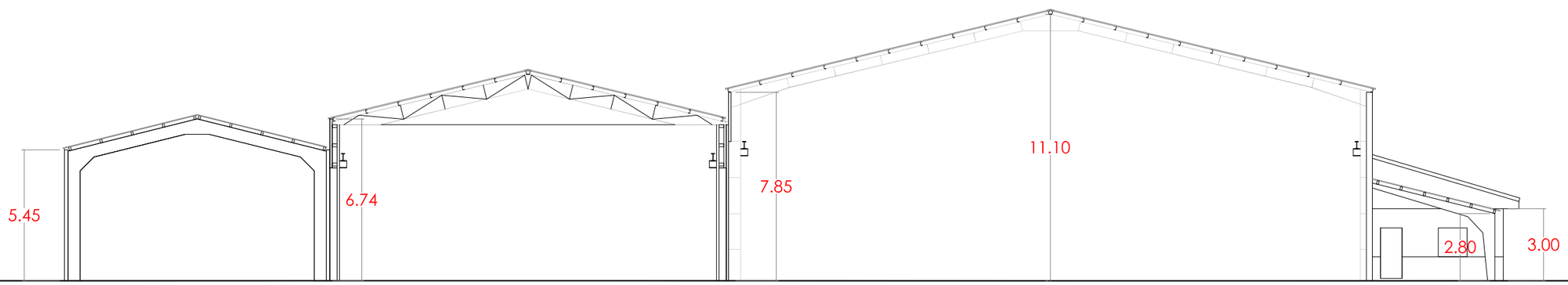
PLANO DE PLANTAS, FACHADAS Y SECCIONES con SUPERFICIES y cotas de obras afectadas

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

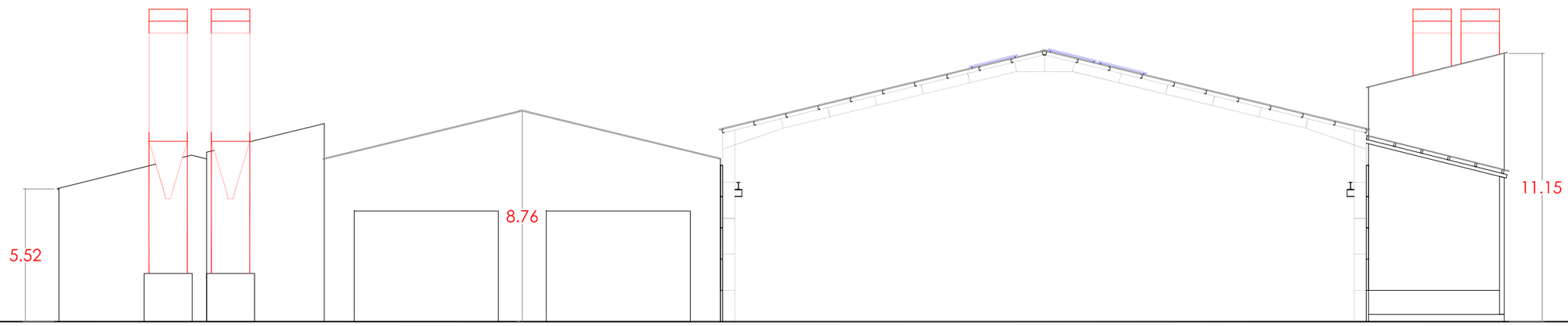
AGOSTO - 2.026

03

E. 1/1000



SECCIÓN TRANSVERSAL



SECCIÓN EN NAVE PRINCIPAL por FACHADA NORTE

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA y REHABILITACIÓN

PARCELA DEL SECTOR UBZ-21 - PELABRAVO

PLANO de FACHADA y SECCIONES TRANSVERSAL de las NAVES

04

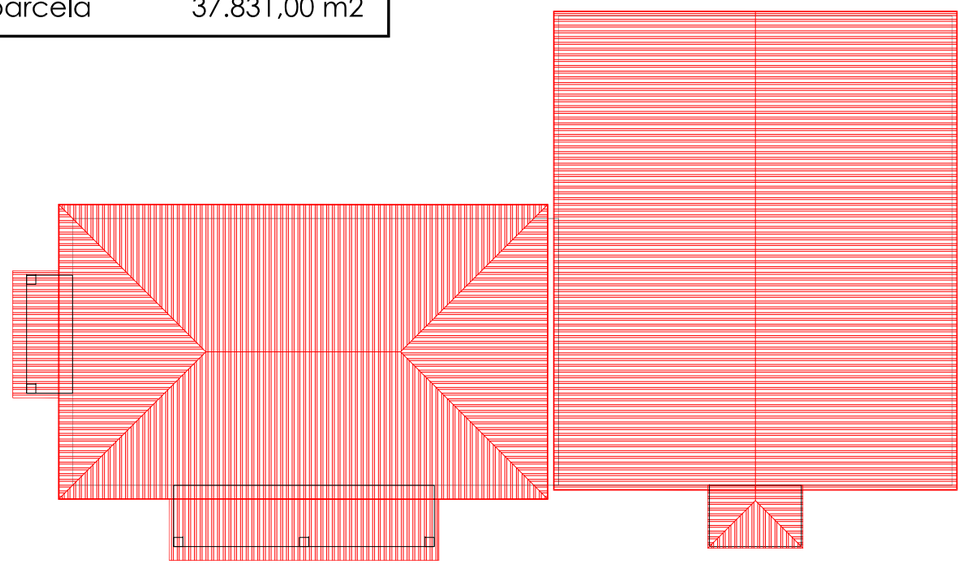
E. 1/200

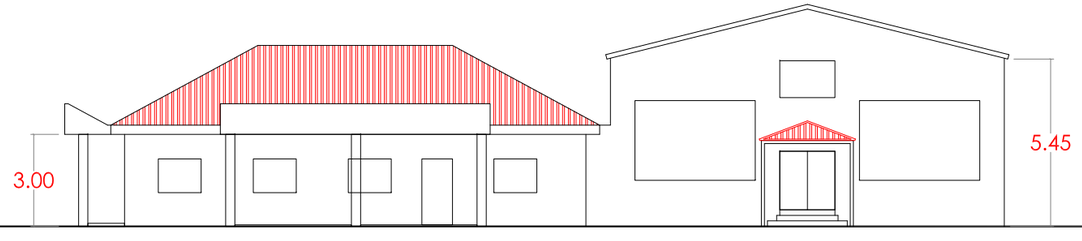
PROPIEDAD: PREYCESA S.L.

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

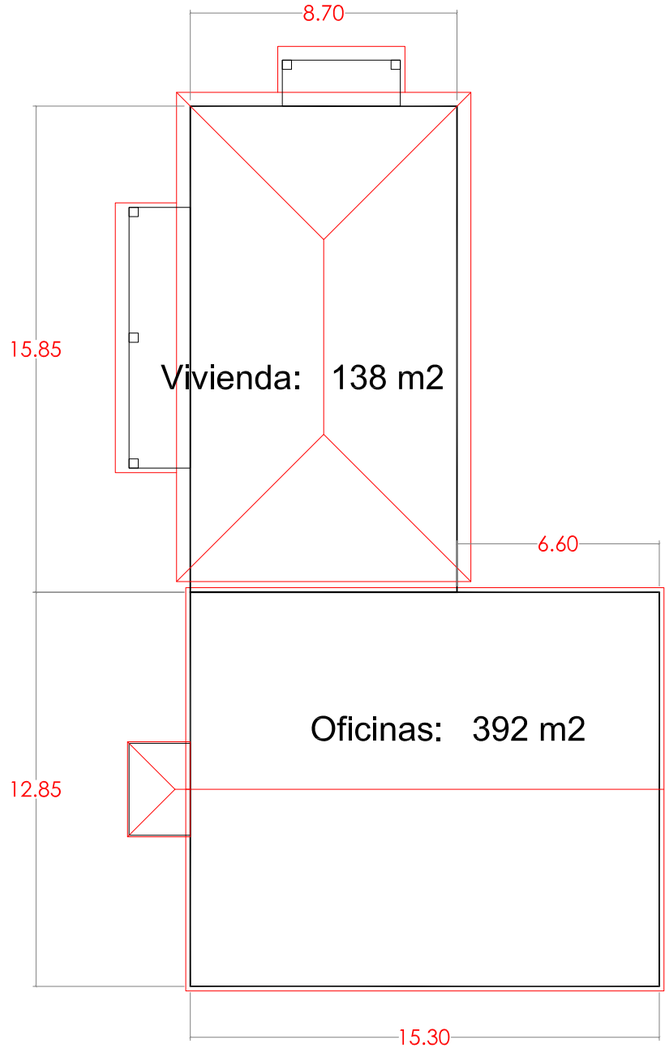
AGOSTO - 2.026

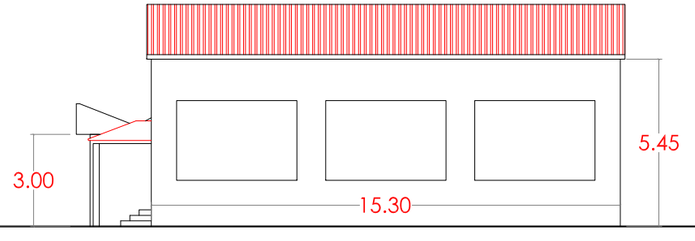
SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA PL BJ	138,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA OFICINAS (2PL)	392,00 m2
SUPERFICIE PORCHES	024,00 m2
SUPERFICIE NAVE 1	5.404,00 m2
SUPERFICIE NAVE 2	2.730,00 m2
SUPERFICIE NAVE 3	432,00 m2
SUPERFICIE AUXILIAR 1	080,00 m2
SUPERFICIE AUXILIAR 2	044,00 m2
SUPERFICIE ALMACÉN	057,00 m2
SUPERFICIE SILOS / HORMIGONES 1	142,00 m2
SUPERFICIE SILOS / HORMIGONES 2	091,00 m2
SUPERFICIE APARCAMIENTOS	128,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA ABIERTA	385,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	9.277,00 m2
Superficie parcela	37.831,00 m2





FACHADA SUR





FACHADA ESTE

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA y REHABILITACIÓN

PROPIEDAD: PREYCESA S.L.

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

AGOSTO - 2.026

PARCELA DEL SECTOR UBZ-21 - PELABRAVO

PLANO PLANTAS y FACHADAS de OFICINAS y VIVIENDA con SUPERFICIES

05

E. 1/200