

**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 vivienda existente**

SITUACIÓN  
POBLACIÓN  
PROMOTOR  
ARQUITECTO  
FECHA

PARCELA 61032 DEL POLÍGONO 505 de "LAS VIÑAS"  
PELABRAVO (37181) - SALAMANCA  
JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ  
AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ  
MAYO/2022

## **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**

### **CAPÍTULO IV: FOTO AEREA Y PLANOS**

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

## CAPÍTULO I: MEMORIA

### 1.1. AGENTES

**Promotor:** Nombre: JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ  
Dirección: CABEZUELAS DE ABAJO 37  
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**, una vivienda de 364 m<sup>2</sup>, unos 182 m<sup>2</sup> para zonas de aparcamiento con instalaciones, 104 m<sup>2</sup> de porche y terraza, una piscina con pista de tenis y 32 m<sup>2</sup> para aperos del jardín. Las obras proyectadas son de promoción privada.

### 1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

**Emplazamiento** Dirección: PARCELA 61032 DEL POLÍGONO 505 de "LAS VIÑAS"  
Localidad: PELABRAVO  
C.P.: (37181) - SALAMANCA

**Entorno físico** El terreno/solar sobre el que se solicita licencia de uso provisional para obras de reforma y rehabilitación de edificaciones que se encuentran situadas en la parcela 61032 del polígono 505 de "Las Viñas" dentro del sector UBZ-2. Tiene forma poligonal, una topografía plana y se accede desde la carretera CM-SA-15 dirección Santa Marta de Tormes Nuevo Naharros.

Su superficie según referencia catastral, es la siguiente:

PARCELA VINCULADA	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
37242A505610320000TF	28.119,00 m2
<b>TOTAL</b>	<b>28.119,00 m2</b>

La parcela está situada en suelo urbanizable sector UBZ-2 y dispone de servicios necesarios para su edificación, tiene fosa septica, sondeo de agua, electrificación 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 URBANIZABLE sector UBZ-2.

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

#### 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, entendiéndose 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, entendiéndose 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) 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:
  - 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.

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL  
PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existente – PELABRAVO (SALAMANCA)

**Artículo 313**

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

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

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

**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 en Suelo Rustico Común:**

USO PROVISIONAL (autorizable)	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las contr.....	SUR - SRC	Si, por la CTMAyU.

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



MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL  
 PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existente – PELABRAVO (SALAMANCA)

**Leyenda del plano de Clasificación:**

**SUELO RÚSTICO**

- PROTECCIÓN NATURAL
- PROTECCIÓN AGRÍCOLA
- PROTECCIÓN ESPECIAL MÁXIMA AVENIDA 500 AÑOS RIO TORMES
- PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES SECUNDARIOS: 5m DE SERVIDUMBRE Y 100m DE POLICÍA
- PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CARRETERAS Y FERROCARRIL
- RETRANQUEO DE EDIFICACIÓN EN CARRETERAS EXISTENTES
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELEMENTOS DE REGADÍO:
  - DESAGÜE DE REGADÍO
  - ACEQUIA
- CANAL DE VILLAGONZALO
- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VÍAS PECUARIAS
- PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
- SUELO RÚSTICO COMÚN

**DESARROLLO URBANO**

- SUELO URBANO CONSOLIDADO

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- TERCIARIO
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- LÍMITE DE LOS SECTORES

**Ficha de aplicación:**

CATEGORÍA	COM.	3. ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES	
		Localización	Parc. mínima	% de ocupación	Retranqueos	Área máx. afectada	Tipo/Organización interna	Edificabilidad		Altura
Protección Natural	I									
Protección Agrícola	I									
Protección Especial por inundación del río	I									
Protección Especial de recursos mineros	I									
Protección de infraestructuras	I									
Protección Cultural	I									
Suelo Rústico Común	A	A 500m mínimo de núcleo urbano	(*)	5	5m	5000m	Vivienda unifamiliar	0,05m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2p/6,5m	Diseño y materiales adecuados al entorno rústico.
Entorno Urbano	I									
(*) Unidad Mínima de Cultivo según Decreto 78/84 de la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León.										

## 1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

<b>Descripción general del edificio</b>	Se trata de una edificación principal de 364 m <sup>2</sup> , unos 182 m <sup>2</sup> para zonas de aparcamiento con instalaciones, 104 m <sup>2</sup> de porche y terraza, una piscina con pista de tenis y 32 m <sup>2</sup> para aperos del jardín.
<b>Programa de necesidades</b>	El programa de necesidades a petición de la propiedad y a desarrollar en la presente Memoria se adapta al de vivienda.
<b>Uso característico</b>	Uso de Vivienda.
<b>Otros usos previstos</b>	No se proyectan.
<b>Relación con el entorno</b>	La parcela se encuentra en el entorno de "Las Viñas" junto la carretera CM-SA-15 al Noroeste del municipio de Pelabravo.

### Características generales.

La edificación principal es de forma rectangular de unos 20 x 14 m.

El sistema estructural está basado en estructura de hormigón, con pilares 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 dos aguas, con una cobertura de teja de hormigón negra.

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 terrazo.

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

### Características de la parcela

La parcela tiene 28.119 m<sup>2</sup>, está cerrada por alambrada de unos 2 metros de altura.

Existe una zona preparada para camino de acceso y otras con vegetación.

El acceso se realiza por el Norte de la parcela, la vivienda se sitúa en el centro al Oeste de la parcela, la zona de aperos junto la piscina y la pista de tenis un poco más al Suroeste y la cuadra se proyecta al Sur de la parcela.

## **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 DE TABIQUES y FALSOS TECHOS**

Demolición de fábrica de ladrillo de diferentes espesores y de falso techo continuo de planchas de escayola, por medios manuales, i/retirada de escombros.

#### **LEVANTADO DE SOLADOS y CERCOS**

Levantado de cercos, carpinterías y diferentes solados por medios manuales, i/traslado y apilado de material recuperable y retirada de escombros.

#### **ACONDICIONAMIENTO DE LA PARCELA**

Se acondicionará la parcela y los accesos para su uso.

## **ALBAÑILERÍA Y CARPINTERIA**

### **CERRAMIENTO EXTERIOR**

Se mantendrá gran parte del cerramiento está compuesto por dos hojas: Una hoja exterior de fábrica de ½ pie de ladrillo macizo con acabado de pintura proyectada.

Se cambiara el trasdosado del cerramiento y su aislamiento en la reforma.

Se cambiaran las ventanas que se realizarán de aluminio anonizado blanco en perfilaría de rotura de puente térmico y de doble acristalamiento, y con las divisiones que se indican en planos. La estanqueidad o permeabilidad al aire de la carpintería será de Clase A-2.

Este capítulo incluye el sellado perimetral con silicona plástica de toda la carpintería exterior, en su encuentro con los muros de fábrica y vierteaguas.

Acristalamiento doble de dos lunas pulidas de 6 y 4 mm y cámara interior de 6 mm, para la fachada, 6+6+4. Acristalamiento sencillo de lunas de 4 mm para ventanas interiores.

Los vidrios se colocarán mediante junquillos del mismo material que la carpintería, estancos mediante junta de goma.

### **TABIQUERÍA INTERIOR**

Las divisiones interiores se cambiarán todas y los nuevos serán de ladrillo hueco doble de 7 cm para soportar canalizaciones empotradas de fontanería y eléctricas, recibidos con mortero de cemento 1:6.

Partición realizada con tabicón de ladrillo hueco doble de 7 cm. (Ladrillo H2ª - 24x11,5x7 – R 50). Ancho total 10 cm. con acabados. Los ladrillos irán recibidos con mortero de cemento CEM II/B-P 32,5 N con una dosificación de 1:6 (M-40).

### **CARPINTERÍA INTERIOR-MADERA**

La carpintería interior de viviendas será de madera para lacar, irán colocadas sobre precercos previamente recibidos a la tabiquería. Con cercos y tapajuntas en madera maciza similar a las hojas. Los herrajes de colgar y cierre de primera calidad. Todo según Norma NTE-PM. M.

## **REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS**

### **PARAMENTOS INTERIORES VERTICALES Y HORIZONTALES**

Guarnecido RPG-10 de yeso negro, maestreado y enlucido RPG-12 de yeso blanco. El acabado será liso y con guarda-vivos en formación de aristas.

Guarnecido y enlucido de yeso de 15 mm. de espesor en paredes de acceso, pasillo, estar-comedor, distribuidor y dormitorios. Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de 1ª calidad, acabado aterciopelado, en blanco o pigmentada en tonos pastel.

Los cuartos húmedos irán enfoscados con mortero de cemento 1:6 para posterior alicatado.

Se colocarán falsos techos de escayola lisa en las zonas por donde discurran instalaciones bajo el forjado, en concreto en cocina y baños.

### **SOLADOS Y ALICATADOS**

Se levantará todo el solado de la vivienda así como el alicatado, para colocarlo nuevo

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL  
PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existente – PELABRAVO (SALAMANCA)

Se solará con parquet de roble y rodapié del mismo material de 7 cm. con canto achaflanado. En la cocina y baños se colocará solado de cerámica, recibido con mortero de cemento 1:6 sobre lecho de arena.

Alicatado con plaqueta de gres porcelánico rectificado en baldosas recibido con adhesivo flexible, sobre enfoscado de mortero de cemento 1:4 (M-80) en la cocina y baños.

Solado de baldosa de gres porcelánico rectificado Clase 1 en baldosas recibidas con adhesivo, sobre recrecido y capa de nivelación de mortero de cemento 1:8 (M-20) en los baños y cocina de la vivienda reformada.

Solado de baldosa de gres porcelánico rectificado antideslizante Clase 3 recibido con adhesivo, sobre recrecido y capa de nivelación de mortero de cemento 1:8 (M-20) en las terrazas exteriores de la vivienda reformada.

## INSTALACIONES

### AUDIOVISUALES

Se realizará el cableado adecuado en el interior de la vivienda para la recepción de señales captadas de RTV y TDT.

Se dispondrá de 6 tomas instaladas en topología en estrella, en el estar-comedor, en la cocina y en los dormitorios, y colocadas a una distancia de 20 cm. del suelo.

La instalación se realizará de manera que todos sus elementos queden a una distancia mínima de 30 cm. de las conducciones eléctrica y de 5 cm. de las de fontanería, saneamiento, telefonía y gas.

### ELECTRICIDAD

Suministro eléctrico en baja tensión para alumbrado, tomas de corrientes y aparatos electrodomésticos y usos varios de la reforma. Grado de electrificación básica. Potencia previsible de 7.500 W a 230 V.

Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (*Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto de 2002*), así como a las Instrucciones Técnicas Complementarias (ICT) BT 01 a BT 51.

Tal y como se refleja en el Plano de Instalación, se trata de una instalación eléctrica para alumbrado y tomas de corriente para aparatos electrodomésticos y usos varios de una vivienda alimentadas por una red de distribución pública de baja tensión según el esquema de distribución "TT", para una tensión nominal de 230 V en alimentación monofásica, y una frecuencia de 50 Hz.

Se proyecta para un **grado de electrificación elevado** y una potencia previsible de 9.200 W a 230 V.

La instalación a ejecutar comprende:

Los Dispositivos Generales de Mando y Protección junto con el Interruptor de Control de Potencia, se situarán junto a la puerta de entrada de la vivienda. Se situarán según se especifica en el Plano de Instalación de Electricidad, y a una altura del pavimento comprendida entre 1,40 y 2,00 m. conforme a la ITC-BT-17.

Se ubicarán en el interior de un cuadro de distribución de donde partirán los circuitos interiores. La envolvente del ICP será precintable y sus características y tipo corresponderán a un modelo oficialmente aprobado.

Se dispondrán como mínimo en cada estancia los puntos de utilización que se especifican en la ITC-BT-25.

Los conductores a utilizar serán (H 07V U) de cobre unipolar aislados con dieléctrico de PVC, siendo su tensión asignada 450-750 V. La instalación se realizará empotrada bajo tubo flexible de PVC corrugado. Los cables serán no propagadores del incendio y con emisión de humos y opacidad reducida.

Todas las conexiones de conductores se realizarán utilizando bornes de conexión montados individualmente o mediante regletas de conexión, realizándose en el interior de cajas de empalme y/o de derivación.

Se cumplirán las prescripciones aplicables a la instalación en baños y aseos en cuanto a la clasificación de volúmenes, elección e instalación de materiales eléctricos conforme a la ITC-BT-27.

### FONTANERÍA

Los desagües serán de PVC. Todos los aparatos llevarán sifón individual. La distancia del sifón más alejado al manguetón o bajante no será mayor de dos metros.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada con grifería cromada tipo monomando de primera calidad. Se dispondrán llaves de regulación antes de cada aparato.

Disponer de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retorno que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

La instalación constará de: una cocina compuesta por fregadero, lavadora y lavavajillas, dos baños uno compuesto de lavabo, bidé, inodoro y bañera y otro compuesto de lavabo, inodoro y bañera.

La distribución interior de la instalación se dispondrá horizontalmente y sobre el piso al que sirven, a una altura de 2,10 m. sobre el nivel del suelo, discurriendo empotrada bajo tabicón de ladrillo hueco doble, o bien oculta bajo falso

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL  
PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existente – PELABRAVO (SALAMANCA)

techo. Cuando discurran por exteriores o locales no calefactados se aislarán con coquillas flexibles de espuma elastomérica de 20 mm. de espesor.

Se dispondrá de llave de corte general en la vivienda. Se dispondrán llaves de paso en cada local húmedo, y antes de cada aparato de consumo, según se indica en el Plano de Instalación de Fontanería.

El tendido de las tuberías de agua fría se hará de tal modo que no resulten afectadas por focos de calor y por consiguiente deben discurrir siempre separadas de las canalizaciones de agua caliente (ACS o Calefacción) a una distancia de 4 cm., como mínimo. Cuando las dos tuberías estén en un mismo plano vertical, la de agua fría debe ir siempre por debajo de la de agua caliente.

Las tuberías deben ir por debajo de cualquier canalización o elemento que contenga dispositivos eléctricos o electrónicos, así como de cualquier red de telecomunicaciones, guardando una distancia en paralelo de al menos 30 cm. Con respecto a las conducciones de gas se guardará una distancia mínima de 3 cm.

### **SANEAMIENTO**

La instalación comprende los desagües de los siguientes aparatos:

- 1 Cuarto de baño (2 lavabos, 1 inodoro con cisterna, 1 bañera y 1 bidé).
- 1 Cuarto de baño (1 lavabo, 1 inodoro con cisterna, y 1 ducha).
- 1 Cocina (1 fregadero, 1 lavavajillas, y 1 lavadora).

Las bajantes serán de PVC sanitario con uniones en copa lisa pegadas (juntas elásticas), para una presión de trabajo de 5 atm., con un diámetro uniforme en toda su altura.

Los desagües de los baños se realizarán mediante botes sifónicos de 125 mm. de diámetro. La distancia del bote sifónico a la bajante no será mayor de 2 m., y la del aparato más alejado al bote sifónico no mayor de 2,50 m. Las pendientes de las derivaciones estarán comprendidas entre un 2% y 4%.

En el caso de desagüe por sifones individuales, la distancia del sifón más alejado a la bajante a la que acometa no será mayor de 4,00 m. Y las pendientes de las derivaciones estarán comprendidas entre un 2,5% y 5% para desagües de fregaderos, lavaderos, lavabos y bidés, y menor del 10% para desagües de bañeras y duchas.

El desagüe de los inodoros a las bajantes se realizará directamente o por medio de un manguetón de acometida de longitud igual o menor que 1,00 m.

### **CALEFACCIÓN**

La instalación de calefacción se estudiará con el promotor la más eficiente.

El previsto en la edificación es una calefacción con un depósito de gasoil con radiadores como emisores, considerada poco eficiente.

### **PISCINA y PISTA DE TENIS**

Reformar la piscina y la pista de tenis con su edificación vinculada para su uso.

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, Mayo de 2022

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.

Es una Vivienda en suelo urbanizable "Sector UBZ-2" que tiene que desarrollarse mediante un PP en el término municipal de Pelabravo y su uso es de gran interés para su propietario ya que tiene intención de usarla como vivienda habitual, es una vivienda construida en 1980 y que lleva unos años abandonada. Se pretende reformar y rehabilitar las edificaciones sabiendo que no han sido declaradas fuera de ordenación en las últimas NU aprobadas.

Su interés público está condicionado, a la posibilidad de mediante unas obras de reforma y rehabilitación volver a utilizar las edificaciones que en este momento estan en abandono, por ello se considera de gran interés la autorización solicitada.

**En aplicación del Art. 308.2. no sería necesaria la vinculación del terreno.**

**\* Se tramita este documento desde el Ayuntamiento de Pelabravo para solicitar a la CTMAyU, Autorización de Uso Provisional para obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones situadas en la parcela.**

**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**



**COAL**

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN**

*Delegación de Salamanca*

**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: PARCELA 61032 DEL POLÍGONO 505 de "LAS VIÑAS"  
Localidad: PELABRAVO (37181)  
Provincia: SALAMANCA  
Propietario(s): JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ  
Arquitecto(s): AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

**Datos Urbanísticos**

Planeamiento: REV.NN.UU.  
Normativa vigente: NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
Clasificación del suelo: SUELO URBANIZABLE, sector UBZ-2  
Ordenanzas: RUSTICO COMUN  
Servicios urbanísticos: Estamos en suelo urbanizable con servicios autonomos de abastecimiento, saneamiento y eléctricos.

CONCEPTO	En Planeamiento	En Proyecto
USO DEL SUELO	AUTORIZABLE	OBRAS DE REHABILITACIÓN y REFORMA EN EDIFICACIONES EXISTENTES
PARCELA MÍNIMA	<p><b>Art. 47. Derecho al uso provisional.</b></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>c) <u>En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.</u></p> <p><b>Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.</b></p> <p>f) <i>Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, <b>para su destino a su anterior uso</b> o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.</i></p> <p><b>Podemos concluir que el uso previsto de -OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN- sobre edificaciones cuya construcción es de 1980 anterior a dichas NUM y que no han sido declaradas fuera de ordenación de forma expresa, son un uso autorizable.</b></p> <p><b>Y sobre un suelo rustico común, se comprueba que el uso previsto es autorizable.</b></p>	
Área máxima afectada		
OCUPACIÓN MÁXIMA		
EDIICABILIDAD		
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, Mayo de 2022

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 VIVIENDA UNIFAMILIAR – PELABRAVO (SALAMANCA)

**D. Jesus Velaz Domínguez** con DNI: 76109216-P y domicilio en la Calle Corpus 33, "Las Torres" de Arapiles (37796) de Salamanca.

Como propietario de la parcela 61032 del polígono 505 de "Las Viñas" Pelabravo, 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: 37242A505610320000TF al uso provisional de Vivienda Unifamiliar 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 el artículo 47, se aplicará el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 y las siguientes reglas:*

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

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

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

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

Y para que conste, en Salamanca a 17 de agosto de 2021

Fdo. D. Jesus Velaz Domínguez



## CAPÍTULO IV: FOTO AEREA Y PLANOS.

### 4.1. FOTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL





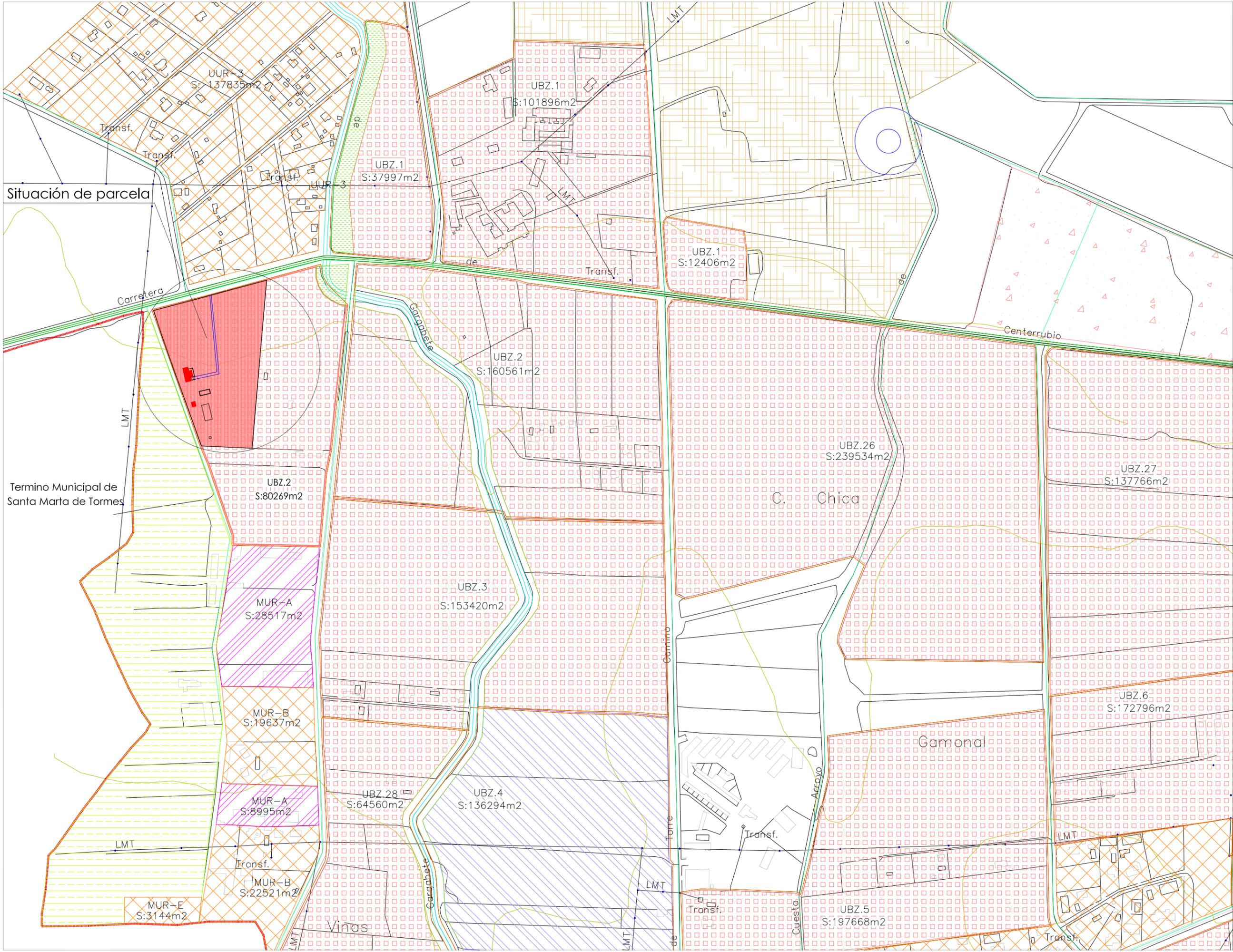
MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE USO PROVISIONAL  
PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existente – PELABRAVO (SALAMANCA)





#### **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: 1/500   |



# 01

## MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA Y REHABILIT.

E. 1/5000

PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA EN PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LA REVUNNU

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

PROPIEDAD: JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ

PELABRAVO

MAYO - 2,022





UBZ.2  
S:80269m2

- - - SANEAMIENTO, fosa séptica
- - - ABASTECIMIENTO, sondeo
- - - ELECTRICIDAD, postes

02

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA Y REHABILIT.

PARCELA 61032 POLÍGONO 505 de "LAS VIÑAS" - PELABRAVO PROPIEDAD: JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ

Arquitecto - avelino olvarez rodriguez

E. 1/1000

PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS

MAYO - 2.022





Acceso finca



Fosa septica



Acometida eléctrica



Sondeo



Camino acceso

Fosa séptica

Vivienda

Piscina - 90,00 m2

Caseta de aperos

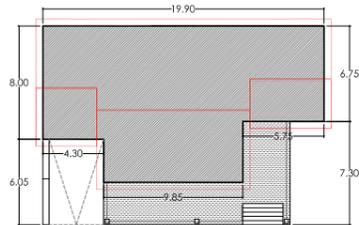
SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA PL BJ	182,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA PL 1º	182,00 m2
SUPERFICIE PORCHE PL BAJA	050,00 m2
SUPERFICIE PORCHE PL PRIMERA	054,00 m2
SUPERFICIE GARAJE CON INSTALACIONES	182,00 m2
SUPERFICIE CASETA APEROS	032,00 m2
SUPERFICIE PISCINAS	090,00 m2
SUPERFICIE PISTA DE TENIS	260,00 m2
TOTAL SUPERFICIE VIVIENDA	364,00 m2
TOTAL SUPERFICIE GARAJES	182,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA CONSTRUIDA	268,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA ABIERTA	404,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	578,00 m2
Superficie parcela	28.119,00 m2

Pista de tenis - 260,00 m2

Sondeo

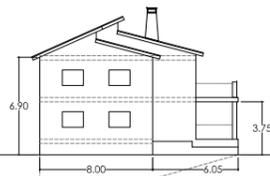
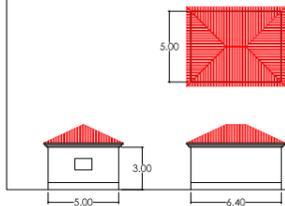
Acometida eléctrica

Planta general

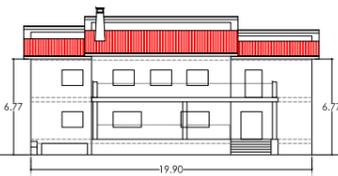


Vivienda

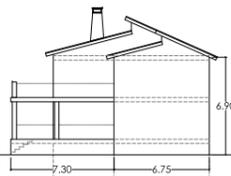
Caseta aperos



Fachada Sur



Fachada Este



Fachada Norte

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA Y REHABILIT.

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

PROPIEDAD: JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ

PARCELA 61032 POLÍGONO 505 de "LAS VIÑAS" - PELABRAVO

PROPIEDAD: JESÚS VELAZ DOMÍNGUEZ

PLANO DE SITUACIÓN DE EDIFICACIONES DENTRO DE PARCELA con FOTOS Infraestructuras

E. 1/500

MAYO - 2.022

03