

**MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA**

**PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en vivienda existente y sus
construcciones anejas para su uso como vivienda turística**

REFERENCIA CATASTRAL
SITUACIÓN
POBLACIÓN
PROMOTOR
ARQUITECTO
FECHA

000600600TL83E0001HR
CTRA MADRID 2
PELABRAVO (37181) - SALAMANCA
WILL POWER S.A.
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

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

CAPÍTULO I: MEMORIA

1.1. AGENTES

Promotor: Nombre: WILL POWER, S.A.
Dirección: CTRA. VALLADOLID 64
Localidad: VILLARES DE LA REINA (37184) - 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 reforma y rehabilitación en edificaciones actuales de **una vivienda de 478 m² en tres plantas, 98 m² de sótano y 34 m² para vestuarios y mantenimiento, 65 m² de vivienda de servicio y 196 m² de almacenes, con una piscina y caseta de sondeo**. Las edificaciones son de promoción privada.

1.3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Emplazamiento Dirección: CTRA MADRID 2
Localidad: PELABRAVO
C.P.: (37181) - SALAMANCA

Entorno físico El terreno sobre el que se solicita autorización uso para la tramitación de autorización de uso para reforma y rehabilitación de edificación principal y anexas se encuentran situadas en el nº2 de la carretera de Madrid N-501. Tiene forma poligonal, como un cuadrado en el acceso de unos 70 x 70 m² y luego se alarga unos 170 m con una anchura de unos 26 m en su lado este La topografía es plana y se accede desde la carretera Madrid N-501.

Sus superficies según referencia catastral, son las siguientes:

PARCELA VINCULADA	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
000600600TL83E0001HR	8.936,00 m ²
TOTAL	8.936,00 m²

La parcela está situada en suelo rustico y dispone de servicios necesarios para su edificación, tiene fosa septica, sondeo de agua, electrificación y acceso rodado.

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

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 sitúan las edificaciones objeto de la presente Memoria está calificado como SUELO RUSTICO DE ENTORNO URBANO.

El terreno tiene la condición de **suelo rústico y el uso esta sujeto a autorización en suelo rústico previamente al otorgamiento de licencia urbanística por tanto y se aplicará el Art. 57 y los Arts. 306 al 308 del RUCyL para tramitar la autorización de uso excepcional.**

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 URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

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.**

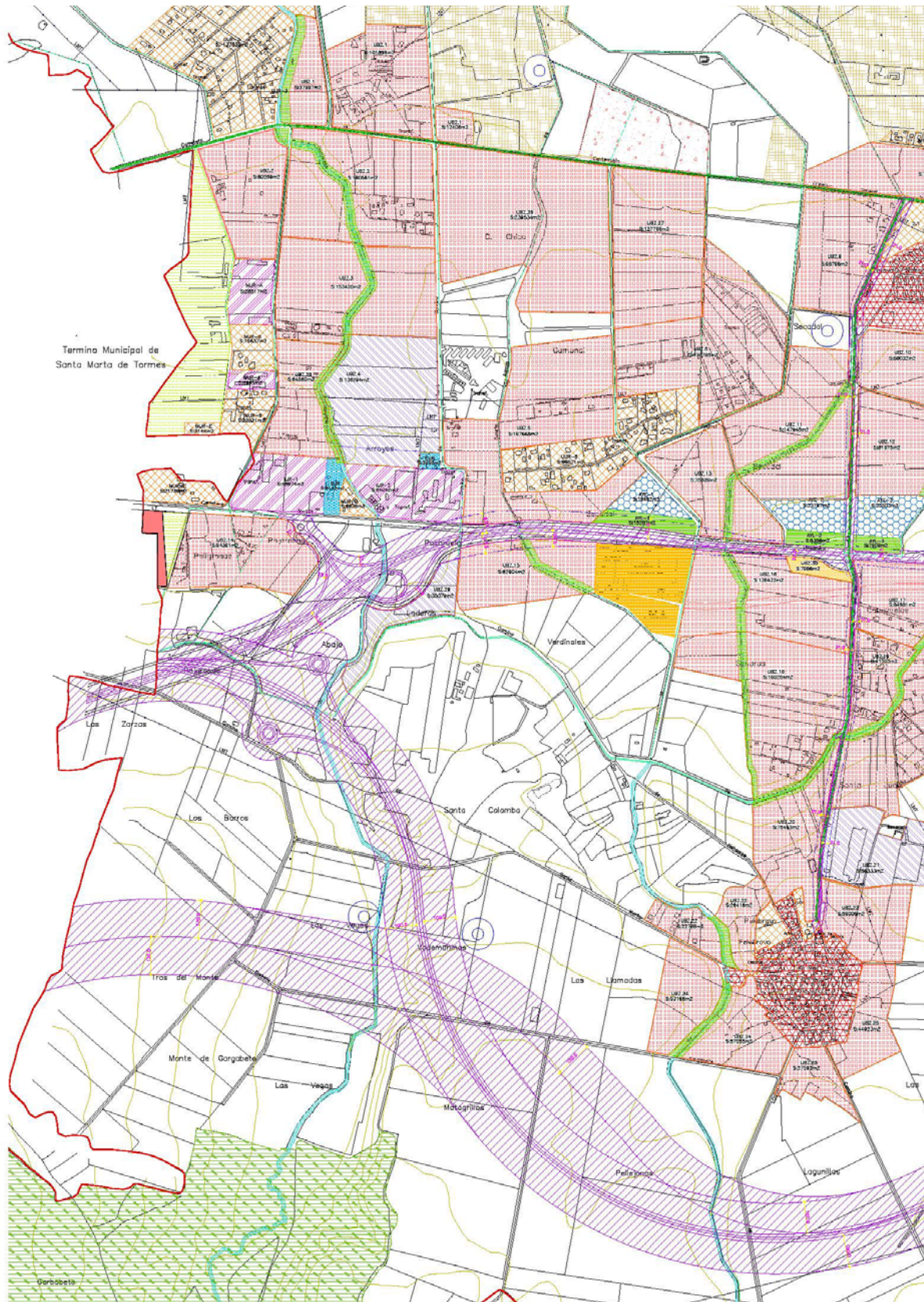
Condiciones de aplicación según el derecho a la autorización de uso de un SREU, según el RUCyL:

USO ESCEPCIONAL (Autorizable)	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las contr.....	SREU - SI AUTORIZABLE	Si, por la CTMAyU.

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA
PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística
en PELABRAVO (SALAMANCA)

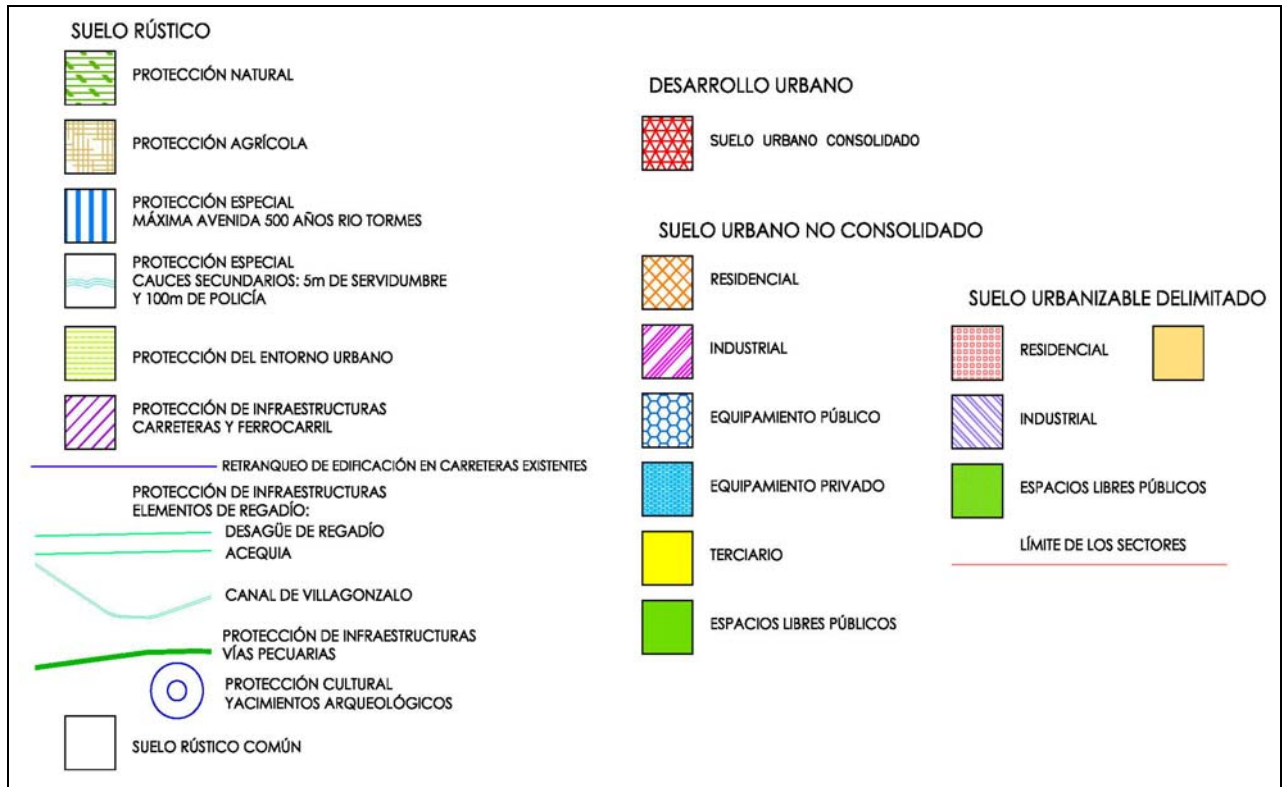
Se presenta plano de Clasificación con su leyenda y ficha de aplicación de la REVNUU de Pelabravo:

Plano de Clasificación:



MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA
 PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística
 en PELABRAVO (SALAMANCA)

Leyenda del plano de Clasificación:



MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

1.5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Descripción general del edificio	Se trata de una edificación principal de 478 m ² en tres plantas, con 98 m ² de sótano. Y edificaciones anexas con 34 m ² para vestuarios y mantenimiento, 65 m ² de vivienda de servicio y 196 m ² de almacenes, con una piscina y caseta de sondeo. Dentro de la parcela hay zona de huerta y jardín con una piscina al aire libre de 84 m ² .
Programa de necesidades	El programa de necesidades en la presente Memoria se adapta al de vivienda para uso turístico.
Uso característico	Uso de Vivienda para uso turístico.
Otros usos previstos	No se proyectan.
Relación con el entorno	La parcela se encuentra al oeste del término municipal de Pelabravo en el límite con el municipio de Santa Marta de Tormes por la carretera de Madrid la N-501.

Características generales.

La edificación principal es de forma rectangular de unos 21 x 18 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 cuatro aguas, con una cobertura de pizarra 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 cerámica.

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

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

Sanitarios de calidad media con grifería convencional.

Las edificaciones anexas se realizan mediante muros de carga, sin apreciarse problemas de cimentación, con cubiertas realizadas con tabiques palomeros y teja cerámica roja. Y acabados similares al resto de las edificaciones.

Características de la parcela

La parcela tiene 8.936 m², está cerrada por setos de 2 metros de altura.

Existe una zona pavimentada de hormigón impreso, otras zonas con césped y una huerta.

El acceso se realiza por el Norte de la parcela, la vivienda se sitúa en el centro de la parcela de la zona cuadrada y al oeste de la edificación principal se sitúa la piscina, detrás de estos están las edificaciones auxiliares con la huerta en la zona alargada de la parcela situada al sur de esta.

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

LEVANTADO DE CARPINTERIAS, CERCOS Y APARATOS SANITARIOS

Levantado de cercos, carpinterías y aparatos sanitarios 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 el cerramiento está compuesto por dos hojas: Una hoja exterior de fábrica de ½ pie de ladrillo macizo con acabado de pintura.

Se cambiarán las ventanas que se realizarán de aluminio anodizado 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 mantendrán en su gran mayoría 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).

REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS

PARAMENTOS INTERIORES VERTICALES Y HORIZONTALES

Se volverá a pintar el interior de la edificación principal, se pintará sobre el yeso que se cambiara el que se encuentre en malas condiciones.

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.

Se cambiarán los falsos techos de escayola por falsos techos de paneles de cartón yeso (pladur).

SOLADOS Y ALICATADOS

Se mantendrá todo el solado de la edificación principal salvo en los baños y los alicatados también se cambiarán en los baños que cambien sus sanitarios, para colocarlo nuevo.

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.

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

INSTALACIONES

AUDIOVISUALES

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

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

Se adaptará a los paneles solares para realizar una instalación más sostenible.

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

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 se adaptará a los nuevos aparatos sanitarios incluidos en la obra de reforma.

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 CASETAS de VESTUARIO

Reformar la piscina y las edificación vinculadas 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

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA

PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística en PELABRAVO (SALAMANCA)

1.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Al situarse dentro de un suelo rústico, solo podrá autorizarse el uso excepcional, al que se le aplica el Art. 57. Derechos excepcionales en suelo rústico, del RUCyL. Solo podrán autorizarse los usos excepcionales aplicando los Arts. 306 al 308 del RUCyL, en el régimen del suelo rústico de entorno urbano.

Se trata de un uso autorizable, 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.

El terreno tiene la condición de *suelo rústico y el uso esta sujeto a autorización en suelo rústico previamente al otorgamiento de licencia urbanística por tanto y se aplicará el Art. 57 y los Arts. 306 al 308 del RUCyL para tramitar la autorización de uso excepcional.*

Es una edificación en suelo rústico del término municipal de Pelabravo que servía de vivienda a sus propietarios desde 1959 y que se pretende convertir en vivienda de uso turístico mediante diferentes obras de reforma y rehabilitación, sabiendo que no han sido declaradas fuera de ordenación en las últimas NU aprobadas.

Su interés público está condicionado, a la necesidad de utilizar las edificaciones para el uso turístico ya que en la actualidad no están en uso salvo las edificaciones de servicio. Y estas edificaciones con diversas obras de reforma y rehabilitación podían adaptarse a esa actividad turística en condiciones optimas, por ello se considera de interés la autorización de obra 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 excepcional para obras de reforma y rehabilitación de las edificaciones para adaptar las edificaciones actuales al uso turístico.**

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

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

Ficha Urbanística

COAL

Datos del Proyecto

Título del trabajo:	MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística.
Emplazamiento:	CTRA MADRID 2
Localidad:	PELABRAVO (37181)
Provincia:	SALAMANCA
Propietario(s):	WILL POWER, S.A.
Arquitecto(s):	AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

Datos Urbanísticos

Planeamiento:	REV.NN.UU.
Normativa vigente:	NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
Clasificación del suelo:	SUELO RUSTICO
Ordenanzas:	ENTORNO URBANO
Servicios urbanísticos:	Estamos en suelo rustico 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 PARA ADAPTARLAS A VIVIENDA USO TURISTICO
PARCELA MÍNIMA	Art. 57. Derecho excepcionales en suelo rustico. 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: 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.	
Área máxima afectada		
OCUPACIÓN MÁXIMA		
EDIICABILIDAD		
ALTURA MÁXIMA		
RETRANQUEOS		
LOCALIZACIÓN	Se comprueba que el uso excepcional es autorizable.	

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

MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LICENCIA URBANÍSTICA
 PARA OBRAS de reforma y rehabilitación en edificaciones existentes para su uso como vivienda turística
 en PELABRAVO (SALAMANCA)

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL

PARCELA VINCULADA	
REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE SUELO
000600600TL83E0001HR	8.936,00 m ²
TOTAL	8.936,00 m²



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 000600600TL83E0001HR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CR MADRID 2
 37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 905 m²
Año construcción: 1959

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	378
DEPORTIVO	1/00/02	78
ALMACÉN	1/00/03	362
VIVIENDA	1/01/01	87

Cultivo

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	8.118

PARCELA

Superficie gráfica: 8.936 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"

Jueves, 14 de Octubre de 2021

CAPÍTULO IV: FOTO AEREA Y PLANOS.

4.1. FOTOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

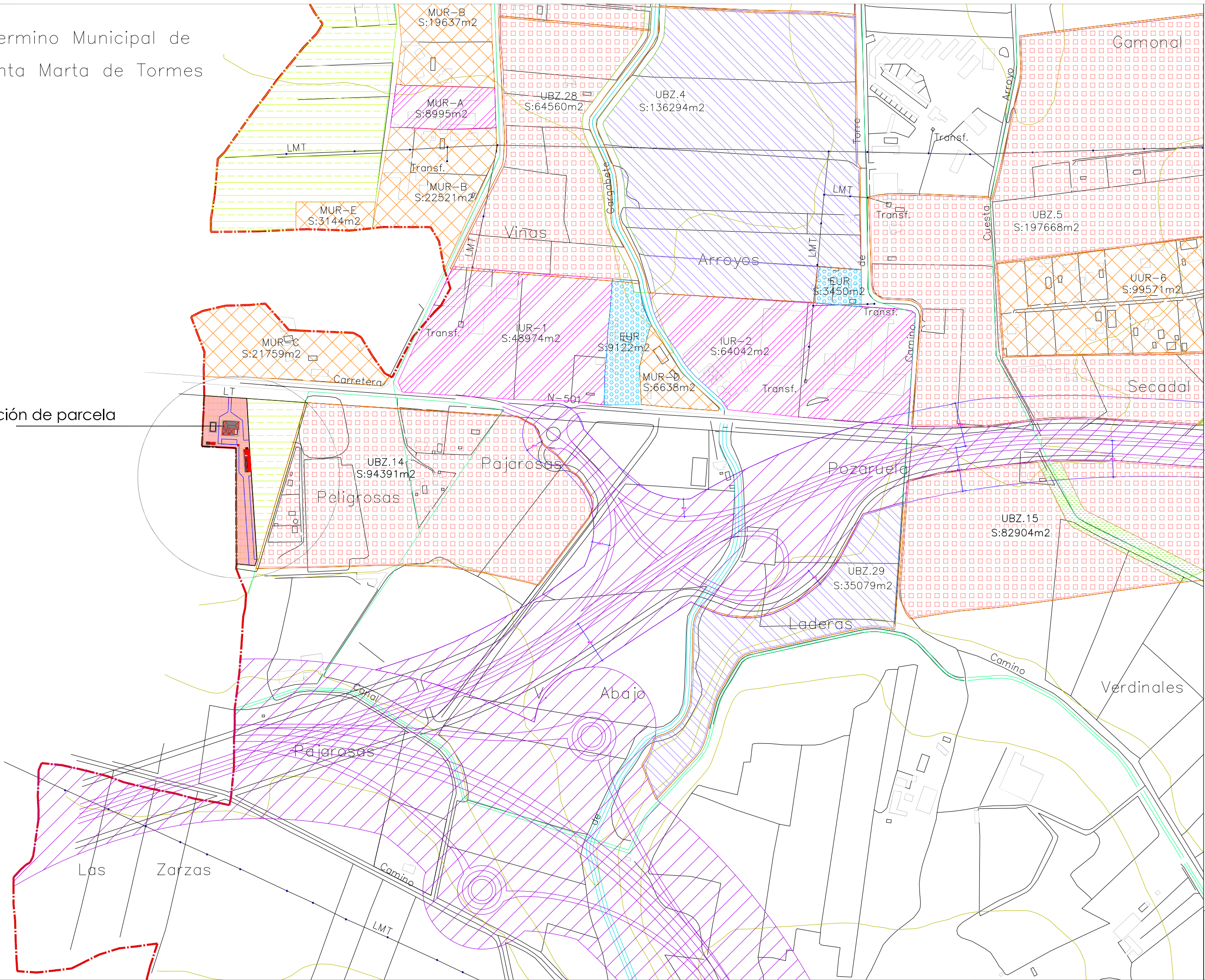


4.2. LISTADO DE PLANOS

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | PLANO DE SITUACIÓN – PARCELA EN PLANO CLASIFICACIÓN | E: 1/5.000 |
| 2. | PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS | E: 1/1.000 |
| 3. | PLANO DE SITUACIÓN DE EDIFICACIONES DENTRO PARCELA | E: 1/500 |

Termino Municipal de Santa Marta de Tormes

Situación de parcela



01 MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA

PROPIEDAD: WILL POWER S.A.

PARCELA Ctra Madrid 2 - PELABRAVO

PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA EN PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LA REVUNU

Arquitecto - avelino álvarez rodríguez

MAYO - 2022



E. 1/5000

N-501

Acceso finca Acometida eléctrica



Canal de riego

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

02 MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA

PARCELA Ctra Madrid 2 - PELABRAVO

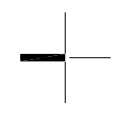
PROPIEDAD: WILL POWER S.A.

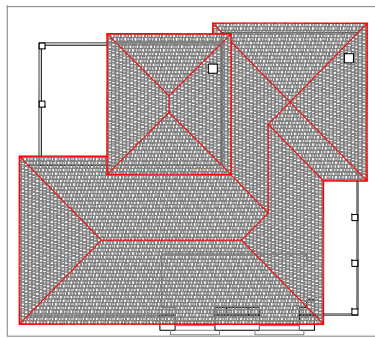
Arquitecto - avelino olvarez rodriguez

E. 1/1000

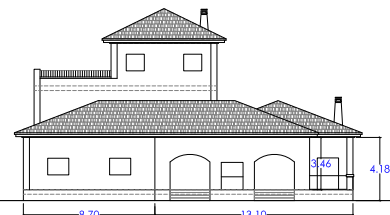
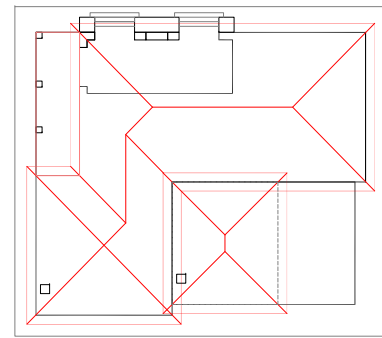
PLANO DE SITUACIÓN DE PARCELA Y CONEXIÓN DE SERVICIOS

MAYO - 2.022

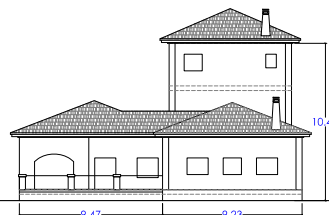




Edificación principal



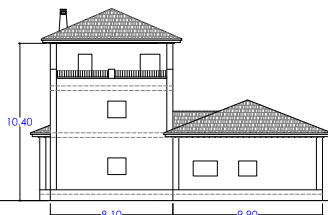
Fachada Norte



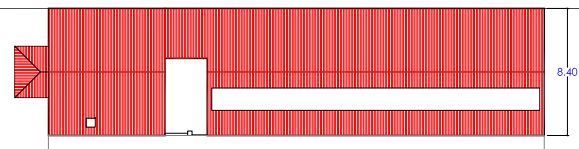
Fachada Oeste



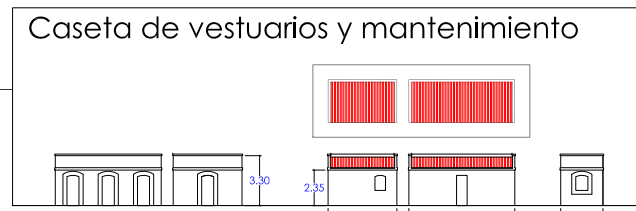
Fachada Sur



Fachada Este

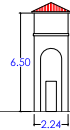
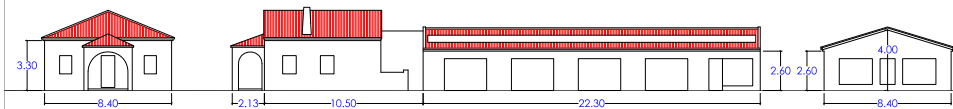


Vivienda de Servicio

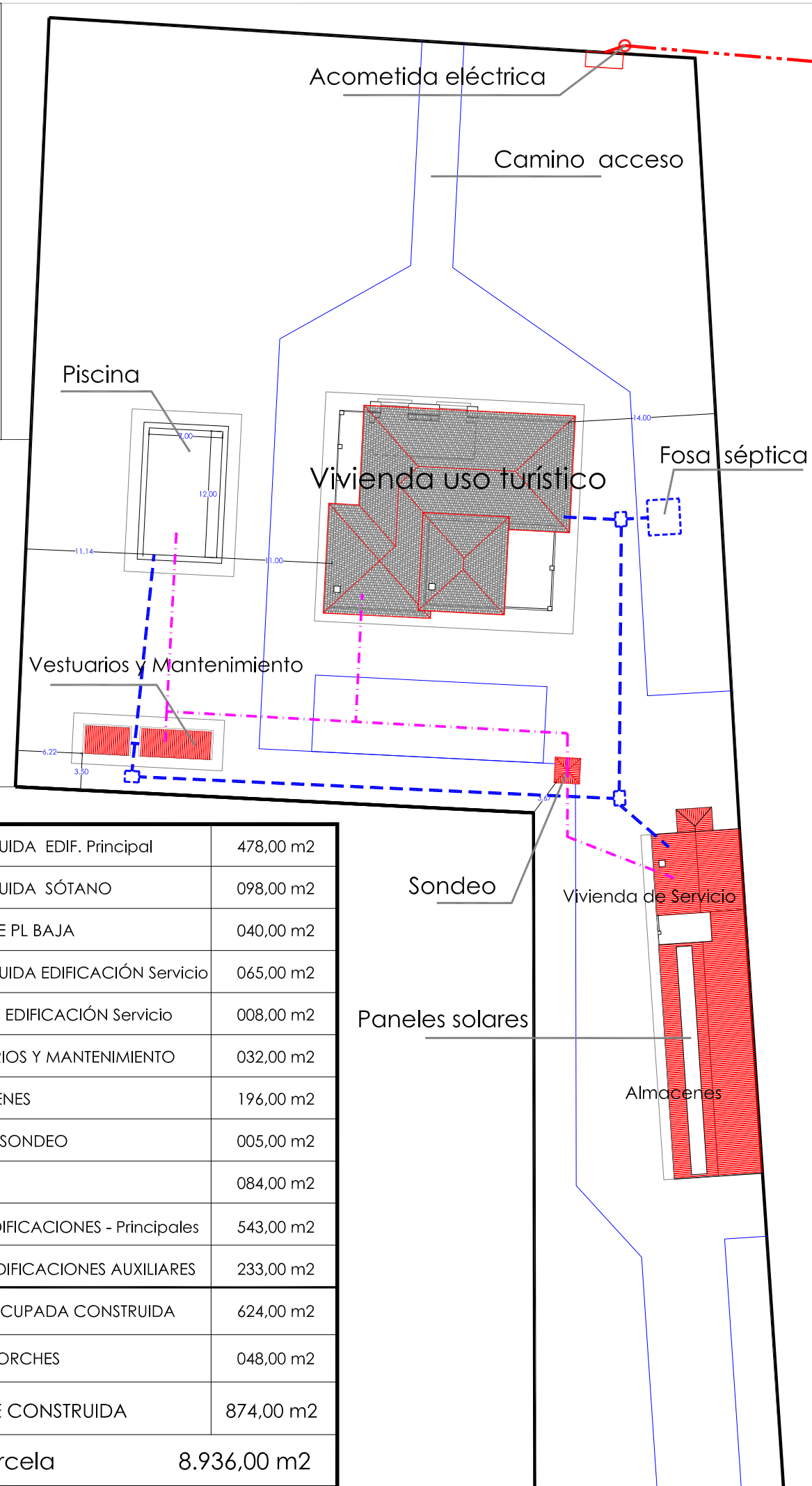


Caseta de vestuarios y mantenimiento

Almacenes



Caseta de sondeo



Fosa séptica



Sondeo

Electricidad



SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIF. Principal	478,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA SÓTANO	098,00 m2
SUPERFICIE PORCHE PL BAJA	040,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICACIÓN Servicio	065,00 m2
SUPERFICIE PORCHE EDIFICACIÓN Servicio	008,00 m2
SUPERFICIE VESTUARIOS Y MANTENIMIENTO	032,00 m2
SUPERFICIE ALMACENES	196,00 m2
SUPERFICIE CASETA SONDEO	005,00 m2
SUPERFICIE PISCINA	084,00 m2
TOTAL SUPERFICIE EDIFICACIONES - Principales	543,00 m2
TOTAL SUPERFICIE EDIFICACIONES AUXILIARES	233,00 m2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA CONSTRUIDA	624,00 m2
TOTAL SUPERFICIE PORCHES	048,00 m2
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	874,00 m2
Superficie parcela	8.936,00 m2

Paneles solares

03 MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PARA OBRAS DE REFORMA