



DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE
OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN EN VIVIENDA EXISTENTE

PELABRAVO (Salamanca)

SITUACIÓN
POBLACIÓN
PROMOTOR
ARQUITECTO
FECHA

Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
37181 - PELABRAVO (Salamanca)
ZHOUYANG ZHANG
JAVIER GALLEGO BELLIDO
JULIO / 2024

INDICE

CAPÍTULO I: MEMORIA

1. AGENTES
2. OBJETO y CONDICIONANTES DE PARTIDA
3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
4. NORMATIVA URBANÍSTICA
5. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA
6. DESCRIPCIÓN DE LA REFORMA DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA
7. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA
8. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

CAPÍTULO II: FICHA URBANÍSTICA

CAPÍTULO III: REFERENCIA CATASTRAL

CAPÍTULO IV: FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EXISTENTE

CAPÍTULO V: PLANOS

1. SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LAS NUM
2. SITUACIÓN DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL
3. VIVIENDA EXISTENTE: COTAS y SUPERFICIES / FACHADAS
4. LOCALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES

CAPÍTULO VI: ANEXOS

- COMPROMISO DEL PROMOTOR DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN arts. 308 y 313 del RUCyL.
- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR

CAPÍTULO I

MEMORIA

I. AGENTES

Promotor:	Nombre:	ZHOUYANG ZHANG
	Dirección:	C/ VALDIVIA 11
	Localidad:	37004-SALAMANCA
	NIF:	X3357244A
Arquitectos:	Nombre:	JAVIER GALLEGO BELLIDO
	Colegiados:	Nº 3244 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
	Dirección:	C/ OBISPO JARRÍN 2-4, 1ª
	Localidad:	SALAMANCA
	NIF:	7869779F

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. JAVIER GALLEGO BELLIDO. 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.

2. OBJETO y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo del Promotor, D^a. ZHOUYANG ZHANG, en calidad de propietario, se redacta el presente documento para la tramitación de autorización de uso provisional para OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN en vivienda existente.

La vivienda existente sobre la cual se pretenden realizar estas actuaciones de reforma y rehabilitación, de planta baja y primera, tiene una superficie de 244,05 m2 construidos.

Las actuaciones de reforma y rehabilitación consisten en obras menores como pintado de paredes y techos, restitución de cornisas exteriores deterioradas, colocación de dobles ventanas en huecos de fachadas, sustitución de puertas peatonal y de vehículos en vallado de parcela, revisión y puesta a punto de la fosa séptica existente, revisión de cobertura de teja en cubierta, la revisión-adaptación de la instalación eléctrica existente al REBT, sustituyendo cuadro general y contador, e incorporando un sistema fotovoltaico de apoyo mediante la instalación de paneles fotovoltaicos colocados sobre el faldón Sur de la cubierta inclinada de dicha vivienda, y la reforma de la instalación de climatización con incorporación de varios equipos de aire acondicionado con bomba de calor en algunas de las habitaciones.

Se trata, por tanto, de obras de remozado interior y exterior y de mejora de las instalaciones eléctrica y de climatización en dicha vivienda existente.

3. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO

Emplazamiento Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68 (parcela del sector UBZ-19)
37181 - PELABRAVO (Salamanca)

Entorno físico El terreno en el que se ubica la vivienda cuyas actuaciones de reforma y rehabilitación son objeto de solicitud de Autorización de Uso Provisional, se ubica en el nº 68 del Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, el cual está incluido dentro del sector UBZ-19 de Suelo Urbanizable, según las NUM de Pelabravo.

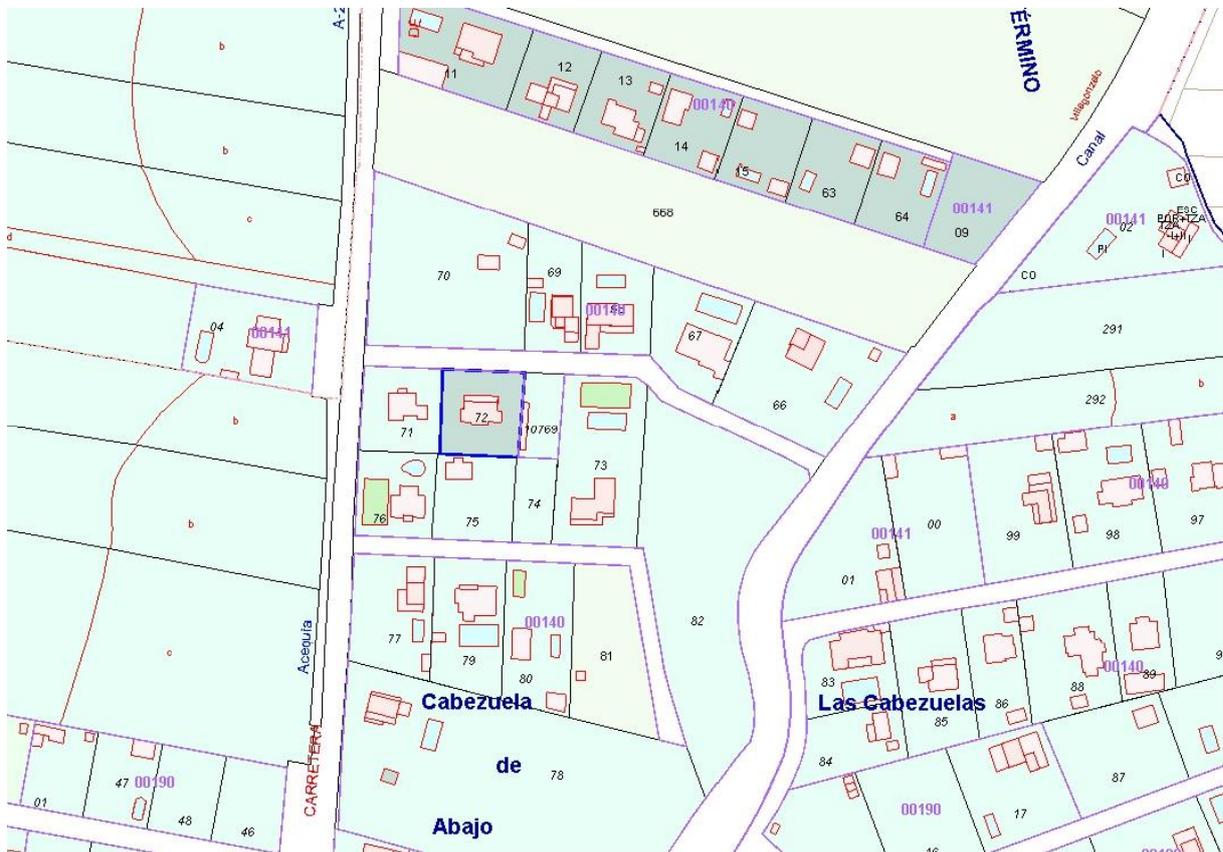
Tiene forma rectangular, con topografía prácticamente plana, y acceso por medio de vial existente en dicho asentamiento.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	001407200TL83E0001OR
Superficie catastral del terreno:	952,00 m ²
Frente a vial de acceso	30,38 m.
Fondo parcela	32,06 – 32,17 m.

La parcela en la que se encuentra la vivienda sobre la cual se pretenden realizar obras de reforma y rehabilitación, cuenta con los siguientes *servicios urbanos*

- **Acceso:** se dispone de acceso rodado desde vial existente.
- **Abastecimiento de agua:** el agua potable procede de sondeo existente en la parcela.
- **Saneamiento:** mediante fosa séptica existente en la parcela, para uso individual.
- **Suministro de energía eléctrica:** el suministro de electricidad se realiza a partir de línea existente de distribución en baja tensión que discurre por el vial.



4. NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1. Marco Normativo actual.

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.

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

*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.*

4.2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio de PELABRAVO y de aplicación a la parcela en la que se ubican las obras de reforma y rehabilitación en vivienda existente, objeto Autorización de Uso Provisional, son las **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**, con aprobación definitiva de *17 de Diciembre de 2003*.

Según dicho planeamiento el suelo donde se ubica dicha vivienda está calificado como **SUELO URBANO URBANIZABLE sector UBZ-19**.

4.1. Condiciones particulares de aplicación

Se dispone de Plan Parcial de Ordenación del sector de Suelo Urbanizable UBZ-19, con *Aprobación Definitiva de fecha de 2 de Diciembre de 2019*, pero **aún no se han presentado las determinaciones completas sobre reparcelación**.

Por tanto, en dicho terreno clasificado como SUELO URBANIZABLE, en aplicación de lo establecido en los arts. 47.c) y 313 del RUCyL se pueden **AUTORIZAR CON CARÁCTER PROVISIONAL**, previamente a la concesión de la licencia, **los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común**,

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 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:

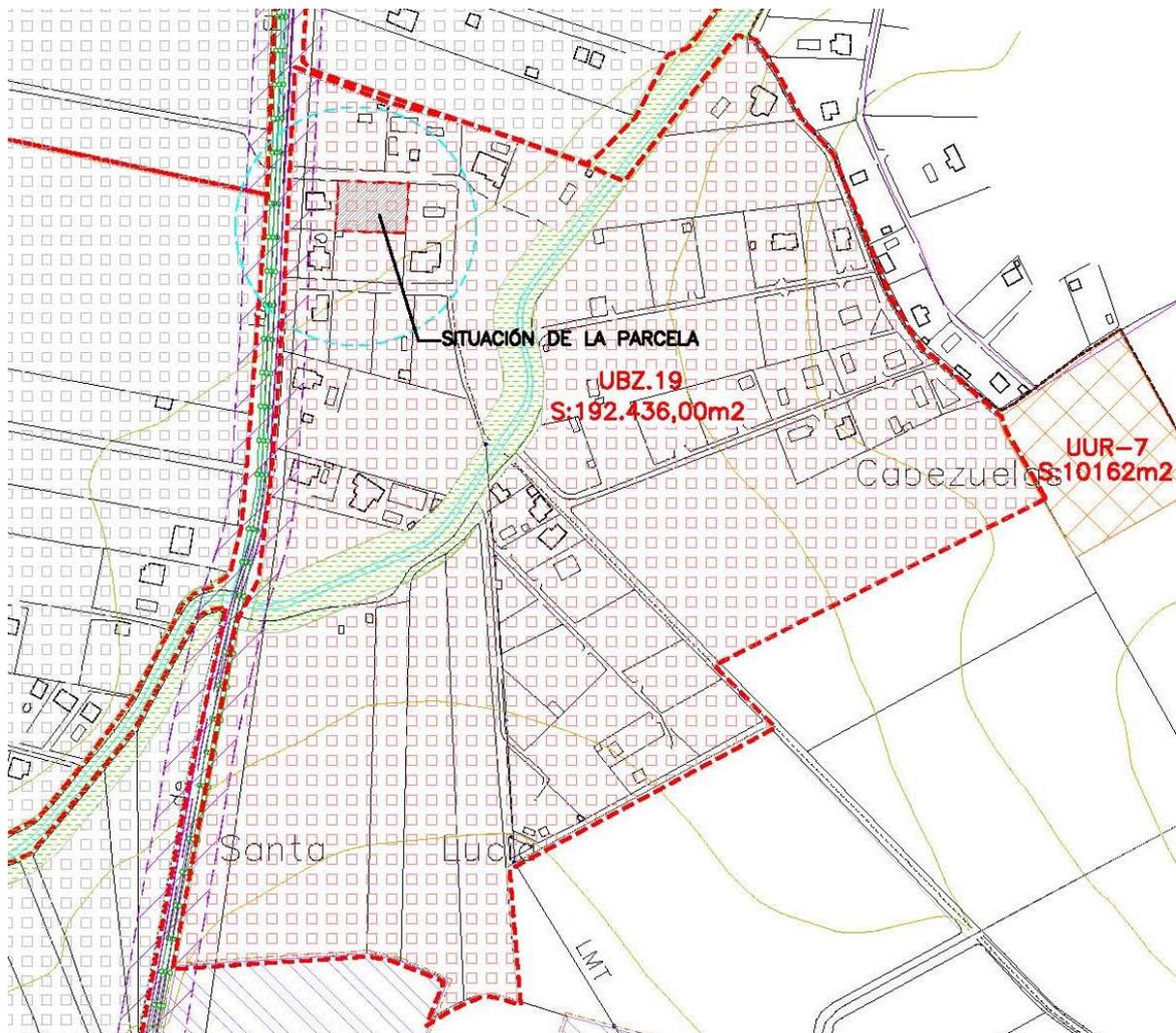
- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su **carácter provisional**.*
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas 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.*

Condiciones de aplicación del derecho al uso provisional en un suelo urbanizable:

Las actuaciones pretendidas en la vivienda existente, se engloban dentro de las **obras de reforma y rehabilitación de una vivienda existente y de sus instalaciones** no declaradas fuera de ordenación por el

planeamiento, para su destino a su anterior uso, las cuales, pueden autorizarse como usos excepcionales en suelo rústico, según lo indicado en el art. 57.f) del RUCyL.

Ubicación de la parcela en el Plano de Clasificación Global de las NUM de Pelabravo:



Leyenda del plano de Clasificación:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
	TERCIARIO

5. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA

Descripción de la edificaciones existentes

La parcela contiene una única edificación de uso residencial-vivienda, de planta baja y primera, elevada unos 36 cm. sobre el nivel de terreno actual. Construida con cimentación de zapatas corridas y aisladas, estructura de pilares y pórticos de

hormigón armado y forjados bidireccionales de vigueta de hormigón armado y bovedilla cerámica. El suelo sobre solera de hormigón y previo encachado.

- Con cubierta resuelta con faldones inclinados a 4 aguas contruidos sobre tabiques palomeros que se apoyan en el forjado del techo de la edificación.
- Con fachadas revestidas con mortero monocapa de cemento con colores pastel y recercados de piedra en huecos de puertas y ventanas.
- Con carpinterías exteriores de aluminio y acero. Las interiores de madera barnizada.
- Con solados cerámicos, y paredes interiores con acabado de pintura "gotelet".

Disponen de los siguientes servicios:

- acceso rodado a través de vial existente por el Norte del terreno,
- abastecimiento procedente de sondeo existente en dicho terreno,
- saneamiento con evacuación a fosa séptica ubicada en el interior de la parcela próxima a la edificación,
- Instalación de calefacción con radiadores y caldera de gasóleo.
- instalación de fontanería y saneamiento interior en buen estado.
- instalación eléctrica interior con suministro de energía eléctrica procedente de la red cuyas conducciones de Baja Tensión discurren por el vial existente.

Se trata de una vivienda **construida en torno a 1995**, según datos catastrales. Dicha edificación no está declaradas fuera de ordenación por el planeamiento vigente, y no tienen pendientes procedimientos de restauración de la legalidad.

Parcela

El terreno en el que se ubican dicha vivienda tiene una superficie de 952 m2, y el acceso se realiza desde el vial existente por el Norte del mismo.

Se encuentra vallado en todo su perímetro:

- En la fachada de acceso, con muro de fábrica de altura 100 cm. revestido de aplacado rústico de piedra y sobre él machones del mismo material con paños de cerrajería, hasta unos 2 metros de altura.
- En el resto de linderos con combinación de muretes de bloque de hormigón con paños de malla galvanizada, también hasta una altura de 2 m.

CUADRO DE SUPERFICIES de las EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA

VIVIENDA EXISTENTE

	SUPERFICIES ÚTILES	SUPERFICIES CONSTRUIDAS
PLANTA BAJA	80,85 m2	96,10 m2
PLANTA PRIMERA	48,60 m2	55,10 m2
SUP. ÚTIL TOTAL	129,45 m2	151,20 m2

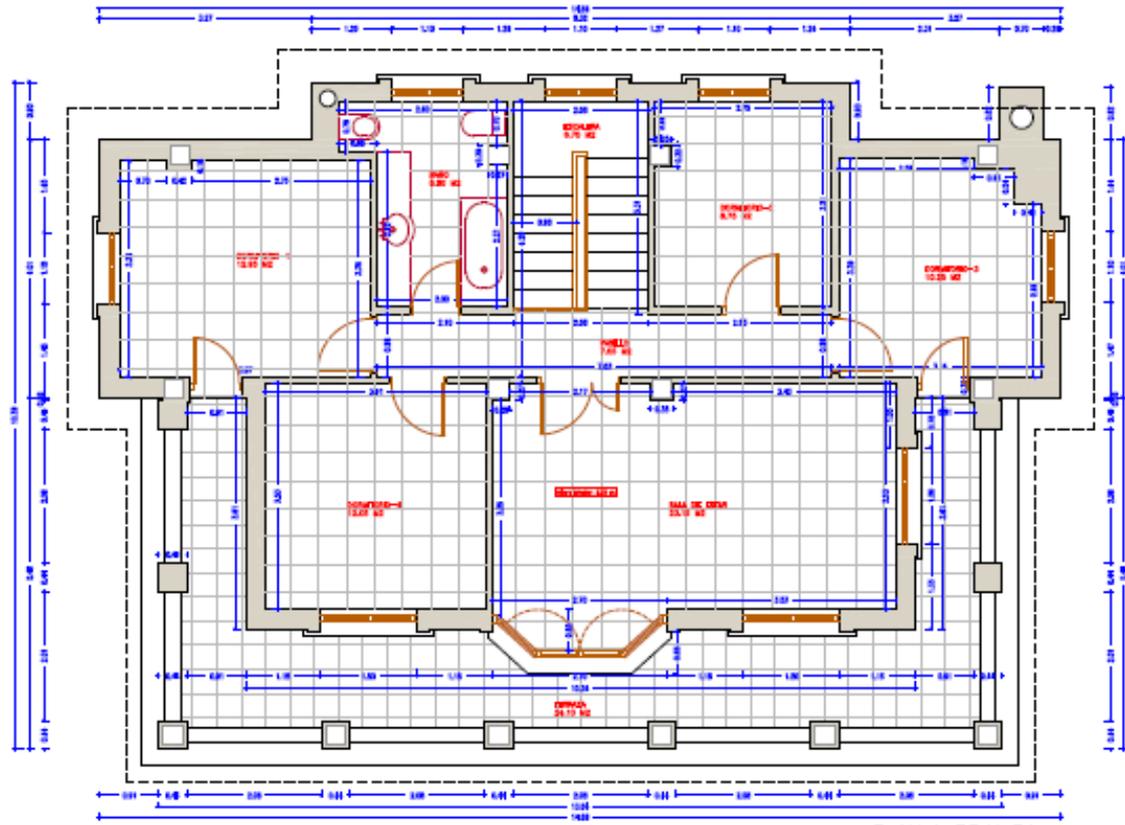
OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

VIVIENDA EXISTENTE	138,70 m2
TOTAL	138,70 m2

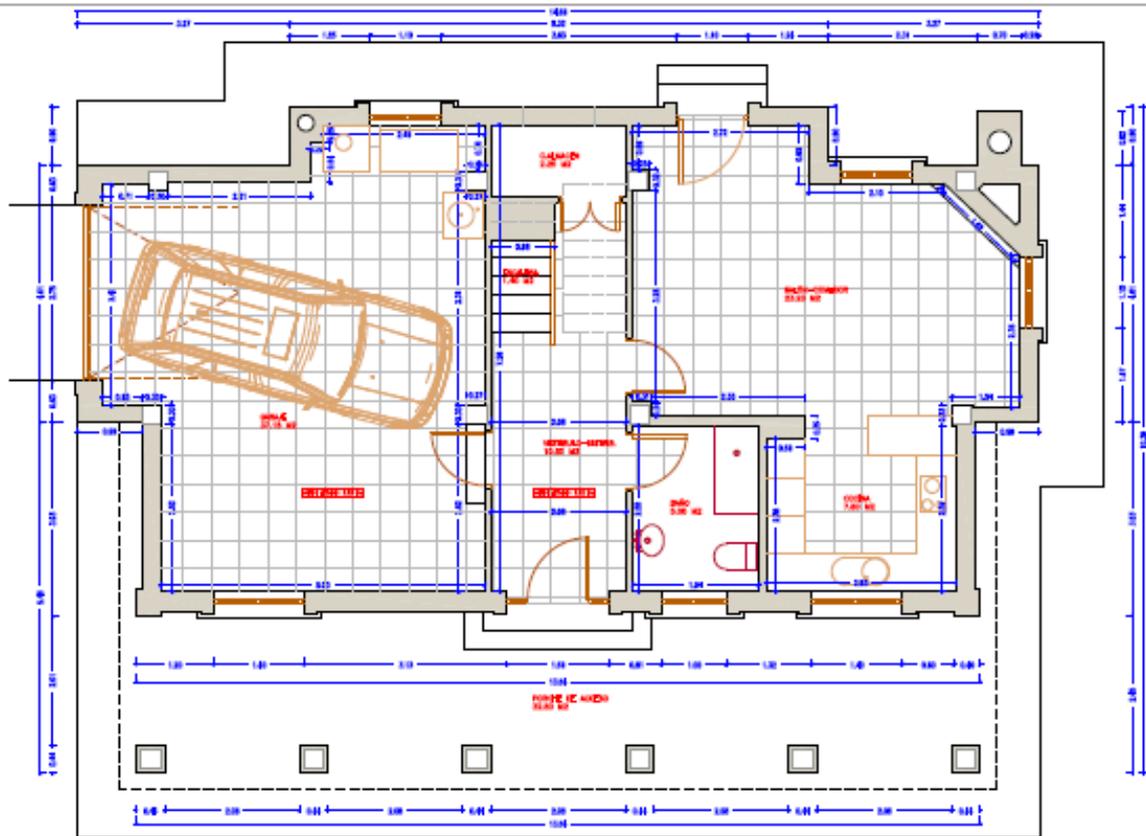
4. SUPERFICIE CATASTRAL DE LA PARCELA 952,00 m2

CUBIERTA A 4 AGUAS / Pte: 32% (18°)

PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA EXISTENTE



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

5.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DE REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE

Las actuaciones que se pretenden tienen por objeto la renovación general del edificio y sus instalaciones y la mejora de la eficiencia energética. Se describen a continuación:

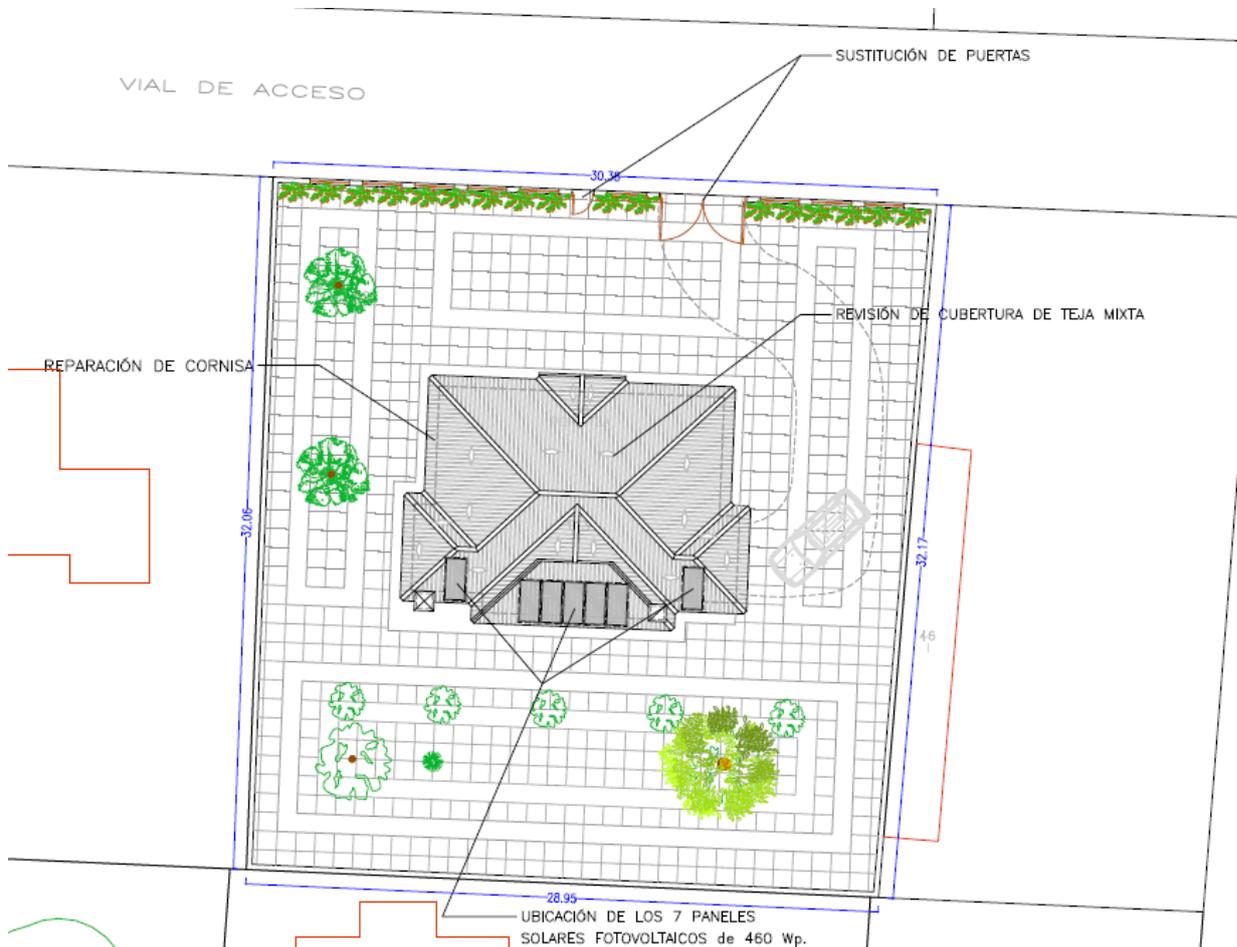
1. remozado interior y exterior del edificio con:

- cambio de puertas peatonal y de vehículos en acceso a la parcela
- colocación de dobles ventanas en huecos de fachadas
- restitución-reparación de paños de cornisas deterioradas con el paso del tiempo
- pintado interior de techos y paredes
- revisión de cobertura de teja cerámica mixta de la cubierta, sustituyéndose aquellas piezas que estén rotas

2. y reforma y puesta a punto de las instalaciones con:

- revisión de estado de fosa séptica existente
- adaptación de instalación eléctrica interior a normativa vigente, con colocación de nuevo cuadro general y contador
- instalación de sistema fotovoltaico de apoyo con 7 paneles fotovoltaicos de 460 W, con potencia total de 3,22 KW colocados sobre faldones Sur de la cubierta e inversor de red monofásico en interior. Los faldones de cubierta, están contruidos con tabiques palomeros sobre el forjado del techo de la edificación, y rasillón cerámico sobre el cual se dispone la cobertura de teja cerámica mixta.
- e incorporación de sistema de aire acondicionado con bomba de calor

Todas las actuaciones descritas se engloban dentro de las obras de reforma y rehabilitación de una vivienda existente y de sus instalaciones **no declaradas fuera de ordenación**, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el art. 57 del RUCyL.



6. CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

Tiene una superficie, según datos catastrales, de **952 m²**, y el acceso se realiza desde el vial existente en la fachada Norte de la misma, por medio de puertas peatonal y de vehículos existentes en el vallado.

Se encuentra vallada en todo su perímetro:

- En la fachada de acceso, con muro de fábrica de altura 100 cm. revestido de aplacado rústico de piedra y sobre él machones del mismo material con paños de cerrajería, hasta unos 2 metros de altura.
- En el resto de linderos con combinación de muretes de bloque de hormigón con paños de malla galvanizada, también hasta una altura de 2 m.

La vivienda sobre la que se pretenden las obras de reforma y rehabilitación, se ubica en la zona central de la parcela.

9. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN

Según lo establecido en el art. 47 del RUCyL, al tratarse de un terreno clasificado como suelo URBANIZABLE, podrán **autorizarse con carácter provisional**, mediante el procedimiento regulado en el art. 313 del RUCyL, **los usos permitidos y autorizables en Suelo Rústico Común**.

Tanto la vivienda existente como sus instalaciones, **no están declaradas fuera de ordenación** por el planeamiento urbanístico vigente, y las actuaciones pretendidas, descritas en el apartado 5.1., se engloban dentro de las **obras de reforma y rehabilitación de dicha vivienda existente y de sus instalaciones**.

Según lo indicado en los artículos 59.b) y 57.g) son **usos sujetos a autorización en Suelo Rústico Común**, - entre otros -, "*las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino anterior o a cualquiera de los demás usos citados en el art.57 del RUCyL*".

Además, según lo establecido en el apartado 2 del art. 308 del RUCyL, dado que la vivienda existente y sus instalaciones, **tienen una antigüedad de más de 20 años** (según datos catastrales se ejecutaron en torno a 1995), y **no están pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación, no es exigible para la autorización de dichas obras las condiciones señaladas en el apartado 1** de dicho artículo.

No obstante, se ha de indicar que:

- Se tiene resuelta la dotación de servicios en la vivienda existente, y la reforma pretendida de las instalaciones no afecta a la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes, los cuales son privados y autónomos.
- El solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado.

** Se tramita este documento desde el Ayuntamiento de Pelabravo para solicitar a la CTMAyU, Autorización de Uso Provisional para la reforma de instalación eléctrica de vivienda existente con incorporación de sistema fotovoltaico doméstica de autoconsumo.*

Si se Autoriza este Uso Provisional, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia Provisional o presentará la Declaración Responsable de Obras correspondiente para la ejecución de dicha instalación fotovoltaica doméstica sobre dicha edificación existente.

CAPÍTULO II

FICHA URBANÍSTICA



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

COAL

Ficha Urbanística

DATOS DEL PROYECTO

Título del trabajo: **OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE**
Emplazamiento: Diseminado LAS CABEZUELAS DE ABAJO, 68 (parcela del sector UBZ-19)
Localidad: 37181 -PELABRAVO (Salamanca)
Propietario: ZHOUYANG ZHANG
Arquitecto: JAVIER GALLEGO BELLIDO

DATOS URBANÍSTICOS

Planeamiento vigente: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
Clasificación del suelo: Suelo Urbano Urbanizable, sector UBZ-19
Se dispone de Plan Parcial de Ordenación del sector de Suelo Urbano Urbanizable UBZ-19, con Aprobación Definitiva de fecha de 2 de Diciembre de 2019, pero aún no se han presentado las determinaciones completas sobre reparcelación.
Servicios urbanísticos: Acceso rodado, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento

Según art. 47 del RUCyL. 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.

Las obras pretendidas de la vivienda existente y sus instalaciones, englobadas dentro de las obras de reforma y rehabilitación de una construcción y sus instalaciones no declaradas fuera de ordenación por el planeamiento, para su destino a su anterior uso, puede autorizarse como USO EXCEPCIONAL en Suelo Rústico, según lo indicado en los art. 57.f) y 59.b) del RUCyL.

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.

javier gallego bellido
ARQUITECTO

CAPÍTULO III

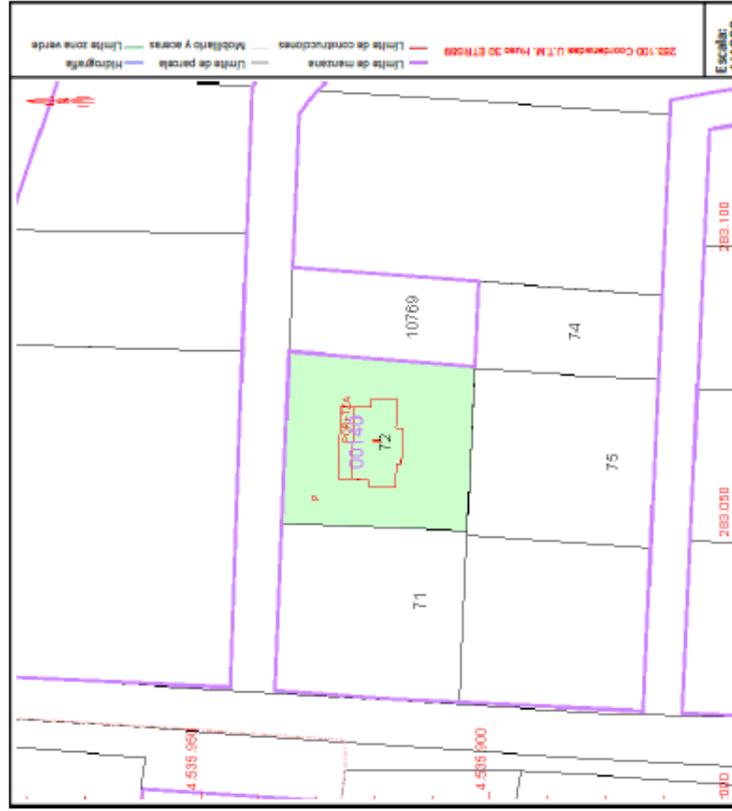
FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001407200TL83E0001OR

PARCELA

Superficie gráfica: 952 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"

Miércoles, 5 de Junio de 2024

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 DS CABEZUELAS DE ABAJO 68
 37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 256 m²
 Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/P/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	48
APARCAMIENTO	1/00/02	65
VIVIENDA	1/01/01	113
SOPORT. 50%	1/01/01	30

CAPÍTULO IV

FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL

4.1. VALLADO DE LA PARCELA Y PUERTAS DE ACCESO DESDE VIAL EXISTENTE



4.2. FOTOGRAFÍAS EXTERIORES DE LA VIVIENDA EXISTENTE







4.3. VISTA AÉREA DE LA PARCELA



4.4. FOTOGRAFÍAS INTERIORES DE LA VIVIENDA EXISTENTE



VESTÍBULO-DISTRIBUIDOR



SALÓN-COMEDOR-COCINA



BAÑO de P. Baja



GARAJE



PASILLO DISTRIBUIDOR y BAÑO de P. Primera





DORMITORIO-1



DORMITORIO-4



SALA DE ESTAR P.1ª



DORMITORIO-2

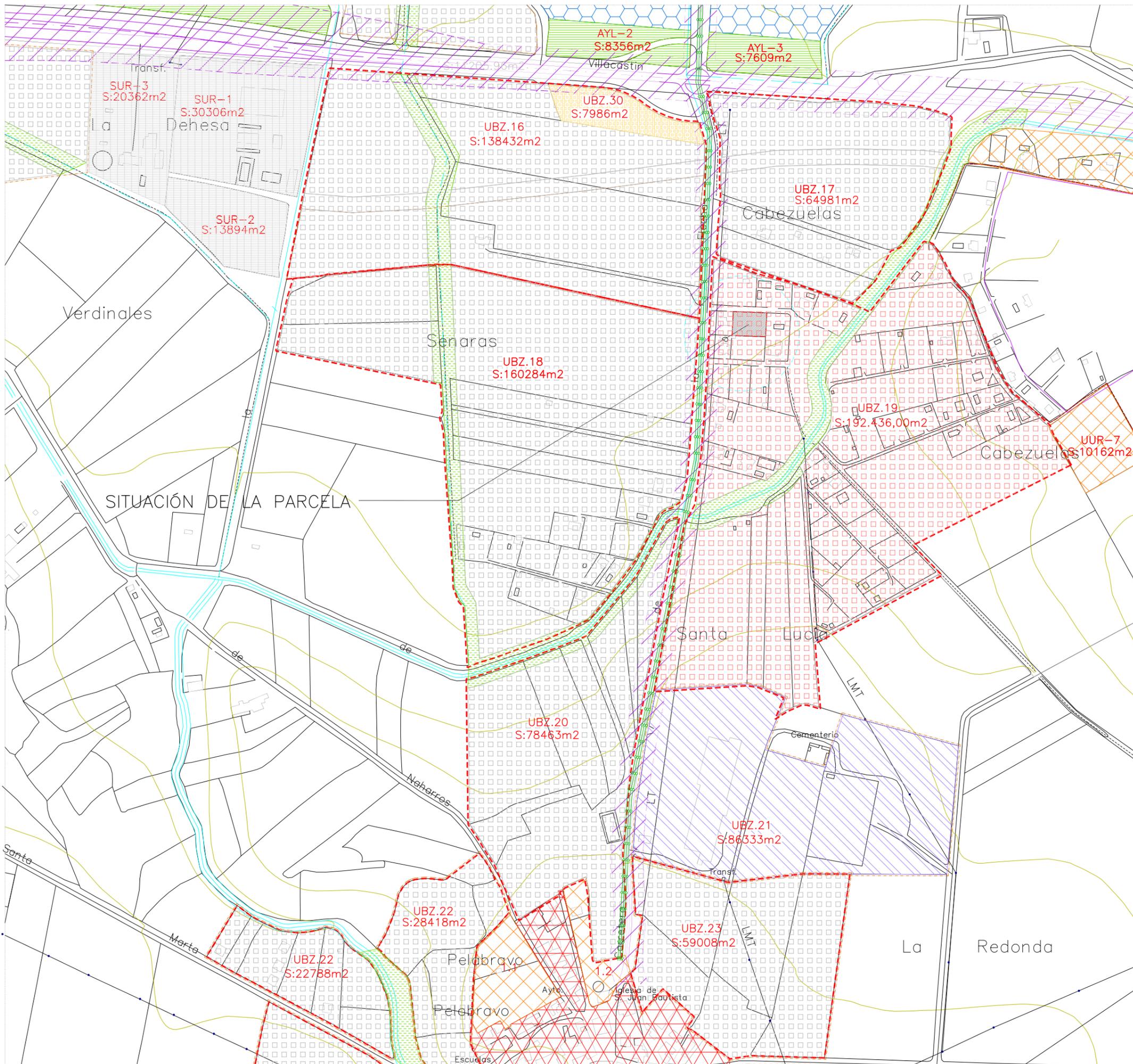


DORMITORIO-3

CAPÍTULO V

PLANOS

5. SITUACIÓN DE LA PARCELA EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN DE LAS NUM
6. SITUACIÓN DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL
7. VIVIENDA EXISTENTE: COTAS y SUPERFICIES / FACHADAS
8. LOCALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES



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

Referencia catastral: 001407200TL83E0001OR

PARCELA
Superficie gráfica: 952 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
DS CABEZUELAS DE ABAJO 68
37181 PELABRAVO [SALAMANCA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 256 m²
Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	48
APARCAMIENTO	1/00/02	85
VIVIENDA	1/01/01	113
SOPORT. 50%	1/01/01	30

SITUACIÓN EN
PLANO N.U.M.
DE PELABRAVO

**OBRAS DE REFORMA-REHABILITACIÓN
DE VIVIENDA EXISTENTE**

Sector de Suelo Urbanizable UBZ-19
Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
37181 - PELABRAVO (Salamanca)
Ref. catastral: 001407200TL83E0001OR

PROPIEDAD
ZHOUYANG ZHANG
N.I.F. X3357244A

ARQUITECTO

JAVIER GALLEGO BELLIDO

ESCALA: 1/5000

AUTORIZACIÓN DE USO
PARA LIC. PROVISIONAL

JULIO
2024



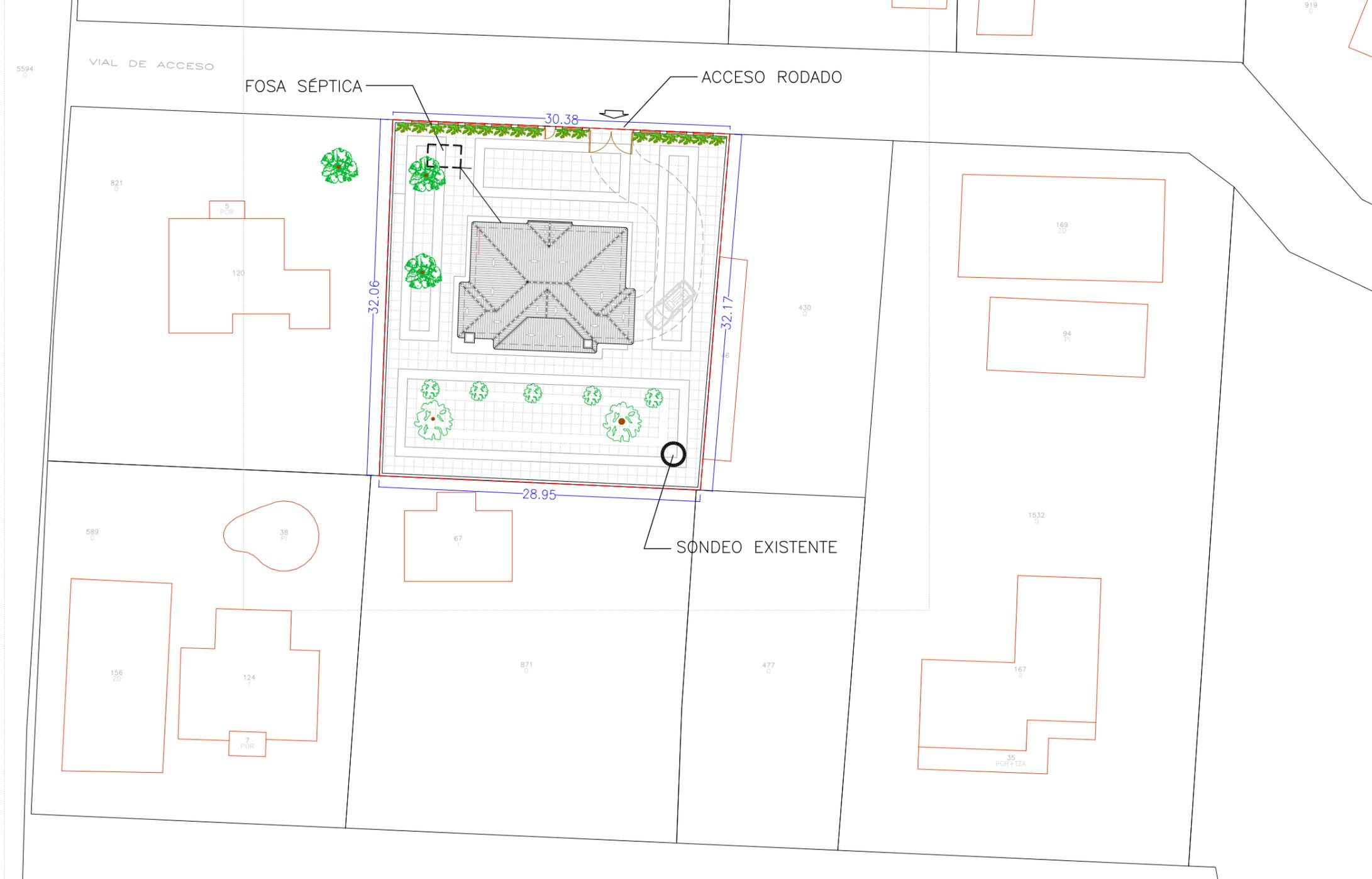
SONDEO EXISTENTE EN LA PARCELA



ACCESO RODADO EXISTENTE



VISTA AÉREA DE LA VIVIENDA EXISTENTE



CUADRO DE SUPERFICIES DE LA VIVIENDA EXISTENTE

SUPERFICIE ÚTIL	
PLANTA BAJA	103,85 m ²
PLANTA PRIMERA	99,75 m ²
SUP. ÚTIL TOTAL	203,60 m²
SUPERFICIE CONSTRUÍDA	
PLANTA BAJA	122,15 m ²
PLANTA PRIMERA	121,90 m ²
SUP. CONSTRUÍDA TOTAL	244,05 m²
SUP. CONST. CATASTRAL: 256,00 M ²	
OCCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
VIVIENDA EXISTENTE	138,70 m ²
TOTAL	138,70 m²
SUPERFICIE CATASTRAL DE LA PARCELA 952,00 m²	

ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA DOT. SERVICIOS

OBRAS DE REFORMA-REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE
 Sector de Suelo Urbanizable UBZ-19
 Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
 37181 - PELABRAVO (Salamanca)
 Ref. catastral: 001407200TL83E0001OR

2

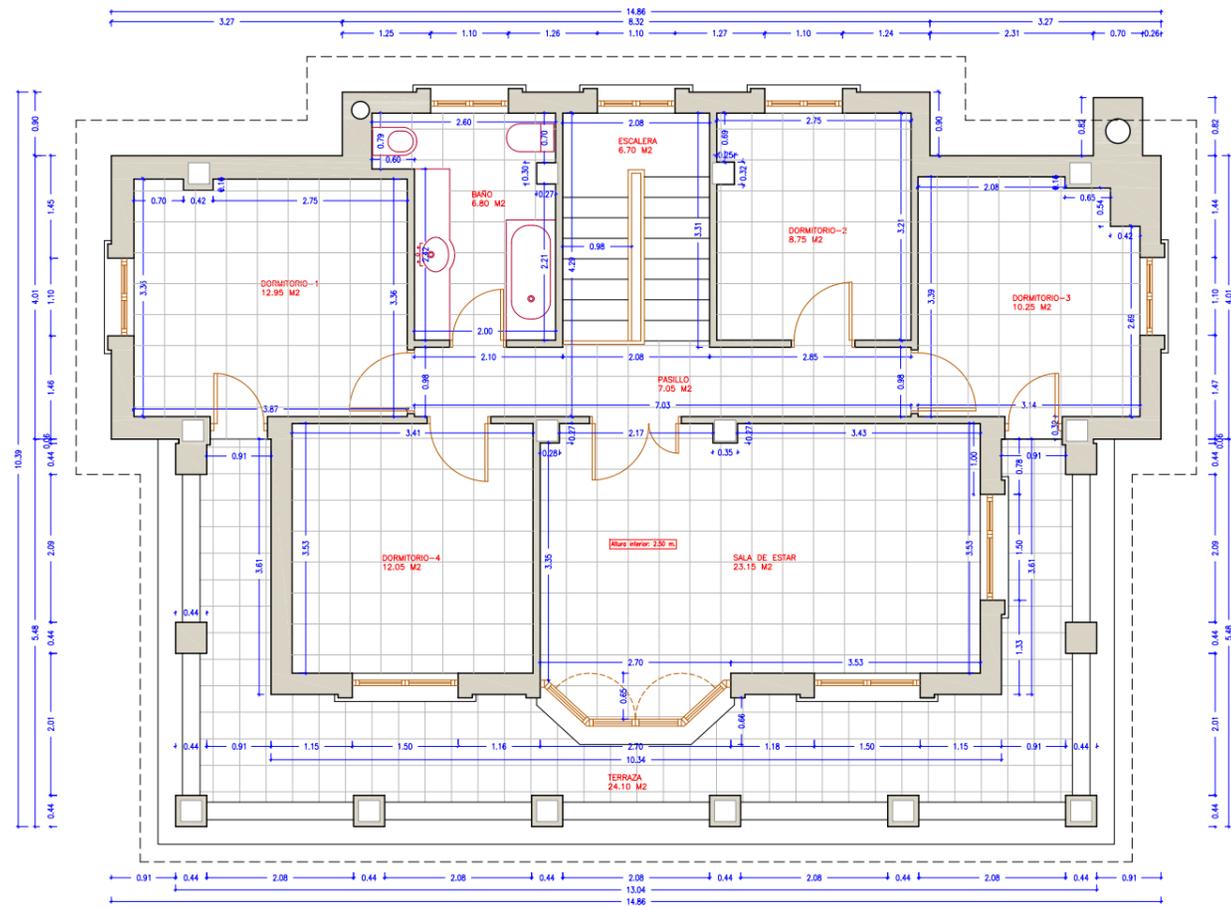
PROPIEDAD
ZHOUYANG ZHANG
 N.I.F. X3357244A

ARQUITECTO
JAVIER GALLEGU BELLIDO

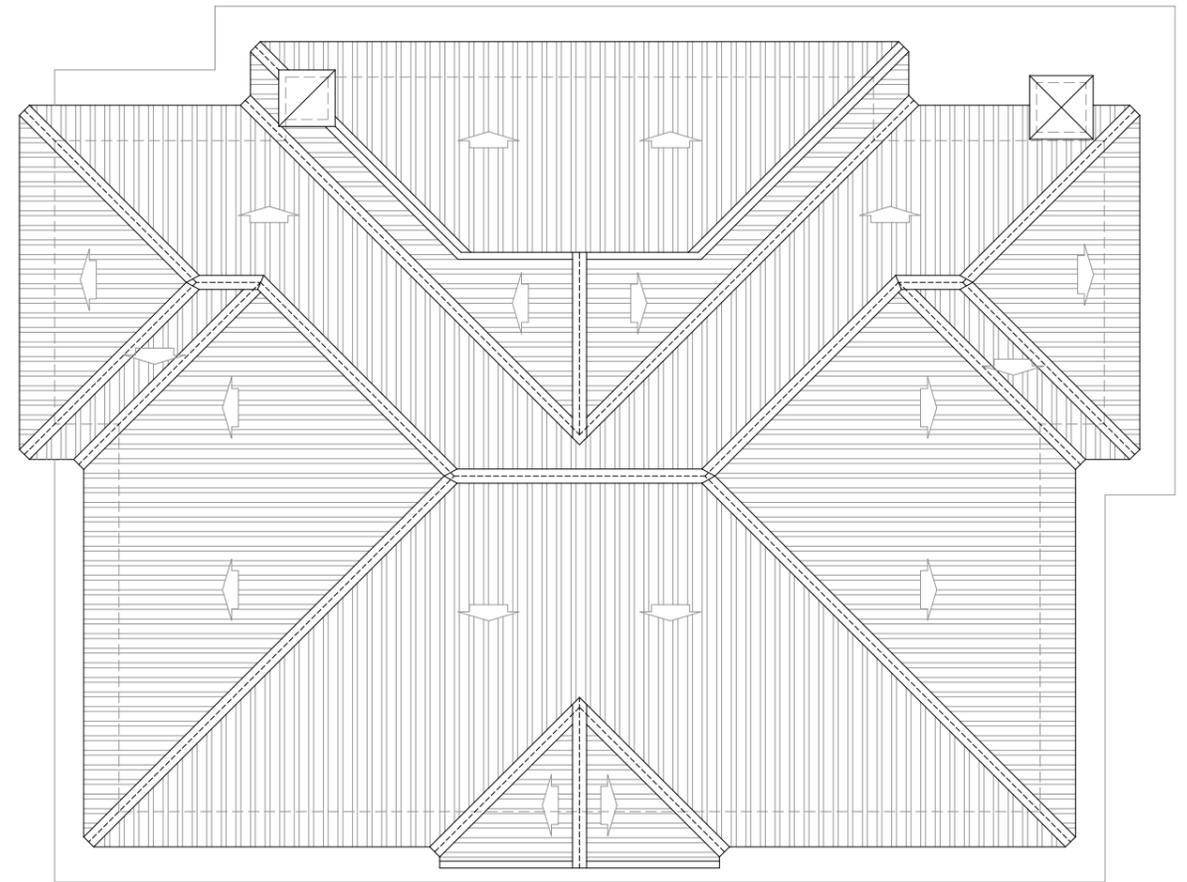
AUTORIZACIÓN DE USO PARA LIC. PROVISIONAL

JULIO 2024

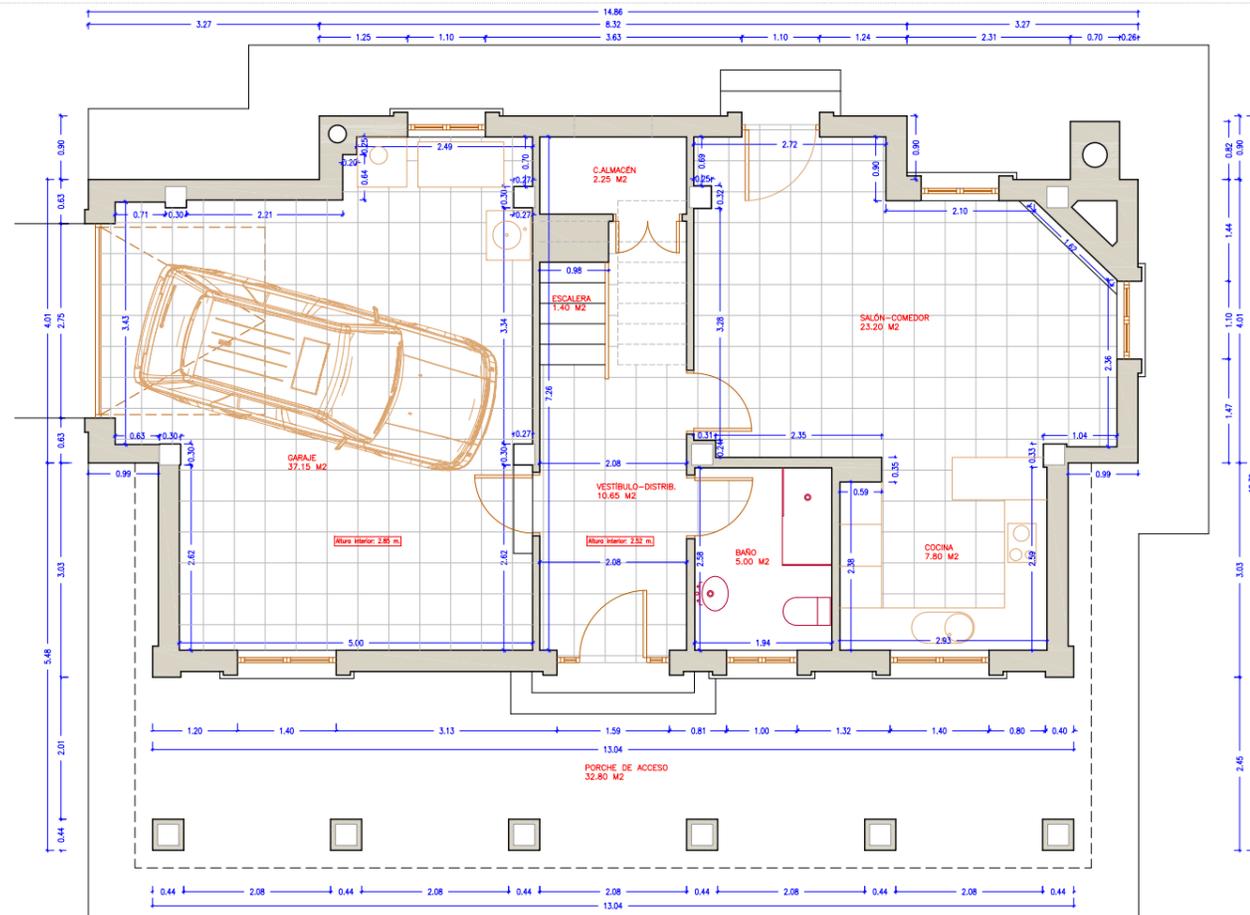
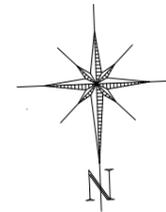
ESCALA: 1/500



PLANTA PRIMERA



PLANTA DE CUBIERTAS



PLANTA BAJA

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA VIVIENDA EXISTENTE

SUPERFICIE ÚTIL		
PLANTA BAJA		
Porche de acceso	32,80/2	16,40 m ²
Vestíbulo-distrib.		10,65 m ²
Garaje		37,15 m ²
Escala		1,40 m ²
C. almacén		2,25 m ²
Baño		5,00 m ²
Salón-comedor		23,20 m ²
Cocina		7,80 m ²
PLANTA PRIMERA		
Escala		6,70 m ²
Distribuidor		7,05 m ²
Dormitorio 1		12,95 m ²
Dormitorio 2		8,75 m ²
Dormitorio 3		10,25 m ²
Dormitorio 4		12,05 m ²
Baño		6,80 m ²
Sala de Estar		23,15 m ²
Terraza	24,10/2	12,05 m ²
SUP. ÚTIL TOTAL		203,60 m²
SUPERFICIE CONSTRUÍDA		
PLANTA BAJA		122,15 m ²
PLANTA PRIMERA		121,90 m ²
SUP. CONSTRUÍDA TOTAL		244,05 m²
SUP. CONST. CATASTRAL:	256,00 M2	
OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
VIVIENDA EXISTENTE		138,70 m ²
TOTAL		138,70 m²
SUPERFICIE CATASTRAL DE LA PARCELA		952,00 m²



COTAS y SUPERFICIES VIVIENDA EXISTENTE

OBRAS DE REFORMA-REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE
Sector de Suelo Urbanizable UBZ-19
Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
37181 - PELABRAVO (Salamanca)
Ref. catastral: 0014072007L83E0001OR

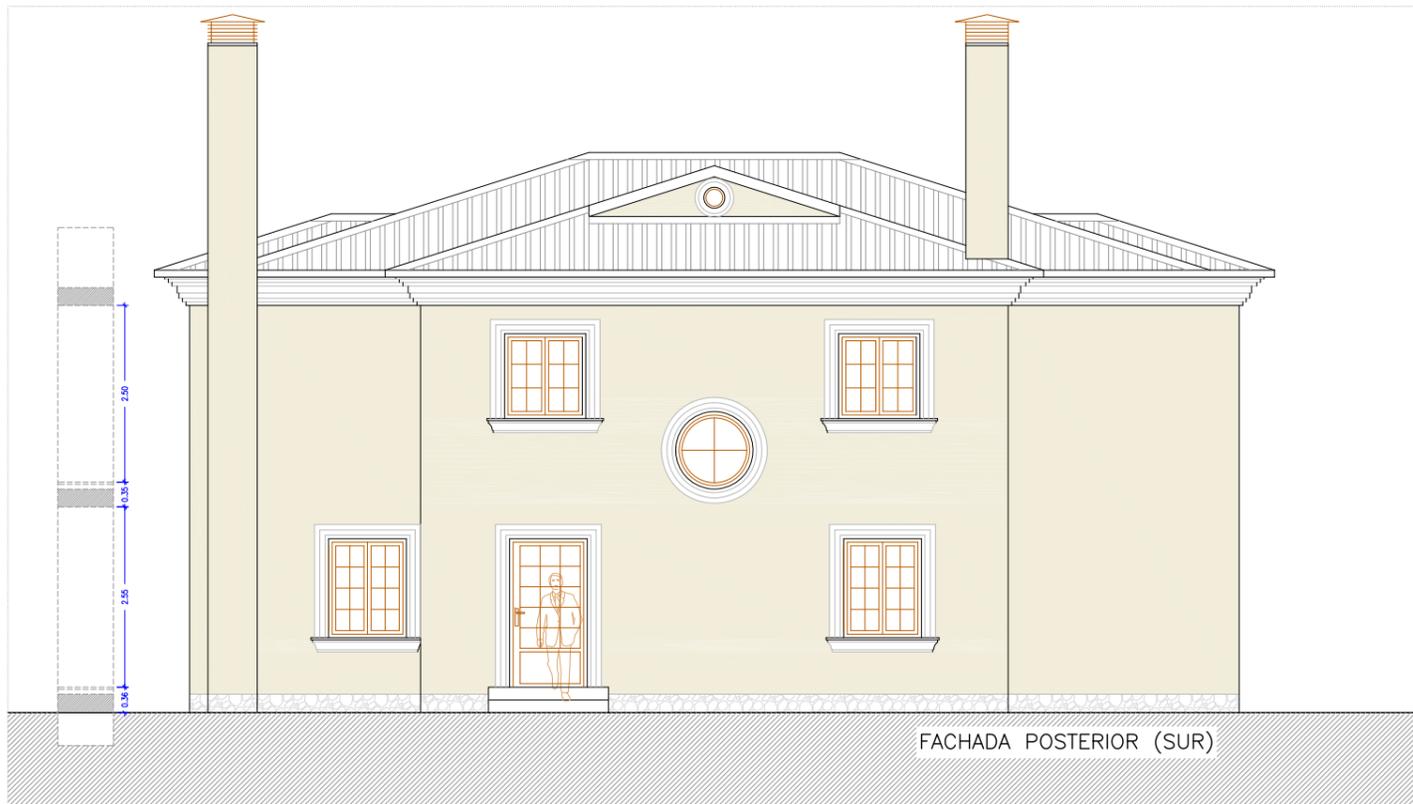
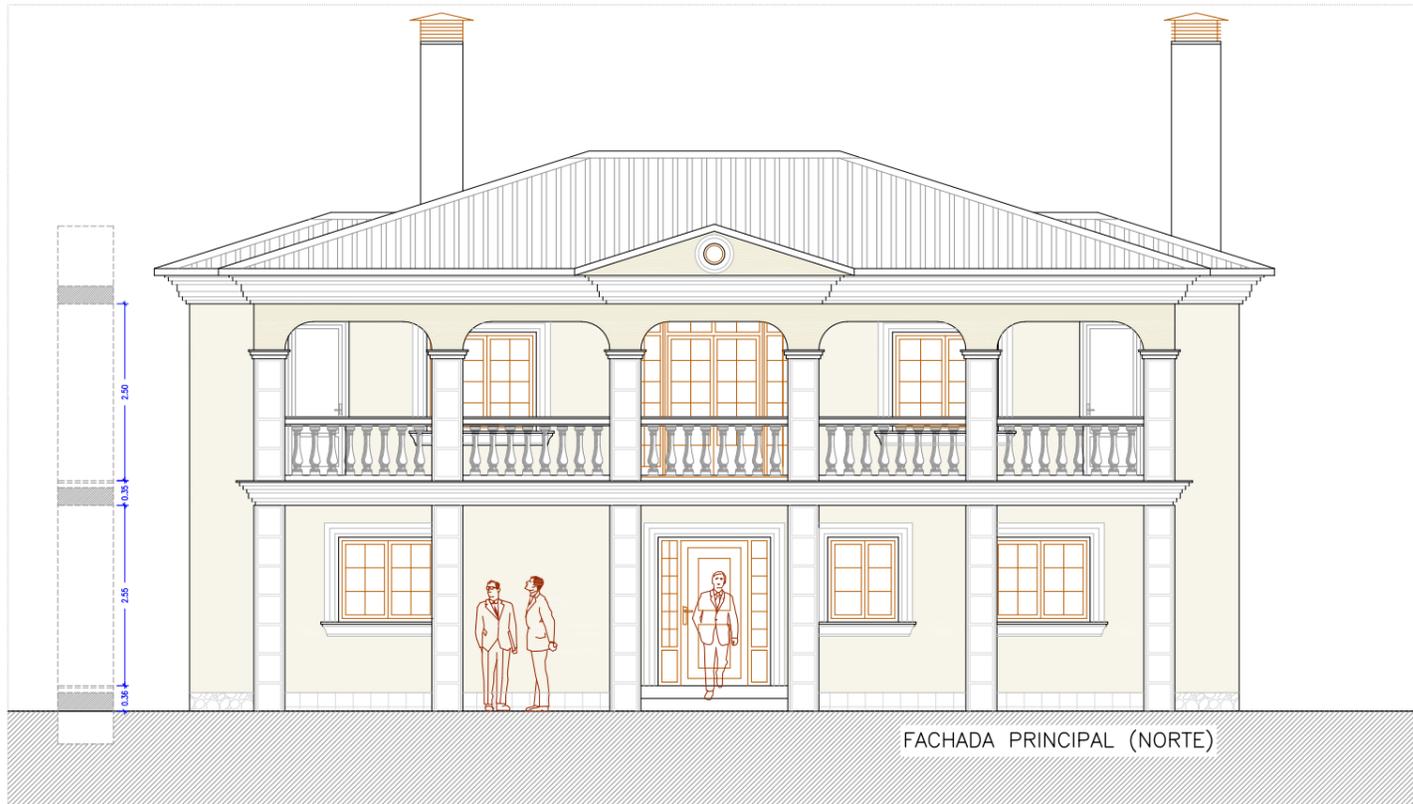
3A

PROPIEDAD
ZHOUYANG ZHANG
N.I.F. X3357244A

ARQUITECTO
JAVIER GALLEGU BELLIDO

ESCALA: 1/100

AUTORIZACIÓN DE USO PARA LIC. PROVISIONAL
JULIO 2024



FACHADAS
VIVIENDA EXISTENTE

3^B

ESCALA: 1/100

OBRAS DE REFORMA-REHABILITACIÓN
DE VIVIENDA EXISTENTE
Sector de Suelo Urbanizable UBZ-19
Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
37181 - PELABRAVO (Salamanca)
Ref. catastral: 001407200TL83E0001OR

PROPIEDAD
ZHOUYANG ZHANG
N.I.F. X3357244A

ARQUITECTO
JAVIER GALLEGU BELLIDO

JULIO 2024
AUTORIZACIÓN DE USO
PARA LIC. PROVISIONAL



VISTA DEL ESTADO DE LAS CORNISAS

ACTUACIONES DE REFORMA-REHABILITACIÓN OBJETO DE AUTORIZACIÓN DE USO:

1. Cambio de puertas peatonal y de vehículos en acceso a parcela.
2. Colocación de dobles ventanas
3. Revisión y puesta punto de fosa séptica existente
4. Reforma de instalación eléctrica de la vivienda con:
 - Adaptación de instalación existente a normativa vigente, con instalación de nuevos cuadro general y contador.
 - E incorporación de un sistema fotovoltaico de apoyo sobre faldones Sur de la vivienda existente con 7 paneles fotovoltaicos de 460 W (potencia total 3,22Kw) e inversor de red monofásico en interior.
5. Restitución de paños de cornisas desprendidas.
6. Pintado interior de paredes y techos
7. Revisión-restitución de cobertrua de teja.
8. Instalación de sistema de aire acondicionado con bomba de calor.

LOCALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES **OBRAS DE REFORMA-REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE**
 Sector de Suelo Urbanizable UBZ-19
 Diseminado CABEZUELAS DE ABAJO, 68
 37181 - PELABRAVO (Salamanca)
 Ref. catastral: 001407200TL83E0001OR

4

PROPIEDAD
ZHOUYANG ZHANG
 N.I.F. X3357244A

ARQUITECTO
JAVIER GALLEGO BELLIDO

ESCALA: 1/200

AUTORIZACIÓN DE USO PARA LIC. PROVISIONAL
 JULIO 2024

CAPÍTULO VI

OTROS

- COMPROMISO DEL PROMOTOR DE CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN arts. 308 y 313 del RUCyL.
- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR

COMPROMISO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL
PARA OBRAS DE REFORMA Y REHABILITACION DE VIVIENDA EXISTENTE EN PELABRAVO (SALAMANCA)

D. ZHOUYANG ZHANG con N.I.F. X3357244A y domicilio en C/ Valdivia 11, 37004 - Salamanca,

EXPONE QUE:

- Como propietario de la parcela con el nº 68 del Diseminado "Cabezuelas de Abajo", donde se solicita la Autorización de uso Provisional para Obras de Reforma y Rehabilitación de vivienda existente en dicha parcela.
- Y 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:

- I. Como condición previa a la obtención de licencia urbanística provisional, VINCULAR la parcela afectada con referencia catastral **001407200TL83E0001OR** al uso provisional de una vez autorizado, como dice el punto I.c) del Art. 308 del RUCyL que dice:

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."

- I. **Aceptar**, como condición previa a la obtención de licencia urbanística provisional, todas las condiciones del Artículo 313 del RUCyL, que dice que:

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 así conste, firmo la presente en Salamanca a 8 de Agosto de 2024



Fdo.

ZHOUYANG ZHANG

ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO QUE JUSTIFICA LA AUTORIZACIÓN

D. ZHOUYANG ZHANG con N.I.F. X3357244A propietario y promotor de las actuaciones de reforma y rehabilitación de la vivienda existente, ubicada en la parcela nº 68 del diseminado de Las Cabezuelas de Abajo, en el municipio de Pelabravo, considera que el interés público que justifica la autorización de uso PROVISIONAL de dichas obras, se basa en que:

- El sector UBZ-19 de Suelo Urbanizable en el que se ubica la vivienda en la que se pretenden realizar obras de reforma y rehabilitación, **no se ha desarrollado aún**, Se presentó el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que cuenta con Aprobación Definitiva, pero no se han presentado ni aprobado las determinaciones completas sobre reparcelación.
- La vivienda existente, tiene una **antigüedad superior a 20 años** (fue construída en torno a 1995) y **no tiene pendiente de resolución procedimientos de restauración de la legalidad, ni está declarada fuera de ordenación**.
- Las actuaciones de reforma y rehabilitación consisten en un remozado general interior y exterior del edificio y una puesta a punto de sus instalaciones (eléctrica con incorporación de sistema fotovoltaico de autoconsumo y de climatización con bomba de calor). No se contempla realizar ninguna construcción de nueva planta.
- La incorporación de una instalación fotovoltaica sobre la cubierta de la vivienda existente, la colocación de dobles ventanas en los huecos para mejorar la envolvente térmica, y la instalación de un sistema de climatización con bomba de calor, **contribuirán al ahorro energético en general, reduciendo el consumo de electricidad procedente de la red**, y por tanto, con un menor consumo de energía eléctrica procedente de fuentes de energía no renovables tradicionales, ayudando de esta forma, **a mantener población** y paliar, aunque sea mínimamente la despoblación que sufre la zona y la provincia en general.
- En todo caso, se trata de una autorización de uso excepcional provisional, hasta que se complete el desarrollo urbanístico del sector UBZ-19 de Suelo Urbanizable en la que se ubica la parcela que contine dichas obras, y determine la situación definitiva tanto de las mismas como de las construcciones existentes en ella.

SALAMANCA, 8 de AGOSTO de 2024


Fdo.
ZHOUYANG ZHANG
N.I.F. X3357244A