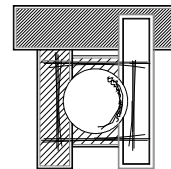


**SOLICITUD DE AUTORIZACION DE USO PROVISIONAL EN SUELO  
URBANO NO CONSOLIDADO PARA "FABRICACIÓN DE  
CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC"**

**PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA  
ARQUITECTO REDACTOR: Miguel Angel Moreno de Vega Haro**

**Octubre de 2023**



## **INDICE**

### **I- MEMORIA**

**I.1.- ENCARGO Y OBJETO**

**I.2.- TÉCNICO REDACTOR**

**I.3.- ANTECEDENTES**

**I.4.- EMPLAZAMIENTO DEL USO EXCEPCIONAL SOLICITADO**

**I.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA DE APLICACIÓN**

**I.6.- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO PROVISIONAL**

**I.6.1.- Descripción del emplazamiento propuesto: LA PARCELA**

**I.6.2.- Descripción del uso, construcciones e Instalaciones existentes**

**I.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DEL USO: CONDICIONES URBANISTICAS.**

**I.8.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 308 DEL RUCYL**

**I.9.- ASPECTOS AMBIENTALES**

**I.10.- CONCLUSIÓN**

### **II- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

**01-Plano de situación**

**02-Plano de localización en las NN.UU.**

**03-Parcelas afectadas sobre NN.UU.**

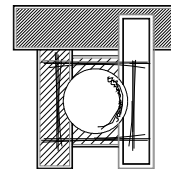
**04-Plano de catastro**

**05-Plano de estado actual y construcciones a demoler**

**06-Plano de nuevas construcciones a ejecutar**

### **III- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

### **IV- COMPROMISO DEL PROPIETARIO**



## **I- MEMORIA:**

### **1.1.- ENCARGO Y OBJETO**

Por encargo de D. Adalberto Rebolini, con NIF X5191594B, como apoderado y en representación de la sociedad PIVA Group SPA Sucursal en España, con CIF W 0055366 I y domicilio a efectos de notificación en la Carretera de Valladolid Km. 9, bajo de Castellanos de Moriscos (37439 - Salamanca) se redacta el presente documento, con el fin de solicitar Autorización de Uso Provisional en Suelo Urbano No Consolidado para el uso de fabricación de carpintería metálica de aluminio y de PVC ante el Ayuntamiento de Pelabravo.

El uso se desarrollará en una parcela catastral en la que se encuentran levantadas varias edificaciones, situadas en la Carretera de Madrid Km. 202, del término municipal de Pelabravo.

La actividad de fabricación de carpintería metálica de aluminio y de PVC se encuentra dentro del uso predominante del sector, siendo por tanto un uso permitido ya que está incluido en el denominado Uso de Industria en Suelo Urbano No Consolidado en las vigentes Normas Urbanísticas de Pelabravo.

Esta solicitud de autorización es previa y condicionante a la presentación de la correspondiente Licencia Ambiental y Urbanística, así como la legalización de las construcciones que no lo estén, en su caso, para el desarrollo de la actividad, documentos requeridos para legalizar la actividad.

Por tanto, en el caso de resultar favorable la autorización de uso provisional, a continuación se presentará a tramitación el correspondiente documento para solicitud de Licencia Ambiental y consecuentemente el Proyecto de Actividad correspondiente con la relación de las obras de adecuación a realizar.

### **1.2.- TÉCNICO REDACTOR:**

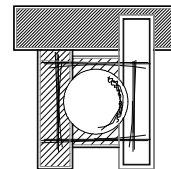
El redactor del presente Documento es D. Miguel Angel Moreno de Vega Haro, arquitecto colegiada nº 3.000 por el Colegio Oficial de Arquitectos de León Delegación de Salamanca y con domicilio profesional en Salamanca, C/ Pollo Martín nº 27, 3º dcha.

### **1.3.- ANTECEDENTES**

La normativa urbanística vigente es la contenida en las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2003 y publicadas en el BOCyL el 30 de abril de 2004.

Las parcelas y las edificaciones sobre la que se solicita la presente autorización de uso provisional están incluidas en un sector de Suelo Urbano No Consolidado (I UR-2), cuya ordenación detallada debería establecerse mediante el correspondiente Estudio de Detalle.



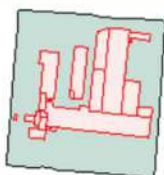


## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Referencia catastral  | 1666603TL8316N0001RG                      |
| Localización          | PL I-UR 13<br>37181 PELABRAVO (SALAMANCA) |
| Clase                 | Urbano                                    |
| Uso principal         | Industrial                                |
| Superficie construida | 8.770 m <sup>2</sup>                      |
| Año construcción      | 1958                                      |

### PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Localización       | PL I-UR 13<br>PELABRAVO (SALAMANCA) |
| Superficie gráfica | 25.849 m <sup>2</sup>               |

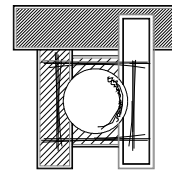
### CONSTRUCCIÓN

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> | Tipo Reforma | Fecha Reforma |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|--------------|---------------|
| OFICINA       | 1        | 00     | 01     | 170                       |              |               |
| OFICINA       | 1        | 01     | 01     | 170                       |              |               |
| INDUSTRIAL    | 1        | 00     | 02     | 140                       |              |               |
| INDUSTRIAL    | 1        | 00     | 03     | 4.832                     |              |               |
| INDUSTRIAL    | 1        | 00     | 04     | 3.458                     |              |               |

Sobre esta parcela se encuentran levantadas varias construcciones tal y como se puede apreciar en las imágenes anteriores.

En un principio se plantea mantener todas las construcciones existentes, procediendo a su acondicionamiento para el nuevo uso proyectado, naves de fabricación y una zona de exposición de la gama de productos fabricados. Dicho acondicionamiento comenzará por la eliminación de las cubiertas de fibrocemento sustituyéndolas por panel un sándwich de chapa metálica prelacada de acero. Asimismo, se plantea, a petición de la propiedad, la posibilidad de construir un edificio de dos plantas destinado a oficinas, con una superficie de 80 m<sup>2</sup> en cada una de ellas para poder gestionar adecuadamente la actividad.

En los planos que acompañan el presente documento se refleja la situación más lógica para esa nueva posible construcción, si bien, en el momento de su



ejecución se planteará cual es el lugar idóneo para la misma, pudiendo sufrir variaciones.

### **I.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA AUTONÓMICA DE APLICACIÓN**

Las previsiones establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León sobre la autorización de usos provisionales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable han sido desarrolladas por el texto reglamentario (RUCyL).

Así, el artículo 47 del RUCyL, titulado Derecho al uso provisional, establece:

*"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."*

Y el artículo 313 del RUCyL, titulado Licencia de uso provisional en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, indica:

*"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.*

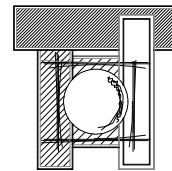
*d) Asimismo serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado en cuanto al arrendamiento y al derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que se levanten en ellos."*

Por su parte, la Disposición Adicional Única apartado c) del RUCyL define el concepto de uso provisional, a los efectos de la normativa urbanística:

*"4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas".*

En consecuencia, lo determinante del concepto de uso provisional es el plazo, es decir, el carácter temporal del uso provisional, no las características constructivas.

Por tanto, cuanto más cerca en el tiempo esté la transformación del suelo donde se pretende ubicar un uso provisional, el grado de provisionalidad será mayor, y cuanto menos inminente sea dicha transformación el grado de



provisionalidad será menor. Como afirma un experto, "la provisionalidad de los usos depende de la aprobación del plan parcial" (Díaz Lema, J.M., «Régimen del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable», en Derecho urbanístico de Castilla y León, p. 233, El consultor de los Ayuntamientos. La Ley).

## **I.6.- OBJETO Y CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO PROVISIONAL**

### **I.6.1.- Descripción del emplazamiento propuesto: LA PARCELA**

La parcela en la que se solicita la licencia para el uso provisional es una parcela que catastralmente posee el siguiente número de referencia **1666603TL8316N0001RG**.

El acceso principal, tanto rodado como peatonal se realiza a partir de la denominada Carretera de Madrid.

Cuenta con suministro de energía eléctrica, mientras que los servicios de agua y saneamiento están resueltos mediante un sondeo y una fosa séptica respectivamente, ubicadas en la propia parcela.

La parcela forma parte de una zona calificada con uso predominante industrial.

### **I.6.2.-Descripción del uso, construcciones e Instalaciones existentes:**

La actividad que se va a desarrollar en el interior de las construcciones será de **"FÁBRICA DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC"**.

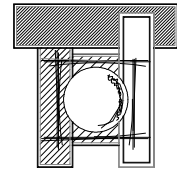
#### **Construcciones existentes:**

Sobre la parcela existen a día de hoy diversas construcciones, la mayor parte de ellas con tipología de nave industrial, tal y como se refleja tanto en las fichas catastrales como en los planos que se acompañan. Las superficies construidas, tomadas de la información catastral disponible, son las que a continuación se reflejan:

|  |
|--|
| <p><b><u>PARCELA 1666603TL8316N0001RG</u></b></p> <p><b>SUPERFICIE DE SUELO: 25.849 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.870 m<sup>2</sup></b></p> |
|--|

De acuerdo con la información recabada en el Ayuntamiento de Pelabravo, la práctica totalidad de las construcciones existentes en la parcela, cuentan con licencia municipal desde hace muchísimo tiempo (más de 25 años), en el caso de que alguna de ellas careciera de la misma, será necesario llevar a cabo su legalización.

En principio, se proyecta mantener todas las construcciones existentes acondicionándolas para el nuevo uso previsto, y proyectando una nueva edificación destinada a oficinas con 160 m<sup>2</sup> construidos, divididos en dos plantas.



## 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DEL USO: CONDICIONES URBANISTICAS.

La presente solicitud cumple las condiciones establecidas en el Artículo 23 de la mencionada Ley y el artículo 47 del RUCyL modificado, el cual cita:

“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.

De tal forma que; el **Uso Almacén e industrias no contaminantes** se encuentra dentro del "Uso predominante: Industrial", determinado en las NN.UU del municipio para el sector I UR-2, siendo definido tal uso en el Art. 6.4.3 de la citada normativa:

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PELABRAVO



### 6.4.3. Uso industrial.-

1. Talleres domésticos, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 mts cuadrados y 10 CV de potencia electromecánica
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 mts cuadrados y 15 CV de potencia electromecánica.
4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

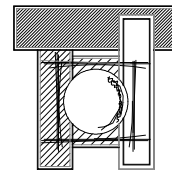
## I.8.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 308 DEL RUCYL

El artículo 308.1 del RUCyL, "Condiciones para la autorización", establece lo siguiente:

*"Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe considerar acreditado el interés público que justifique la autorización, y comprobar:*

- a) *Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.*
- b) *Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial,*





industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.

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."

### - Apartado a): Cumplimiento con determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo

Las únicas determinaciones específicas de las NNUU para las parcelas objeto de esta solicitud de autorización provisional de uso, son las siguientes:

CLASE DE SUELO: Urbano no consolidado

FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio de detalle

UO PREDOMINANTE: INDUSTRIAL

SUPERFICIE: 64.042 m<sup>2</sup>

Densidad edificatoria: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Equipamientos y espacios libres: 1.601 m<sup>2</sup> respectivamente

Nº de aparcamientos: 160

IUR-1

Superficie: 48974m<sup>2</sup>

Uso predominante: Industria no peligrosa ni contaminante

Aprovechamiento medio: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie de equipamientos y espacios libres públicos:  
1224m<sup>2</sup> respectivamente

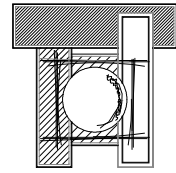
Nº de aparcamientos: 122

Parcela mínima: Parcelario catastral. Nuevas parcelaciones:  
1000 m<sup>2</sup>

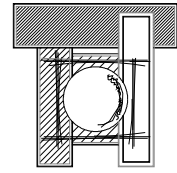
IUR-2.- Superficie 64042 m<sup>2</sup>. Aprovechamiento parcela mínima igual que IUR-1. Equipamientos y espacios libres, 1601 m<sup>2</sup> respectivamente. Nº aparcamientos, 160.

Se proyecta la ejecución de una oficina de 160 m<sup>2</sup> en edificio exclusivo, en dos plantas de 80 m<sup>2</sup> construidos cada una de ellas que sería compatible con el uso industrial de acuerdo con la ficha de los sectores de suelo urbano no consolidado con uso industrial, siendo el resto de las construcciones las existentes con tipología de naves industriales en su mayor parte y destinadas a la actividad principal de fabricación de carpintería de aluminio y PVC, con una zona de exposición, todo ello de acuerdo al siguiente cuadro de superficies definitivas:

| <u>PARCELA DEFINITIVA</u>         |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE DE SUELO:              | 25.849 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA A MANTENER: | 8.770,00 m <sup>2</sup> |
| NUEVAS CONSTRUCCIONES PREVISTAS:  | 160,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:      | 8.930,00 m <sup>2</sup> |



| USOS DEL SUELO                                 | COMPATIBILIDAD | COND. DE LOCALIZACIÓN                           | CONDICIONES DE OCUPACIÓN                     |            |   | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN |                                     |               | CONDICIONES ESPECIALES                                  |
|--|----------------|---|--|------------|---|----------------------------|-------------------------------------|---------------|---|
|  |                |   | PARC. MÍNIMA                                 | % OCUP.    | RETRANQUEOS                             | EDIFICABILIDAD (%)         | ALTURA                              | F. EDIFICAB.  |   |
| R<br>E<br>S<br>I<br>D<br>E<br>N<br>C<br>I<br>A | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |
| Vivienda entre medianías                       | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |
| Vivienda unifamiliar                           | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |
| Vivienda vinculada o/u tallerés de uso prel.   | Si             | En la misma parcela o edificio que el uso prel. | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | Uso principal                           | Se descontará del u.prel.  | Uso principal                       | Uso principal | En usos industriales. control de condiciones higiénicas |
| 1º sótano y baja                               | Si             |   | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 3m                                      | Según E.D.                 | 8m al alero/10m a cubierta          | No se fija    | Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas       |
| 2º edificio exclusivo                          | Si             |   | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 3m                                      | Según E.D.                 | 8m al alero/10m a cubierta          | No se fija    | Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas       |
| Naves Industriales                             | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 4m a vía pública<br>3m a otra propiedad | Según E.D.                 | 2 plantas-b cubierta<br>7m al alero | No se fija    | 1 plaza aparcamiento por cada 100m2 construidos         |
| Oficinas                                       | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 4m a vía pública<br>4m a otra propiedad | Según E.D.                 | 2 plantas-b cubierta<br>7m al alero | No se fija    | Aplicación Reglamento de A.C.                           |
| 2º Comercio                                    | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 3m a otra propiedad                     | Según E.D.                 | 7m al alero                         | No se fija    | 1 plaza de aparcamiento/100m2 c                         |
| 1º Hotelero                                    | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |
| 2º Espectáculos                                | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 6m                                      | Según E.D.                 | 2 plantas-b cubierta<br>7m al alero | No se fija    | Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas       |
| 1º Reunión, recreo y turís 2º                  | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | 4m a vía pública<br>3m a otra propiedad | Según E.D.                 | 7m al alero                         | No se fija    | Aplicación Reglamento de Actividades Clasificadas       |
| C. culturales y docentes 2º                    | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |
| Inst. deporti-vas 2º                           | Si             | Edificio exclusivo                              | Según art. 6.8.2. de las Normas Urbanísticas | Según E.D. | no se fija                              | Según E.D.                 |                                     |               |   |
| Inst. asistenciales 2º                         | No             |   |  |            |   |                            |                                     |               |   |



#### **- Apartado b): Dotación de servicios**

Anteriormente se han relacionado las infraestructuras existentes en estas parcelas.

Con las obras de adaptación necesarias en las edificaciones existentes y las instalaciones asociadas al uso provisional solicitado, no sería necesario realizar ninguna nueva infraestructura.

Por el momento se seguirá manteniendo el abastecimiento de agua desde el sondeo existente y la red de saneamiento mediante una fosa séptica individual. No obstante, si con el desarrollo urbanístico de la zona existiera la posibilidad de enganchar en su día a las redes generales del municipio, se estará a lo que indique el Ayuntamiento de Pelabravo como titular de las mismas.

Tanto el acceso desde la carretera, que se mantiene en su estado actual, como la urbanización interior son totalmente suficientes para la implantación del uso, aunque probablemente haya que llevar a cabo obras de pavimentación en la zona no edificada.

La potencia eléctrica disponible existente en la parcela se estima suficiente para el nuevo uso planteado, si bien, llegado el momento se consultará con la empresa suministradora las posibilidades de ampliar potencia para el caso de que fuese necesario.

#### **- Apartado c): Compromiso de vinculación de los terrenos**

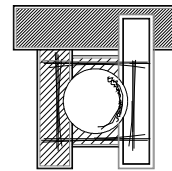
El solicitante se compromete, una vez autorizado el uso, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística (y en este caso también licencia ambiental), a vincular el terreno al uso autorizado, vinculación que se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad las tres condiciones señaladas en el RUCyL:

- 1º. La vinculación del terreno al uso autorizado.
- 2º. Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
- 3º. La condición de parcela indivisible.

#### **- Interés público que justifica la autorización de uso solicitada**

Además de lo indicado hasta ahora en esta Memoria, parece coherente y conveniente el emplazar el uso solicitado en las parcelas donde se propone su implantación, ya que han sido clasificadas por las NNUU de Pelabravo como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL. Es decir, el uso con carácter provisional que se pretende, es coincidente con el previsto por el planeamiento general.

Señalamos las siguientes circunstancias que acreditan el interés público de la autorización solicitada:



- Existe abundante doctrina sobre el concepto de interés público, admitiéndose que constituye un concepto jurídico indeterminado. El interés público (o interés general) es algo que pueden alcanzar y servir los propios administrados, en el ejercicio de las actividades que les son propias, como fomenta la propia legislación de forma cada vez más clara al reconocer el papel que la iniciativa privada y los intereses sociales no estatalizados juegan en la satisfacción del interés público.

Pero no se trata solo de una mera compatibilidad interés privado-interés público, sino que como afirma un reconocido experto, "el principal interés público está en asegurar la dignidad de la persona y los derechos inviolables que le son inherentes" (García de Enterría, E., "Una nota sobre el interés general como concepto jurídico indeterminado", Revista Española de Derecho Administrativo, nº 89-1996, p. 69-89). Entre estos derechos se encuentran los reconocidos en la Constitución española, y en lo que aquí importa, el derecho a la propiedad privada (con su contenido edificatorio, en su caso) y la libertad de empresa.

En este caso, el **derecho al uso provisional** previsto en la normativa urbanística estatal y autonómica constituye un verdadero contenido del derecho de propiedad. La posibilidad de implantar el uso solicitado con carácter provisional en este Suelo Urbano no consolidado no perjudica el crecimiento urbano ordenado de Pelabravo, ni la protección del suelo, ni condiciona la ejecución del futuro planeamiento que no se verá dificultado por el uso provisional.

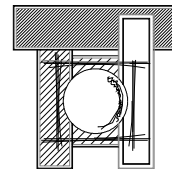
- Se trata de una iniciativa empresarial que dignificará las edificaciones existentes, evitando el progresivo deterioro que vienen sufriendo por abandono, amén de proceder, con la actuación propuesta, a suprimir una serie de materiales de la construcción actual peligrosos para el medio ambiente y las personas, como es el caso del amianto-cemento (uralita). Por otra parte, producirá el mantenimiento y algún posible incremento de puestos de trabajo, aspecto muy importante en la situación actual.

- Esta iniciativa se enmarca y favorece la libre competencia en la actividad económica, aspecto que también presenta un interés público cierto.

- El volumen de la inversión y el impacto positivo que supondrá en la economía municipal son también otros aspectos del interés público que presenta esta iniciativa.

### **I.9.- ASPECTOS AMBIENTALES**

Desde el punto de vista ambiental, el uso provisional solicitado y las construcciones e instalaciones a él asociadas, cumplirán todos los parámetros relativos a emisiones, vertidos, ruidos, etc., como se avanza someramente a continuación, si bien la justificación del cumplimiento de la normativa aplicable se recogerá en los posteriores Proyectos que se presenten para la obtención de las licencias (licencia urbanística de obras, legalización de construcciones existentes que no cuenten con licencias municipales, en su caso, y licencia ambiental) de la adaptación al nuevo uso de la edificación prevista.



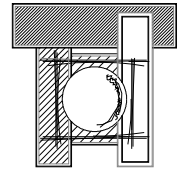
- Vertidos líquidos: No se prevé un incremento significativo en los vertidos a la red municipal de saneamiento, ni de las aguas sucias de los aseos o de las pluviales de cubierta.
- Emisiones gaseosas: no existirá ningún tipo de emisión a la atmósfera, puesto que el proceso de producción no implica consumo de combustible.
- Residuos sólidos: Los residuos no asimilables a la recogida de residuos sólidos urbanos, serán eliminados a través de gestores autorizados.
- Ruidos y vibraciones: Las únicas fuentes de ruido que se pueden producir serán las ocasionadas por los equipos de climatización o por el funcionamiento normal de la actividad, con valores que serán perfectamente asumibles de acuerdo con la normativa vigente tanto medioambiental como de seguridad y salud en el trabajo.

#### **I.10.- CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto y a la definición del "uso de fabricación de carpintería metálica de aluminio y de PVC (Industria)" permitido en el sector denominado I UR-2 de las NN.UU de Pelabravo, se considera la **viabilidad de la Autorización de Uso Provisional** para tal uso en la parcela y construcciones ubicadas en la Carretera Madrid Km. 202, por lo que **se solicita la tramitación por parte del Ayuntamiento de dicha localidad para obtener la concesión de la misma por parte del órgano competente de la Administración Autonómica.**

En Pelabravo a 9 de octubre de 2023

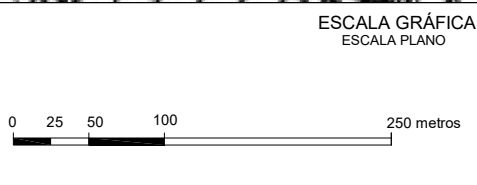
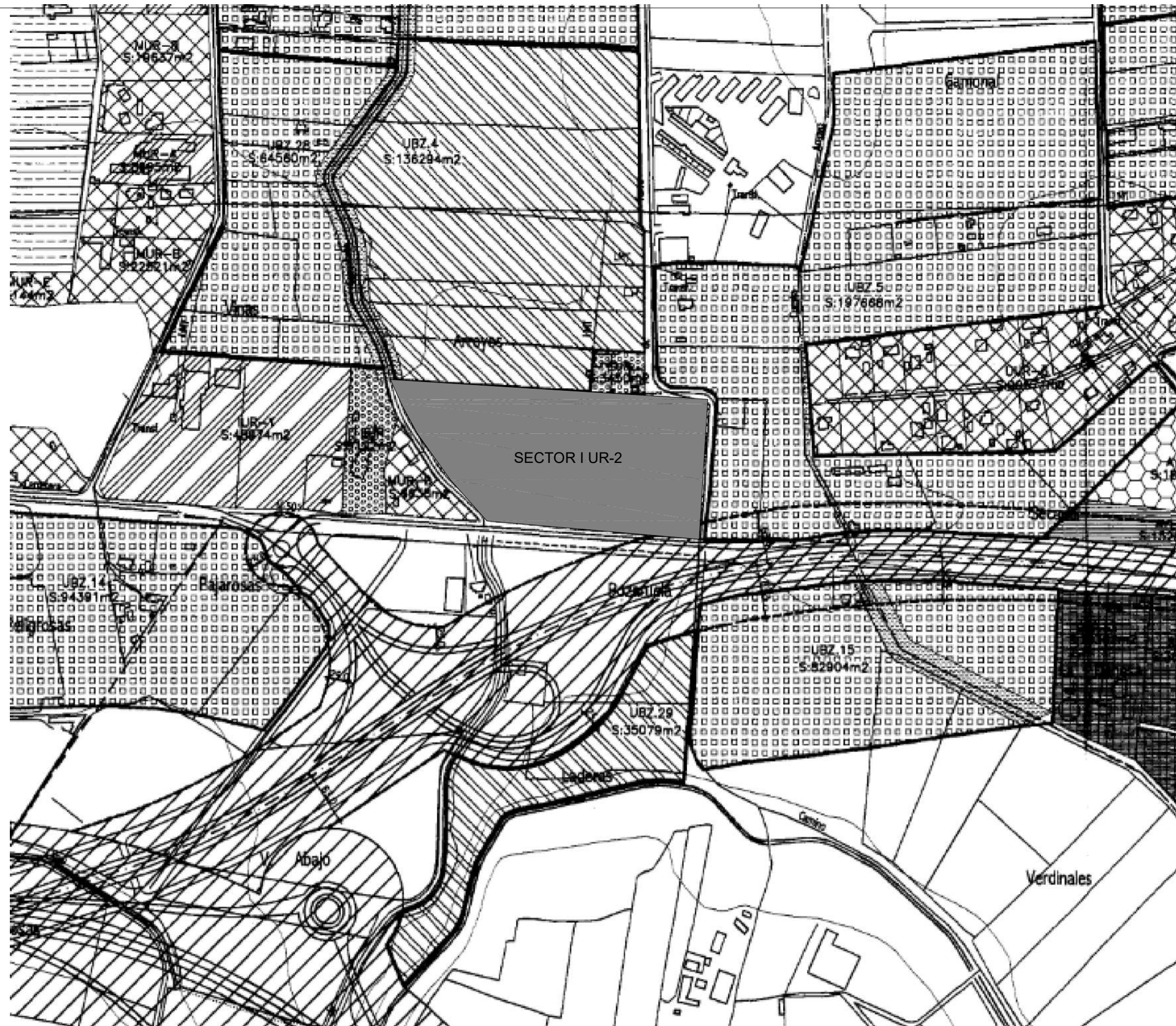
Fdo. Miguel Angel Moreno de Vega Haro  
Arquitecto Colegiado nº 3.000 COAL



## **II.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**

- 01-Plano de situación**
- 02-Plano de localización en las NN.UU.**
- 03-Parcela afectada sobre NN.UU.**
- 04-Plano catastral**
- 05-Plano de estado actual**
- 06-Plano reformado con previsión de nuevas construcciones a ejecutar**



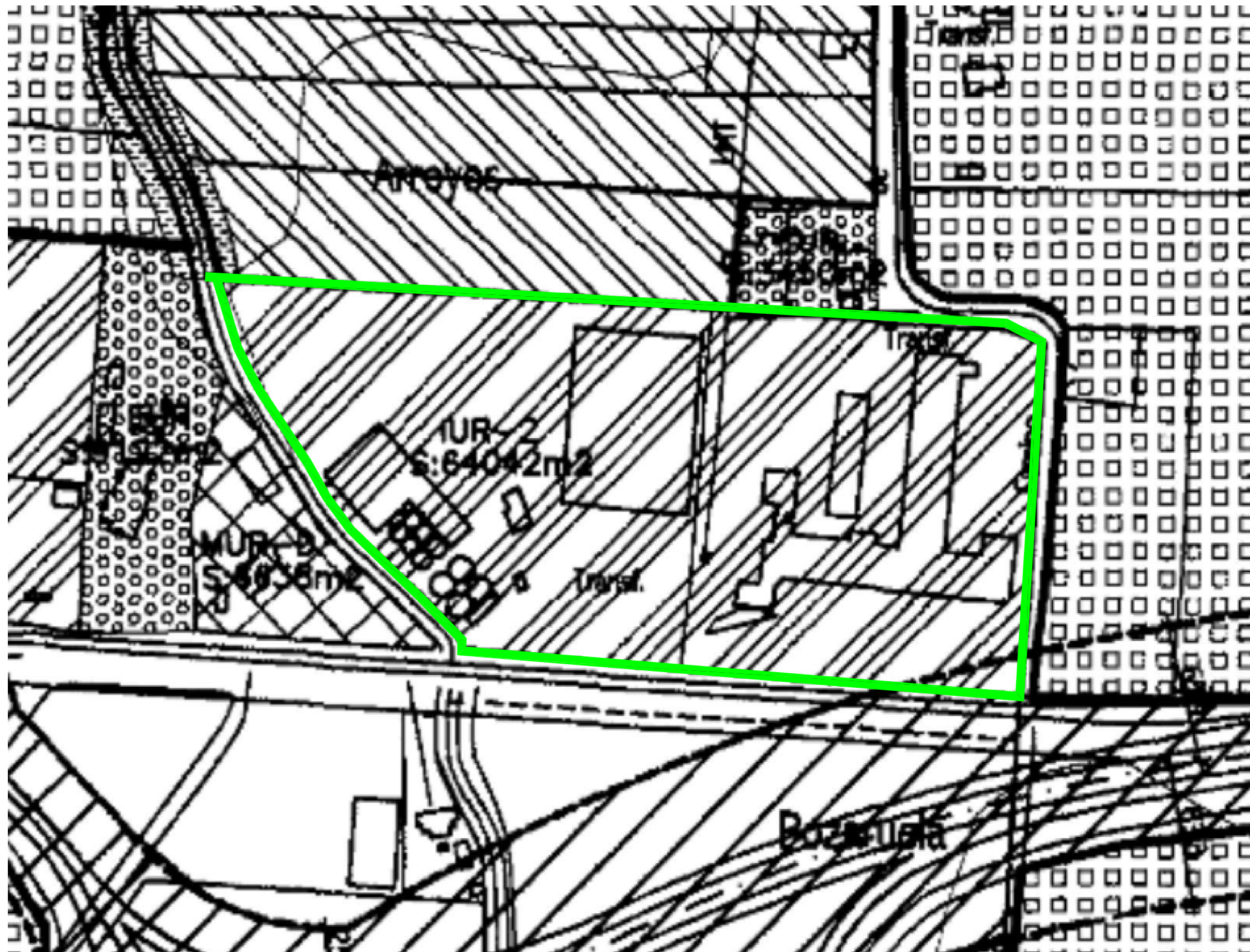


**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**  
 EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
 MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
 PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

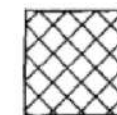
PLANO:  
**SITUACIÓN**

PLANO Nº:  
**01**  
 MODIF:  
 ESCALA:  
 A3: 1/5.000





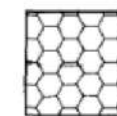
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO



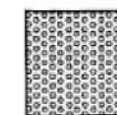
RESIDENCIAL



INDUSTRIAL



EQUIPAMIENTO PÚBLICO



EQUIPAMIENTO PRIVADO



TERCIARIO



ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ARQUITECTO

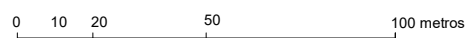


Pollo Martín 27, 3ºDcha  
Salamanca - 37005  
Tel: 923232740  
Fax: 923232025  
miguel@morenovegaharo.es

MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO

SALAMANCA, OCTUBRE DE 2023

ESCALA GRÁFICA  
ESCALA PLANO



**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

PLANO:

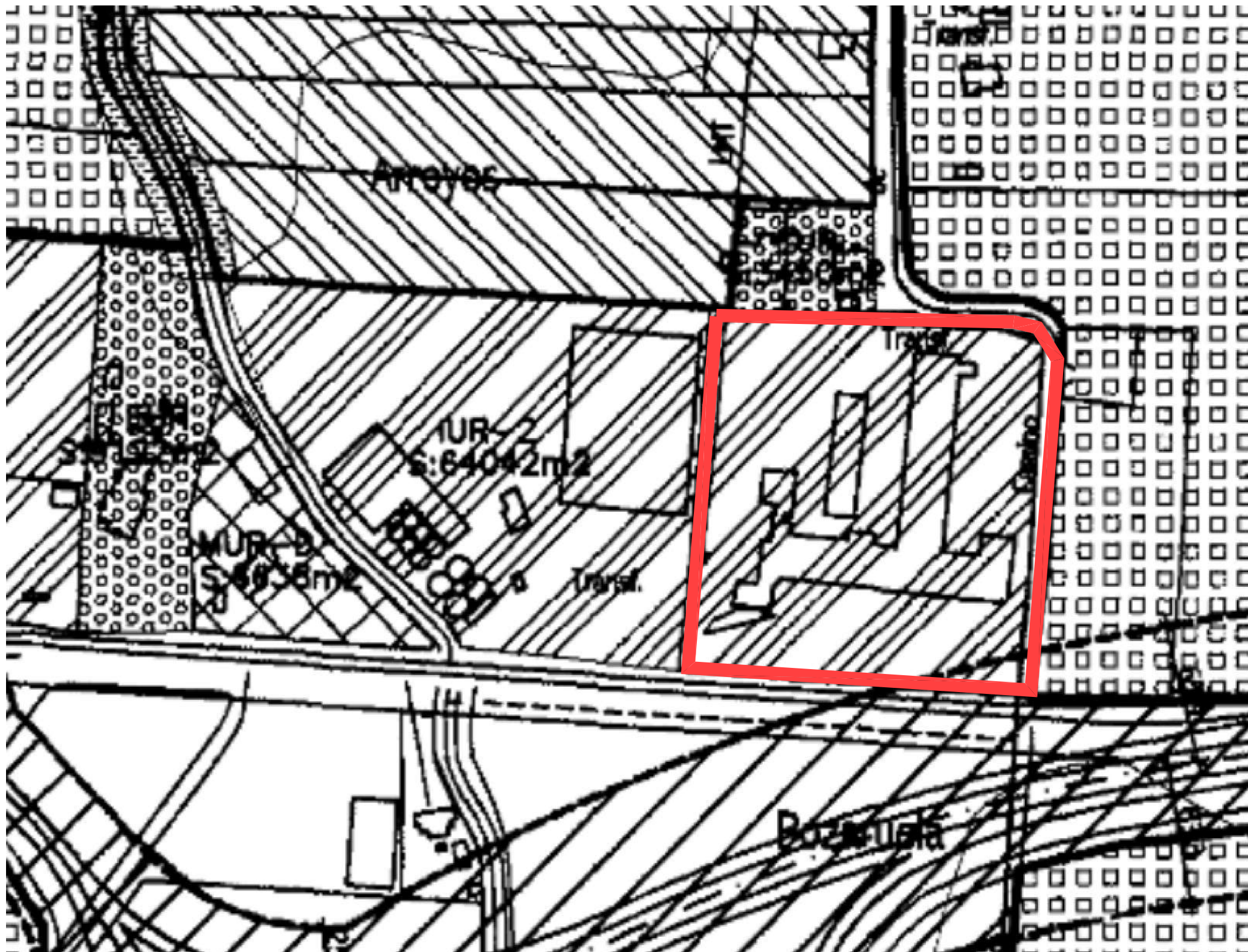
LOCALIZACIÓN EN NN.UU.

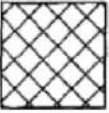

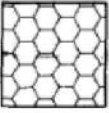
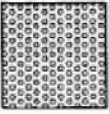

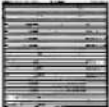
PLANO Nº:

**02**

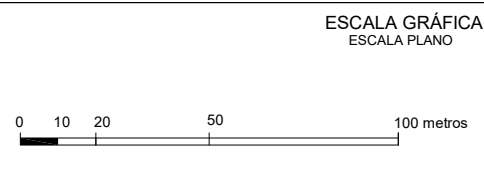
MODIF:  
ESCALA:  
A3: 1/2.000





- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-  RESIDENCIAL
  -  INDUSTRIAL
  -  EQUIPAMIENTO PÚBLICO
  -  EQUIPAMIENTO PRIVADO
  -  Terciario
  -  ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ARQUITECTO  
 Pollo Martín 27, 3ºDcha  
 Salamanca - 37005  
 Tel: 923232740  
 Fax: 923232025  
 miguel@morenovegaharo.es  
**MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO**  
 SALAMANCA, OCTUBRE DE 2023



**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
 MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
 PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

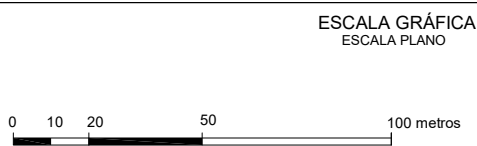
PLANO:  
**PARCELA AFECTADA S/ NN.UU**

PLANO Nº:  
**03**  
 MODIF:  
 ESCALA:  
 A3: 1/2.000






**ARQUITECTO**  
 Pollo Martín 27, 3ºDcha  
 Salamanca - 37005  
 Tel: 923232740  
 Fax: 923232025  
 miguel@morenovegaharo.es  
**MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO**  
 SALAMANCA, OCTUBRE DE 2023



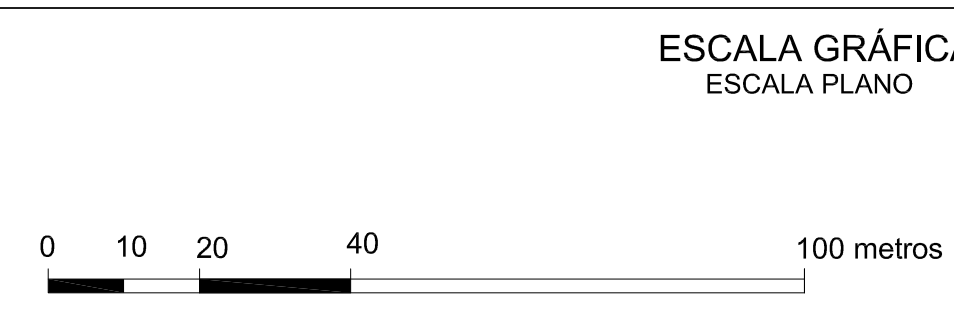
**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**  
 EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
 MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
 PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

**PLANO Nº:**  
**PARCELA CATASTRAL**  
**04**  
 MODIF:  
 ESCALA:  
 A3: 1/2.000



PARCELA 1666603TL8316N0001RG  
 SUPERFICIE DE SUELO: 25.849 m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.870 m<sup>2</sup>

ARQUITECTO  
  
 Pollo Martín 27, 3ºDcho  
 Salamanca 37005  
 Tel: 923232740  
 Fax: 923232025  
 miguel@nomadgroup.es  
**MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO**  
 SALAMANCA, OCTUBRE DE 2023

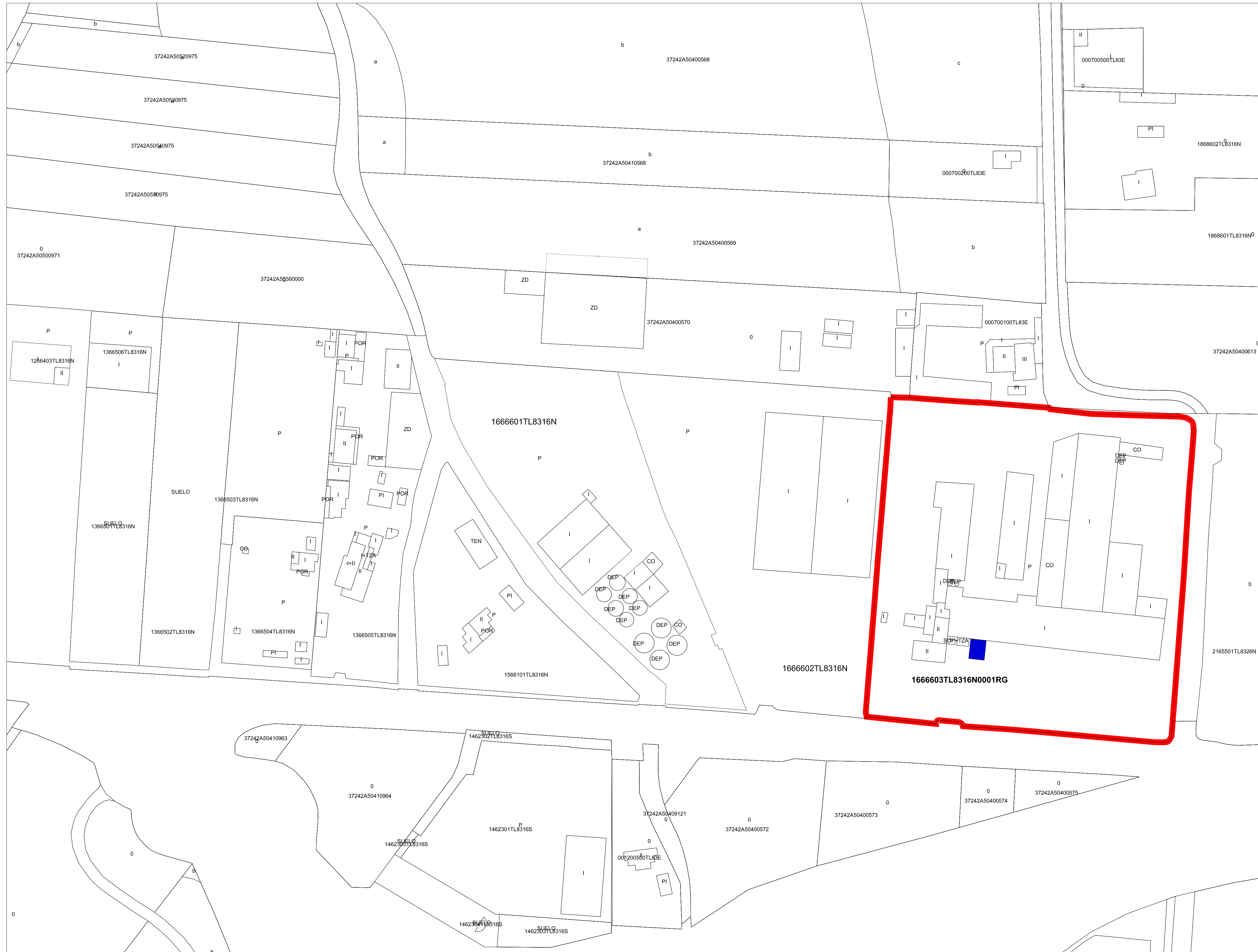


**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
 MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
 PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

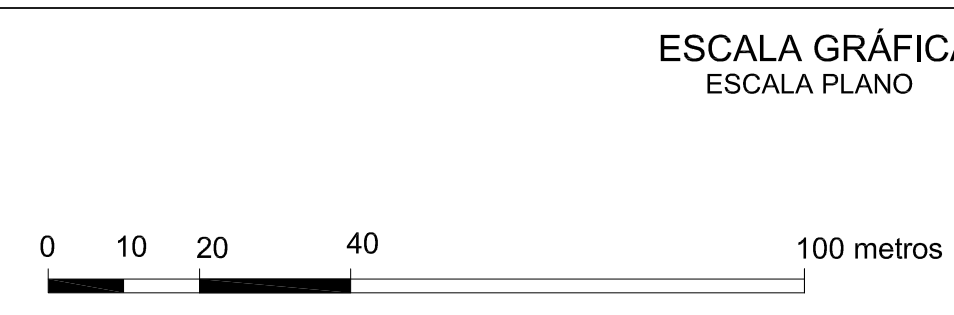
PLANO:  
**ESTADO ACTUAL**

PLANO N°:  
**05**  
 MODIF:  
 ESCALA:  
 A1: 1/1.000 A3: 1/2.000



|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>PARCELA DEFINITIVA</b>  |                         |
| SUPERFICIE DE SUELO:   | 25.849 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA A MANTENER:                                    | 8.770,00 m <sup>2</sup> |
| <span style="color: blue;">■</span> NUEVAS CONSTRUCCIONES PREVISTAS: | 160,00 m <sup>2</sup>   |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:   | 8.930,00 m <sup>2</sup> |

**ARQUITECTO**  
 Pollo Martín 27, 3ºDcho  
 Salamanca 37105  
 Tel: 923232740  
 Fax: 923232025  
 miguelangel.moreno@elc.es  
**MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO**  
 SALAMANCA, OCTUBRE DE 2023

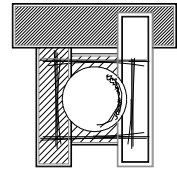


**AUTORIZACIÓN PARA USO PROVISIONAL PARA FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC EN EL SECTOR I UR-2 DE LAS NN.UU. DE PELABRAVO**

EMPLAZAMIENTO: SECTOR I UR -2. C/ CARRETERA DE MADRID KM. 202, BAJO  
 MUNICIPIO: PELABRAVO (SALAMANCA)  
 PROMOTOR: PIVAGROUP SPA SUCURSAL EN ESPAÑA

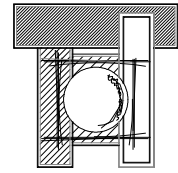
PLANO:  
**ESTADO MODIFICADO**  
**PREVISIÓN NUEVAS EDIFICACIONES**

PLANO N°:  
**06**  
 MODIF:  
 ESCALA:  
 A1: 1/1.000 A3: 1/2.000



### III.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



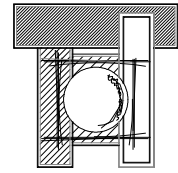


VISTA AÉREA GENERAL DE LA ZONA



VISTA AÉREA DE LA PARCELA





VISTA DE LA PARCELA DESDE LA ANTIGUA CN-501

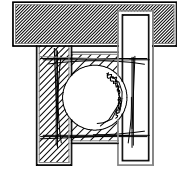


VISTA DE LA PARCELA DESDE LA ANTIGUA CN-501



VISTA DE LOS ACCESOS DESDE ANTIGUA CN-501





VISTA DE LOS ACCESOS DESDE ANTIGUA CN-501

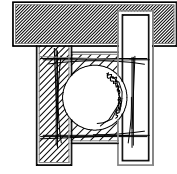


VISTA DE LAS NAVES EXISTENTES



VISTA DE LAS NAVES EXISTENTES



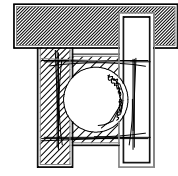


VISTA DE LA PARCELA DESDE EL SUR



VISTA DE LA PARCELA DESDE EL SUROESTE

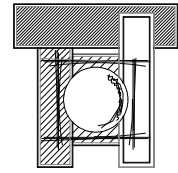




VISTA DE LA PARCELA DESDE EL NOROESTE

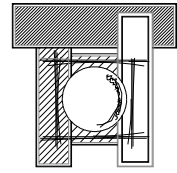


VISTA DE LA PARCELA DESDE EL NORESTE



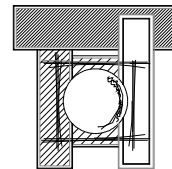
VISTA DE LA PARCELA DESDE EL SURESTE

Miguel Angel  
Moreno de Vega  
Haro  
*Arquitecto*



#### **IV.- COMPROMISO DE LA PROPIEDAD**





## **COMPROMISO DEL SOLICITANTE PARA LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL CON CARÁCTER PROVISIONAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (I UR-2) CTRA. MADRID KM. 202, BAJO. PELABRAVO (Salamanca).**

D. Adalberto Rebolini, con NIF X5191594B, como apoderado y en representación de la sociedad PIVA Group SPA Sucursal en España, con CIF W 0055366 I y domicilio a efectos de notificación en la Carretera de Valladolid Km. 9, bajo de Castellanos de Moriscos (37439 - Salamanca), por medio del presente escrito

### **SE COMPROMETE**

- 1) A aceptar expresamente el carácter provisional de la instalación autorizada y a que, **si el uso autorizado resultara incompatible** con la ordenación detallada del futuro Estudio de Detalle del sector de Suelo Urbano no Consolidado I UR-2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelabravo, solo podrá mantenerse el uso hasta que se aprueben las determinaciones completas sobre reparcelación, momento a partir del cual dicho uso habrá de cesar, sin derecho a ninguna indemnización, procediendo a la demolición de las obras vinculadas al mismo, debiendo el Ayuntamiento revocar la autorización de uso provisional y la licencia urbanística, todo ello según establece el Artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.  
Asimismo, serán aplicables las reglas previstas en la legislación del Estado sobre arrendamiento y derecho de superficie de los terrenos y de las construcciones provisionales que en ellos se levanten.
- 2) A que la totalidad de los terrenos para los que se solicita la Autorización de uso con carácter provisional para la "FABRICACIÓN DE CARPINTERÍA METÁLICA DE ALUMINIO Y DE PVC" en parcela sita en Ctra. Madrid Km. 202 de Pelabravo (Salamanca), queden vinculados a dicho uso y con las limitaciones impuestas por la autorización, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, según establece el artículo 308.1.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- 3) A que se aportará certificación del Registro de la Propiedad en la que se refleje la inscripción en el mismo de las condiciones señaladas anteriormente.

En Pelabravo a 9 de octubre de 2023

Fdo. Adalberto Rebolini, por  
PIVA Group SPA Sucursal en España