

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

Arquitecto JESÚS AMORES DOMÍNGUEZ

Promotor HERMANOS AMORES MORO

Situación C/ PEÑARANDA 33, POLIGONO 502 PARCELA 137 "FUENTE DE LOS GALLEGOS"
37800 ALBA DE TORMES (SALAMANCA)



AUTORIZACIÓN DE USO

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA
3. AGENTES INTERVINIENTES
4. EMPLAZAMIENTO Y ENTORNO FÍSICO
5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES
6. NORMATIVA URBANÍSTICA
7. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art, 308 DEL RUCYL
- 8.-CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE
9. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

PLANOS

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS EN ALBA DE TORMES (SALAMANCA)

1.- OBJETO.

El objeto de este documento es conseguir por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Urbanizable para tres viviendas unifamiliares aisladas, a fin de seguir con el trámite de Licencia Provisional en suelo urbanizable en el Ayuntamiento de Alba de Tormes.

2. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente documento para la tramitación de autorización de uso provisional de tres viviendas iguales desarrolladas en 3 plantas (semisótano, baja y bajocubierta) porches, piscinas y construcciones anexas. Las obras proyectadas son de promoción privada.

Además de las características físicas del terreno, no existen otros condicionantes de partida en las viviendas que las propias consideraciones funcionales de un programa de ejecución que cumpla con las condiciones de vivienda.

3. AGENTES INTERVINIENTES

Promotor:	Nombre:	Gaspar Amores Moro
	N.I.F.:	07819064F
	Nombre:	María Teresa Sierra Elices
	N.I.F.:	07832518Y
	Dirección:	C/ Peñaranda 33, vivienda 3, Alba de Tormes (Salamanca)
	Nombre:	Juan Francisco Amores Moro
	N.I.F.:	70858625H
	Nombre:	Felisa Domínguez Martín
	N.I.F.:	07829229Y
	Dirección:	C/ Peñaranda 33, vivienda 1, Alba de Tormes (Salamanca)
	Nombre:	José María Amores Moro
	N.I.F.:	07858026F
	Nombre:	Matilde Zaballos Hernández
	N.I.F.:	07856284J
	Dirección:	C/ Peñaranda 33, vivienda 2, Alba de Tormes (Salamanca)
Autor :	Nombre:	Jesús Amores Domínguez
	Colegiado:	Nº 3800 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca.
	Dirección:	C/ Gil de Hontañón, 17, Portal 1, 3º F
	Localidad:	Carbajosa de la Sagrada (Salamanca)
	NIF:	70.866.434-F

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Jesús Amores Domínguez. 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.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES**Descripción general de la parcela**

La parcela tiene una superficie de 5.236,15 m² (5.256 m² según catastro). Tiene forma trapezoidal con un frente a la calle Peñaranda de 38.11 m, a la calle Sierra de Gredos de 62.07 m. Linda a un espacio libre público con una longitud de 105.59m y con una parcela privada 106.60 m. El acceso principal se ubica en la calle Peñaranda. La parcela tiene pendiente longitudinal en la dirección calle Peñaranda – Sierra de Gredos.

La parcela se encuentra subdividida en cinco zonas: 3 parcelas donde se ubican las viviendas, una construcción común a las parcelas donde se aloja el sondeo que proporciona suministro de agua a las viviendas, y un viario que da acceso a las diferentes subparcelas.

La parcela tiene en la actualidad parte de la superficie delimitada por una valla opaca hacia la calle Peñaranda y el espacio libre público. El viario común se encuentra abierto, y sin vallado perimetral, excepto un pequeño murete en la medianera con la parcela colindante.

Las subparcelas a su vez se encuentran valladas con cerramientos opacos.

El viario común se encuentra pavimentado y con acerado junto a la valla de las subparcelas. El acceso al cuarto de sondeo se realiza por la calle Sierra de Gredos.

CUADRO DE SUPERFICIES CONJUNTO

PARCELA 1	
vivienda	628.40 m ²
porches vivienda	82.80 m ²
cenador	61.75 m ²
piscina	50.00 m ²
SUPERFICIE PARCELA	1,422.35 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	772.95 m²
SUPERFICIE OCUPADA	822.95 m²
PARCELA 2	
vivienda	628.40 m ²
porches vivienda	82.80 m ²
construccion auxiliar	17.20 m ²
porche exterior	12.55 m ²
piscina	40.00 m ²
SUPERFICIE PARCELA	1,441.30 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	740.95 m²
SUPERFICIE OCUPADA	780.95 m²

PARCELA 3	
vivienda	628.40 m ²
porches vivienda	82.80 m ²
construccion auxiliar	22.45 m ²
porche exterior	34.35 m ²
piscina	40.00 m ²
SUPERFICIE PARCELA	1,599.60 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	768.00 m²
SUPERFICIE OCUPADA	808.00 m²
RESTO DE ESPACIOS	
viario	746.60 m ²
caseta sondeo	26.30 m ²
SUP. TOTAL PARCELA	5,236.15 m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	2,308.20 m²
SUP. TOTAL OCUPADA	2,438.20 m²

Descripción general de la edificación principal edificio

En la parcela existen tres viviendas iguales, que se van adaptando a la topografía del terreno. A su vez, cada subparcela dispone de edificaciones anexas y piscina.

La edificación principal trata de una vivienda desarrollada en tres plantas (semisótano, baja y bajocubierta). Tiene una superficie construida total de 628.40 m², y 82.80 m² de porches. En la planta semisótano, se ubica el garaje, bodega, trastero y cuarto de instalaciones. En planta baja se ubican las zonas de día y noche: cocina, comedor, salón, dormitorios, baños y distribuidores. En planta bajocubierta, se aprovecha la pendiente de la cubierta para generar dos dormitorios.

Dentro de cada subparcela existen porches y edificaciones cubiertas abiertas, como se detalla en el cuadro de superficies. Además, las tres subparcelas cuentan con piscina.

Programa de necesidades

El programa de necesidades desarrollado se adapta al de tres viviendas unifamiliares.

Uso característico

Uso para Vivienda.

Otros usos previstos

No se proyectan.

Relación con el entorno

La parcela se encuentra en el límite del casco urbano, rodeado de viviendas unifamiliares y naves.

Características generales de la vivienda.

Las viviendas tienen forma rectangular con porches en la zona delantera y trasera.

El sistema estructural está basado en estructura de hormigón. De la cimentación se tiene constancia que está formada por zapatas corridas y aisladas y muros de contención de tierras de hormigón armado, 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 teja cerámica roja.

Las fachadas parecen realizadas con doble tabiquería con cámara, con ladrillo caravista.

Acabados interiores con pintura en paredes y techos y suelos de cerámica.

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

Sanitarios de calidad media con grifería convencional.

CUADRO SUPERFICIE VIVIENDA

PLANTA SEMISÓTANO

garaje	221.70 m ²
bodega	33.35 m ²
aseo	4.55 m ²
trastero	15.00 m ²
cuarto instalaciones	7.90 m ²
escaleras	4.55 m ²

SUP. ÚTIL SEMISÓTANO 287.05 m²

SUP. CONSTRUIDA SEMISÓTANO 322.90 m²

PLANTA BAJA

vestíbulo	8.65 m ²
distribuidor	18.85 m ²
cocina	15.20 m ²
comedor	20.85 m ²
salón	39.55 m ²
dormitorio 1	20.25 m ²
dormitorio 2	18.55 m ²
dormitorio 3	18.55 m ²
dormitorio 4	21.20 m ²
baño 1	5.60 m ²
baño 2	5.60 m ²
baño 3	11.75 m ²
escaleras	6.50 m ²
despensa	2.95 m ²

SUP. ÚTIL BAJA 214.05 m²

SUP. CONSTRUIDA BAJA 243.25 m²

porche 1	52.80 m ²
porche 2	30.00 m ²

SUP. PORCHES 82.80 m²

PLANTA BAJOCUBIERTA

distribuidor	2.15 m ²
dormitorio 1	27.10 m ²
dormitorio 2	19.00 m ²

SUP. ÚTIL BAJOCUBIERTA	48.25 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJOCUBIERTA	62.25 m²

SUP. TOTAL ÚTIL	549.35 m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	628.40 m²
SUP. TOTAL PORCHES	82.80 m²

6. 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 Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca.

Según dicho planeamiento el suelo rústico donde se situaran las edificaciones objeto de la presente Memoria está calificado como SUELO URBANO URBANIZABLE sector UBZ-R2. Se trata de un sector sin ordenación detallada que fija un uso predominante residencial, como se aprecia en el plano P2 de Sectores de planeamiento de desarrollo.

El terreno tiene la condición de *suelo urbanizable, por tanto tiene derecho al uso provisional y se aplicará el Art. 47 y el Art. 313 del RUCyL para tramitar la licencia de uso provisional.*

Artículo 47***Derecho al uso provisional.***

En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:

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

Artículo 57.***Derechos 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:

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

Como ya se ha indicado las NNUUMM de Alba de Tormes incluyen esta parcela en el sector urbanizable UBZ-R2 por lo que de un modo provisional le corresponden 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:

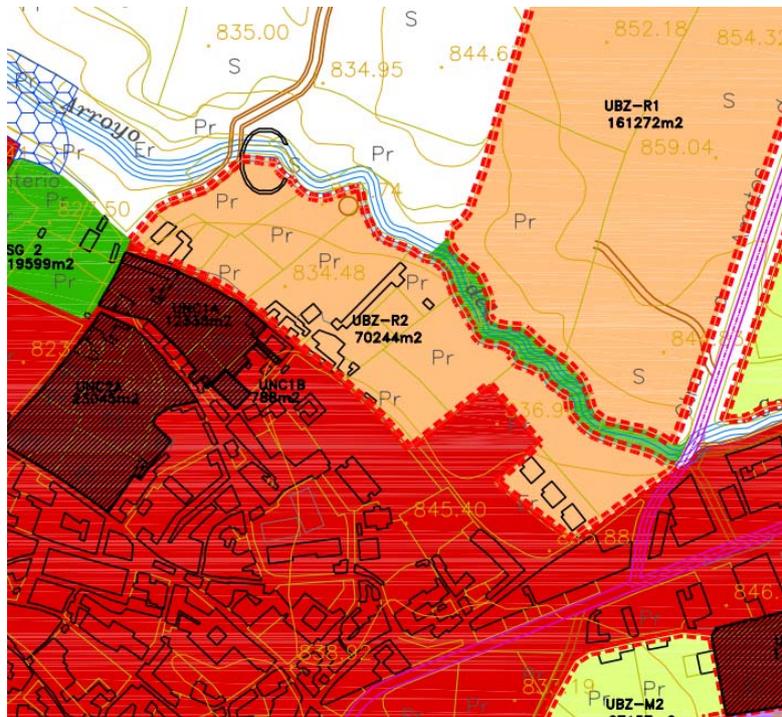
- a) Tanto en la licencia como en la previa autorización de uso debe advertirse su carácter provisional.
- b) La eficacia de la autorización y de la licencia quedará supeditada a su constancia en el registro de la propiedad, con aceptación expresa por los solicitantes de las condiciones establecidas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

USO VIVIENDA	Referencia a Planeamiento	Parámetro / Valor de Planeamiento
Uso autorizable	SI	Si, por la CTMAyU.

Se presenta plano de Sectores de Desarrollo con su leyenda de las NUM de Alba de Tormes:

Plano P2:





Las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes aprobadas por acuerdo de 5/03/2014 de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, establecen:

Art. 09 Régimen del suelo rústico.

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:

3 Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población.

Art. 18 Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad.

b) Fontanería, con instalación para agua fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como, de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos....

Art. 39 Usos excepcionales y tipologías constructivas.

3 Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población.

B) Relación de tipologías constructivas:

6 Edificaciones domésticas, - Construcciones para usos de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado etc.)

Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.

La altura no superará 6,5 m. hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m².

Las edificaciones domésticas pueden ser independientes o vinculadas a otros usos, pero en todo caso únicas para la parcela mínima prescrita en cada uso.

Art. 41 Regulación de las tipologías constructivas.

6. EDIFICACIONES DOMÉSTICAS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
Suelo Rústico	Compatible	Unidad mínima	No se fija	6m	350m2	2 plantas/6,5 al alero	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se reha-
Común		de cultivo				pendiente máx.35%	bilita un edificio tradicional de mayor superficie.
Protección	Compatible	Doble de la unidad mínima	No se fija	6m	350m2	1 planta/3,5 al alero	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se reha-
Agropecuaria		de cultivo				pendiente máx.35%	bilita un edificio tradicional de mayor superficie.
Protección de Infraestructuras	No compatible						
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible						
Protección cultural	No compatible						
Protección especial	No compatible						
Cuencas 1							
Protección especial	No compatible						
Cuencas 2							
Protección especial	No compatible						
Cuencas 3							
Asentamiento	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fija	150m2/actuación salvo rehabilitación	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Máximo nº de viviendas por cada zona delimitada: 1/7500m2
Tradicional							
Actividades extractivas	No compatible						

A continuación, se comprueba el grado de cumplimiento de las construcciones existentes con todos los parámetros de edificabilidad exigidos por las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes para las edificaciones que se pretendan implantar en Suelo Rústico Común.

CONCEPTO	EN PLANEAMIENTO	EN PROYECTO
USO COMPATIBLE	EDIFICACIONES DOMÉSTICAS	EDIFICACIONES DOMÉSTICAS
PARCELA MÍNIMA	UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO	5.236,15 m ²
% DE OCUPACIÓN	NO SE FIJA	1.346,40 m ² (vivienda 390,60) 25.72%
RETRANQUEOS	6 m.	Superiores 6m
EDIFICABILIDAD	350 m ²	Vivienda 305.50 m ² Porches 82.80 m ² = 41.40 m ² Total vivienda = 346.90 m ² Conjunto vivienda = 346.90x3=1.040,70 m ² Conjunto construcciones auxiliares abiertas= 148.30 m ² = 74.15 m ² Conjunto construcciones cerradas= 26.30 m ² Edificabilidad total conjunto= 1.141,15 m ²
ALTURA MÁXIMA	6,50 m.	4.50 m
PENDIENTE MAX.	35%	30%
CONDICIONES ESPECIALES	REHABILITACIÓN TRADICIONAL	

7.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL Art. 308 DEL RUCYL.

Artículo 308. Condiciones para la autorización.

1,- 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 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 la 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.

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.

Acreditación del interés público.

Se trata en este caso de dar solución a una situación devenida de tres viviendas construidas hace 21 años, situada en suelo urbanizable, según la clasificación actual de las Normas Urbanísticas de Alba de Tormes, que se aprobaron en 2014 sin que declarasen las construcciones fuera de ordenación, una vez obtenida la autorización de uso excepcional se presentará expediente para la legalización de la vivienda.

El interés público está condicionado a regularizar la situación de uso de estas viviendas no declarado de forma expresa como uso fuera de ordenación.

En todo caso se trata de una autorización de uso excepcional provisional de las viviendas, hasta que el desarrollo del sector UBZ-R2 de suelo urbanizable en el que se encuentra incluida la parcela determine la situación definitiva de la misma.

Riesgo de formación de nuevo núcleo de población.

La parcela está integrada en la trama urbana de Alba de Tormes, se sitúa en la calle Peñaranda, frente a un espacio libre público y un grupo de viviendas, por lo que no existe riesgo de formación de un nuevo núcleo de población.

Dotación de servicios.

La vivienda se encuentra habitada, el abastecimiento de agua se ha resuelto mediante un sondeo y los vertidos se realizan a la red municipal, cuenta además con suministro eléctrico proporcionado por la compañía suministradora, y servicio de telecomunicaciones.

Vinculación del terreno al uso autorizado.

No es exigible el compromiso de vinculación del terreno al uso autorizado al tratarse de una edificación con una antigüedad superior a 20 años, tomando como referencia su fecha de terminación, tal como se define el artículo 316.4. Y no estar pendientes de resolución de procedimientos de restauración de la legalidad, ni declaradas expresamente fuera de ordenación.

Acreditación que la antigüedad de las viviendas es superior a 20 años

Se adjunta ortofoto obtenida del visor IDECYL del año 2002.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Delegación de Salamanca

Ficha Urbanística

Datos del Proyecto

Título del trabajo: MEMORIA DE AUTORIZACIÓN DE USO PROVISIONAL PARA EL USO DE VIVIENDA
 Emplazamiento: C/ PEÑARANDA 33, POLIGONO 502 PARCELA 137 "FUENTE DE LOS GALLEGOS"
 Localidad / Provincia: ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 Promotor/Propietario(s): HERMANOS AMORES MORO
 Arquitecto(s): JESÚS AMORES DOMÍNGUEZ

Datos Urbanísticos

Planeamiento municipal en . NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
 Normativa vigente NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
 Clasificación del suelo SUELO URBANIZABLE SECTOR UBZ-R2
 Servicio urbanísticos Parcela en suelo urbanizable con servicios de saneamiento, eléctricos y telecomunicaciones

CONCEPTO	En Planeamiento	En Proyecto
USO DEL SUELO	AUTORIZABLE	RESIDENCIAL
PARCELA MÍNIMA	<p>Art. 47. Derecho al uso provisional. En los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, hasta que se aprueben sus determinaciones completas sobre reparcelación, podrán autorizarse con carácter provisional, mediante el procedimiento regulado en el artículo 313:</p> <p><i>c) En suelo urbanizable, los usos permitidos y autorizables en suelo rústico común.</i></p> <p>Se comprueba que el uso de vivienda unifamiliar no está prohibido en las condiciones de ordenación general del sector UBZ-R2</p>	
RETRANQUEOS		
OCUPACIÓN MÁXIMA		
OCUPACIÓN MÍNIMA		
EDIFICABILIDAD		
ALTURA		
APARCAMIENTOS		
VALLADO PARCELA		

D E C L A R A C I Ó N que formula el Arquitecto que suscribe bajo su responsabilidad, sobre las circunstancias y la Normativa Urbanística de aplicación en el proyecto, en cumplimiento del artículo 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

8.- CONCLUSIÓN A LA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO URBANIZABLE.

Como ha quedado reflejado se trata de una autorización de uso excepcional provisional de vivienda unifamiliar aislada en un suelo urbanizable, hasta que se desarrolle el sector UBZ-R2 de superficie 70.244 m², propuesto por las Normas Urbanísticas Municipales de Alba de Tormes, y que fija un uso predominante residencial, con las siguientes características:

SUPERFICIE NETA: 70244 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG1): 2639 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 70244 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector

EDIFICABILIDAD NETA: 0,36m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 26 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

Será el desarrollo de este sector el que determine la situación definitiva de dichas viviendas.

En Alba de Tormes, a febrero de 2023

El arquitecto
Fdo. Jesús Amores Domínguez,

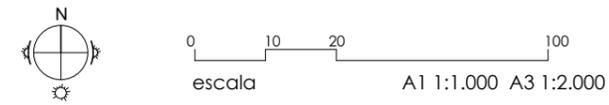
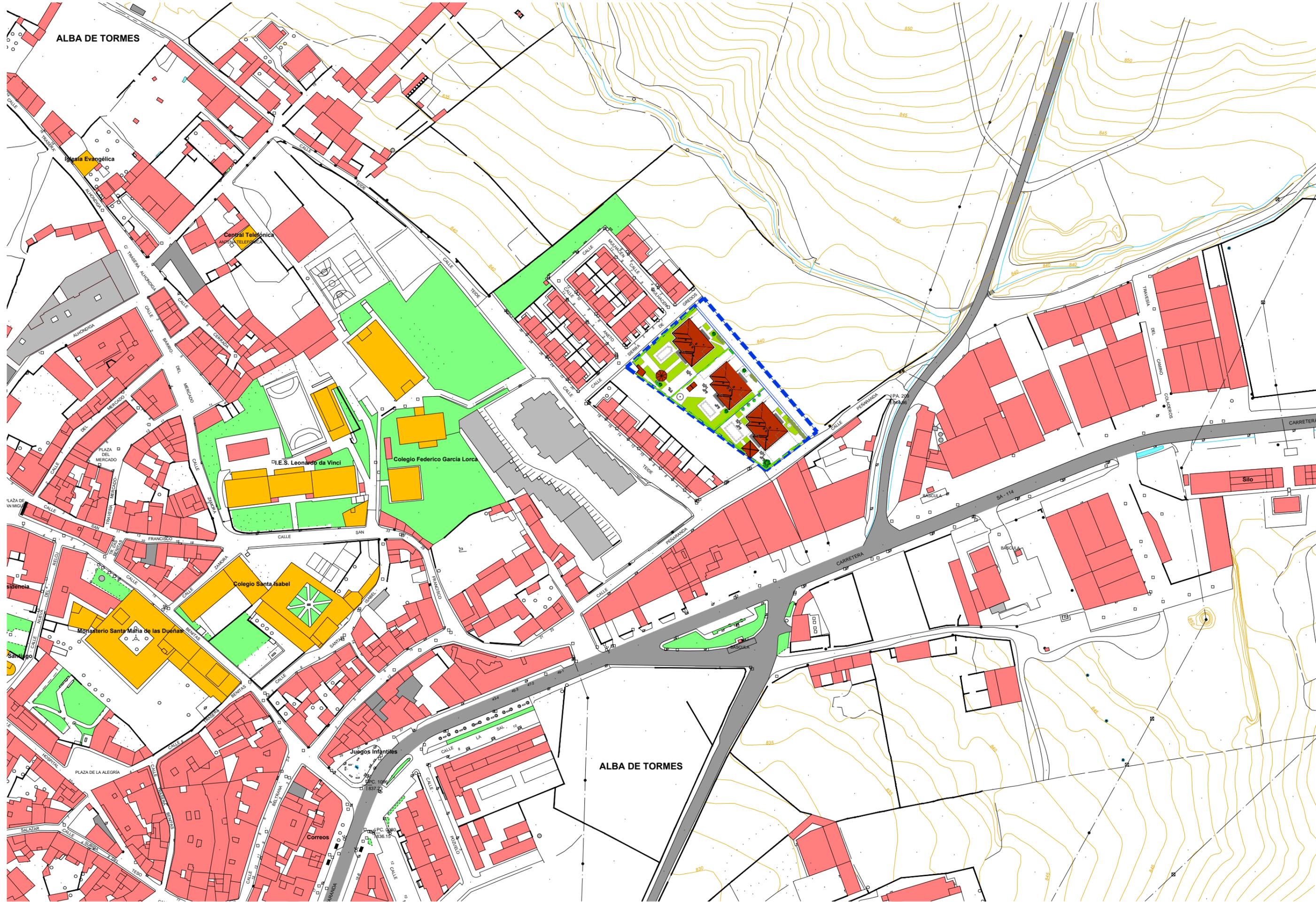
9.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.-



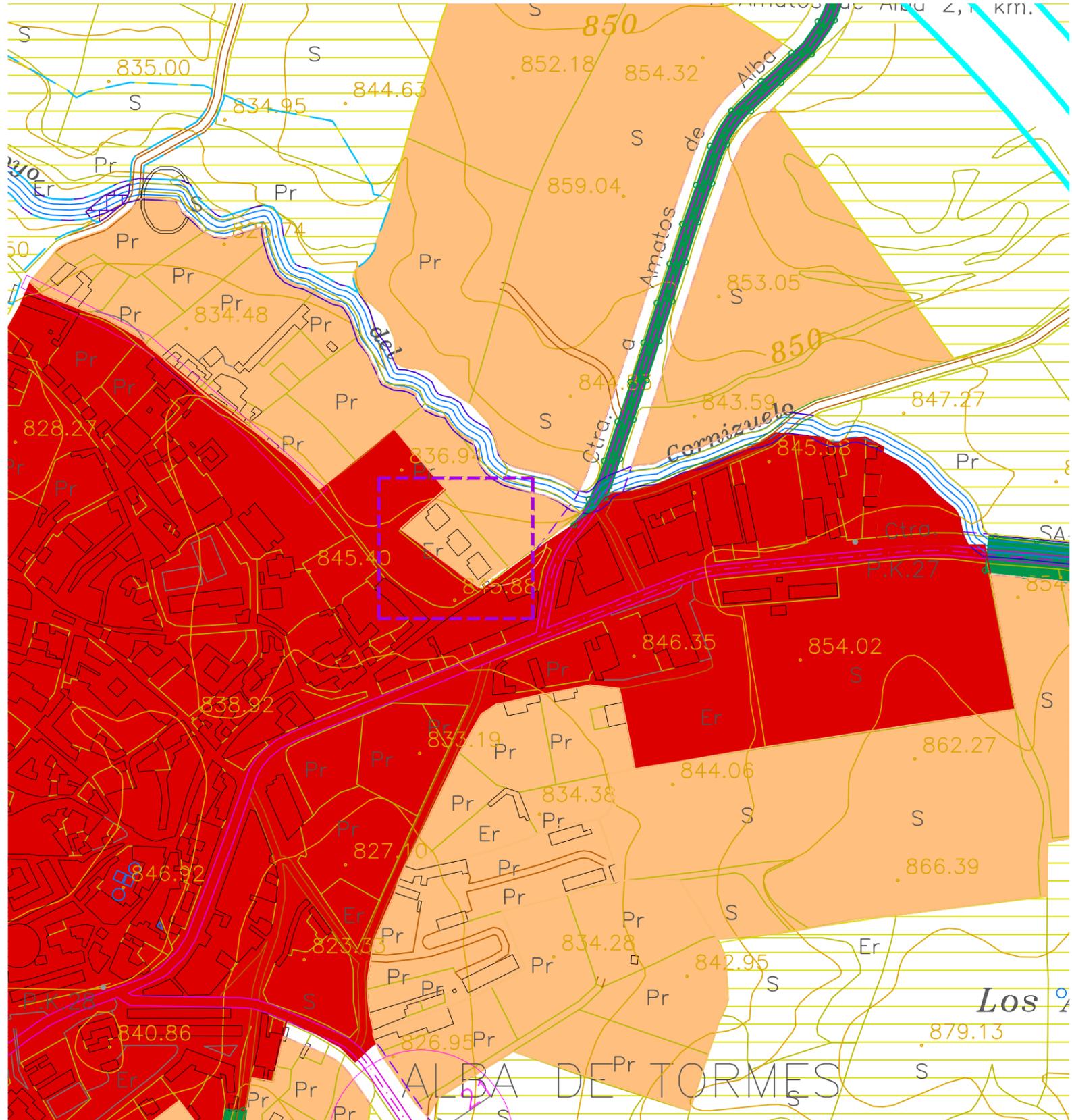




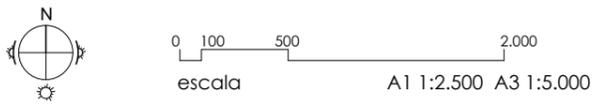
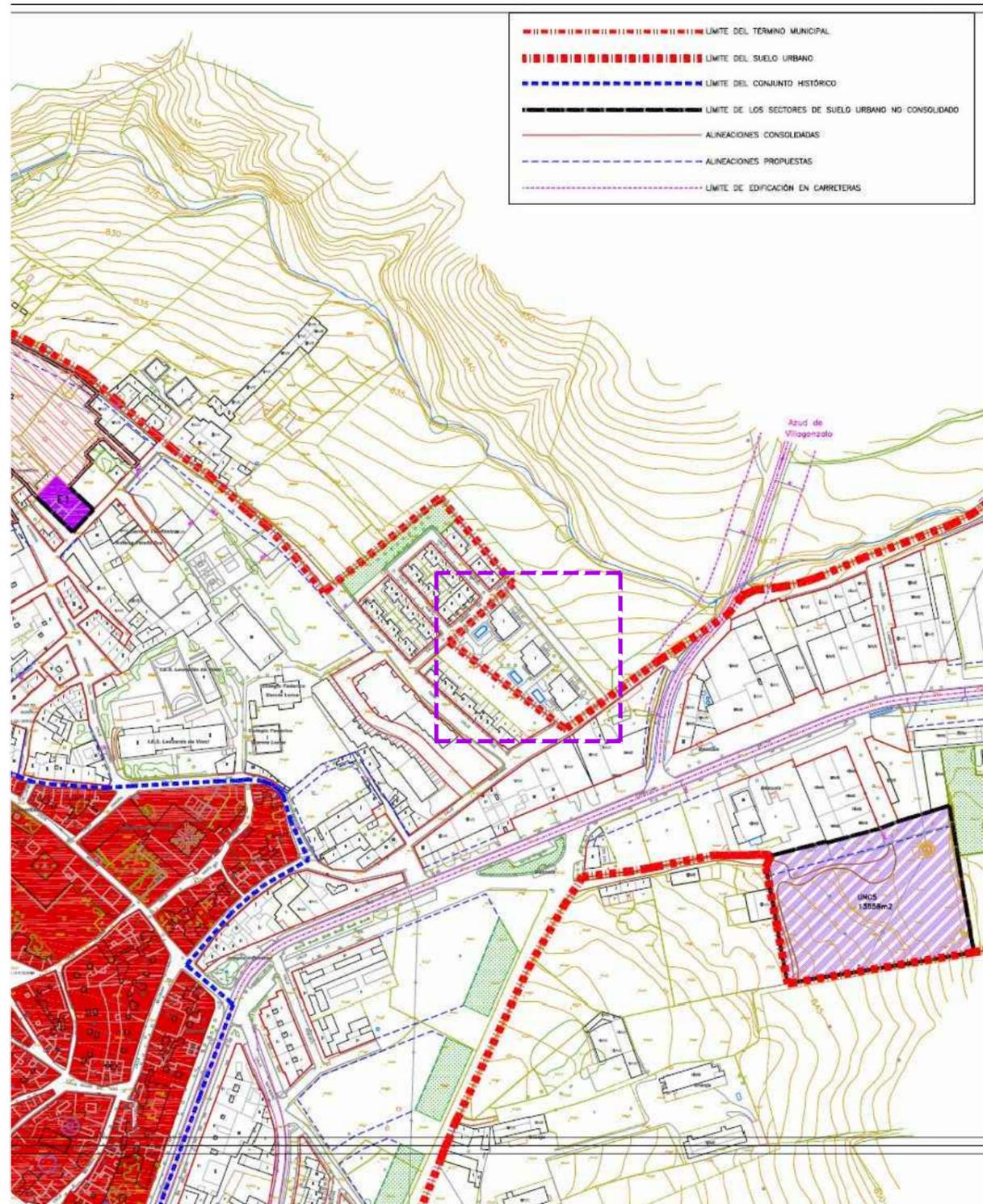




AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez



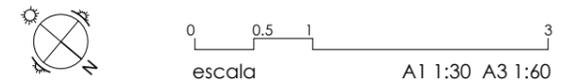
SUELO URBANO	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (DEHESA Y HÁBITATS)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (ZONA DE FLUJO PREFERENTE, ZFP)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (CAMINOS)
SUELO URBANIZABLE	SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (ZONA INUNDABLE, AVDA 500 AÑOS)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (FERROCARRIL)
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (VÍAS PECUARIAS)	ZONA DE POLICÍA DE DOMINIO PÚBLICO	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (VARIANTE)
SUELO RÚSTICO AFECTADO POR DOTACIONES GENERALES	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (ZONA LIC ES4150085)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL INFLUENCIA CEMENTERIO
SUELO RÚSTICO COMÚN	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (OTROS)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (CARRETERAS)	SUELO RÚSTICO DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (REGADÍO)	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SERVIDUMBRE D.P.H.)		PARCELA INTERVENCIÓN



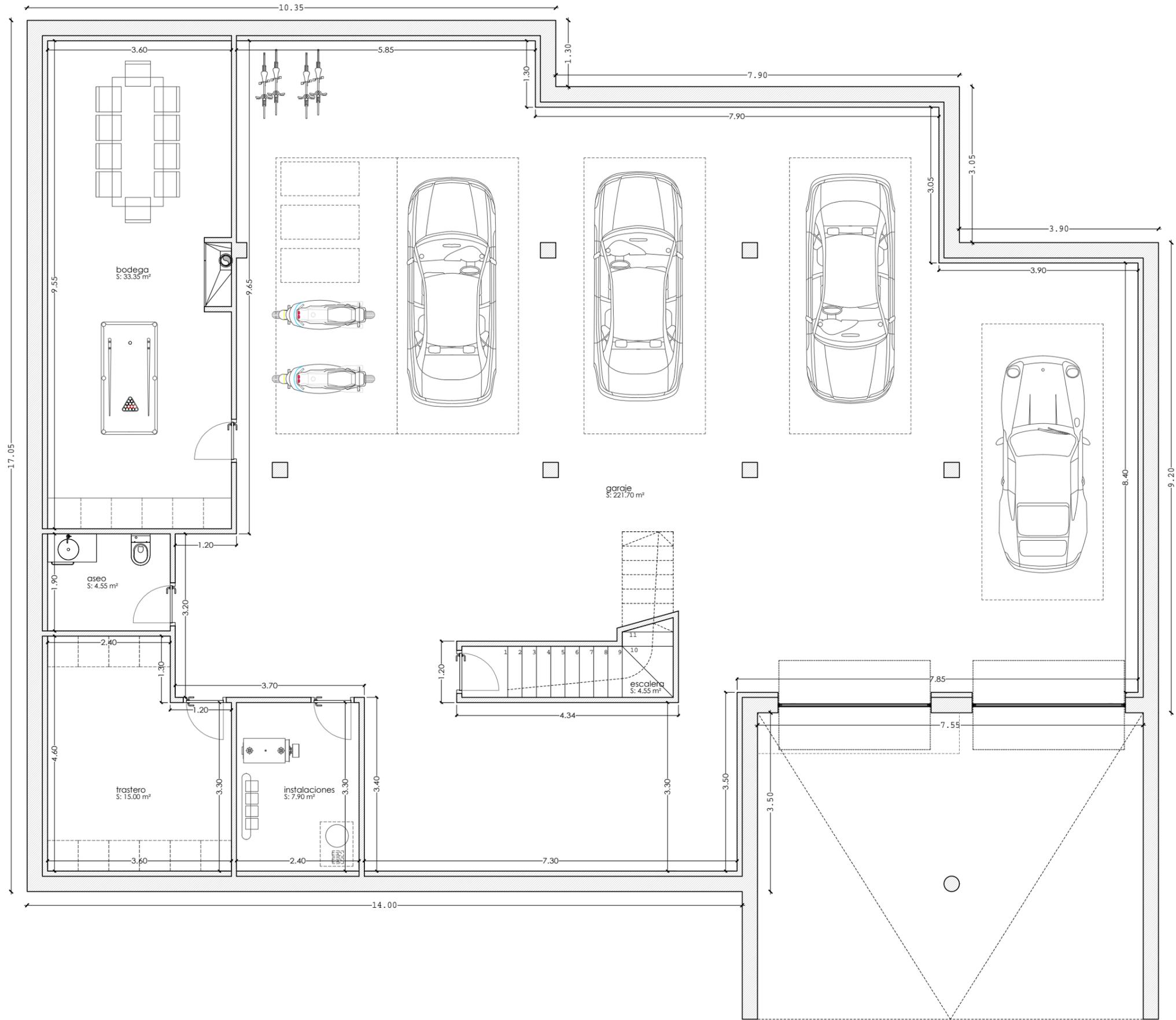
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez

CUADRO DE SUPERFICIES CONJUNTO

PARCELA 1	628.40 m ²	PARCELA 3	628.40 m ²
vivienda	82.80 m ²	vivienda	82.80 m ²
porches vivienda	61.75 m ²	porches vivienda	82.80 m ²
cenador	50.00 m ²	construccion auxiliar	22.45 m ²
piscina		porche exterior	34.35 m ²
		piscina	40.00 m ²
SUPERFICIE PARCELA	1.422.35 m²	SUPERFICIE PARCELA	1.599.60 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	772.95 m²	SUPERFICIE CONSTRUIDA	768.00 m²
SUPERFICIE OCUPADA	822.95 m²	SUPERFICIE OCUPADA	808.00 m²
PARCELA 2	628.40 m ²	RESTO DE ESPACIOS	746.60 m ²
vivienda	82.80 m ²	viario	26.30 m ²
porches vivienda	17.20 m ²	caseta sondeo	26.30 m ²
construccion auxiliar	12.55 m ²		
porche exterior	40.00 m ²		
piscina			
SUPERFICIE PARCELA	1.441.30 m²	SUP. TOTAL PARCELA	5.236.15 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	740.95 m²	SUP. TOTAL CONSTRUIDA	2.308.20 m²
SUPERFICIE OCUPADA	780.95 m²	SUP. TOTAL OCUPADA	2.438.20 m²



AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez



CUADRO SUPERFICIE VIVIENDA

PLANTA SEMISÓTANO

garaje	221.70 m ²
bodega	33.35 m ²
aseo	4.55 m ²
trastero	15.00 m ²
cuarto instalaciones	7.90 m ²
escaleras	4.55 m ²
SUP. ÚTIL SEMISÓTANO	287.05 m²
SUP. CONSTRUIDA SEMISÓTANO	322.90 m²

PLANTA BAJA

vestíbulo	8.65 m ²
distribuidor	18.85 m ²
cocina	15.20 m ²
comedor	20.85 m ²
salón	39.55 m ²
dormitorio 1	20.25 m ²
dormitorio 2	18.55 m ²
dormitorio 3	18.55 m ²
dormitorio 4	21.20 m ²
baño 1	5.60 m ²
baño 2	5.60 m ²
baño 3	11.75 m ²
escaleras	6.50 m ²
despensa	2.95 m ²
SUP. ÚTIL BAJA	214.05 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJA	243.25 m²

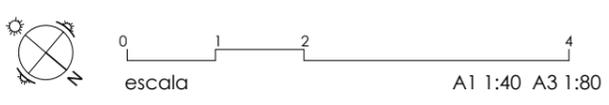
porche 1 52.80 m²
porche 2 30.00 m²

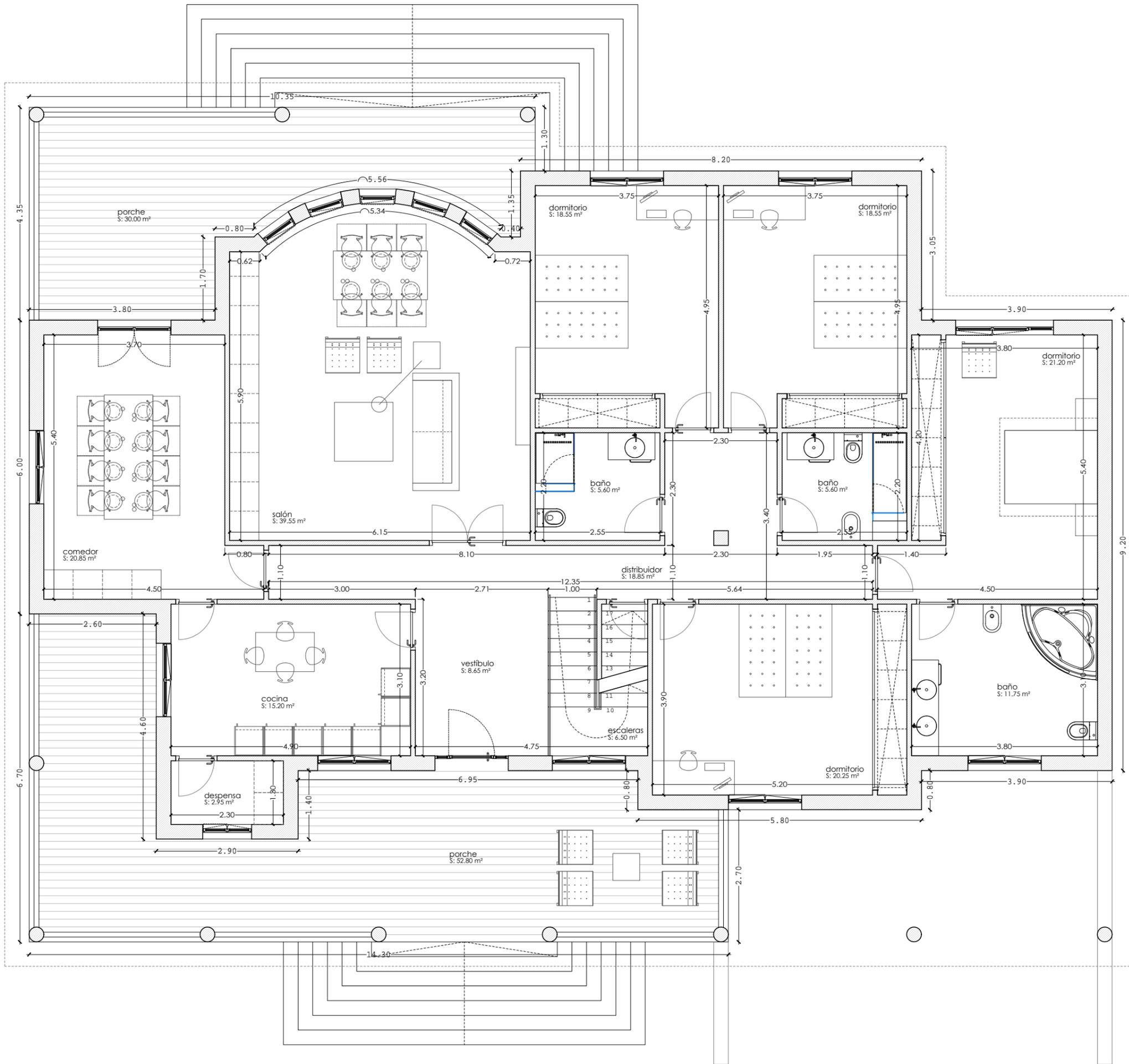
SUP. PORCHES 82.80 m²

PLANTA BAJOCUBIERTA

distribuidor	2.15 m ²
dormitorio 1	27.10 m ²
dormitorio 2	19.00 m ²
SUP. ÚTIL BAJOCUBIERTA	48.25 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJOCUBIERTA	62.25 m²

SUP. TOTAL ÚTIL 549.35 m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA 628.40 m²
SUP. TOTAL PORCHES 82.80 m²



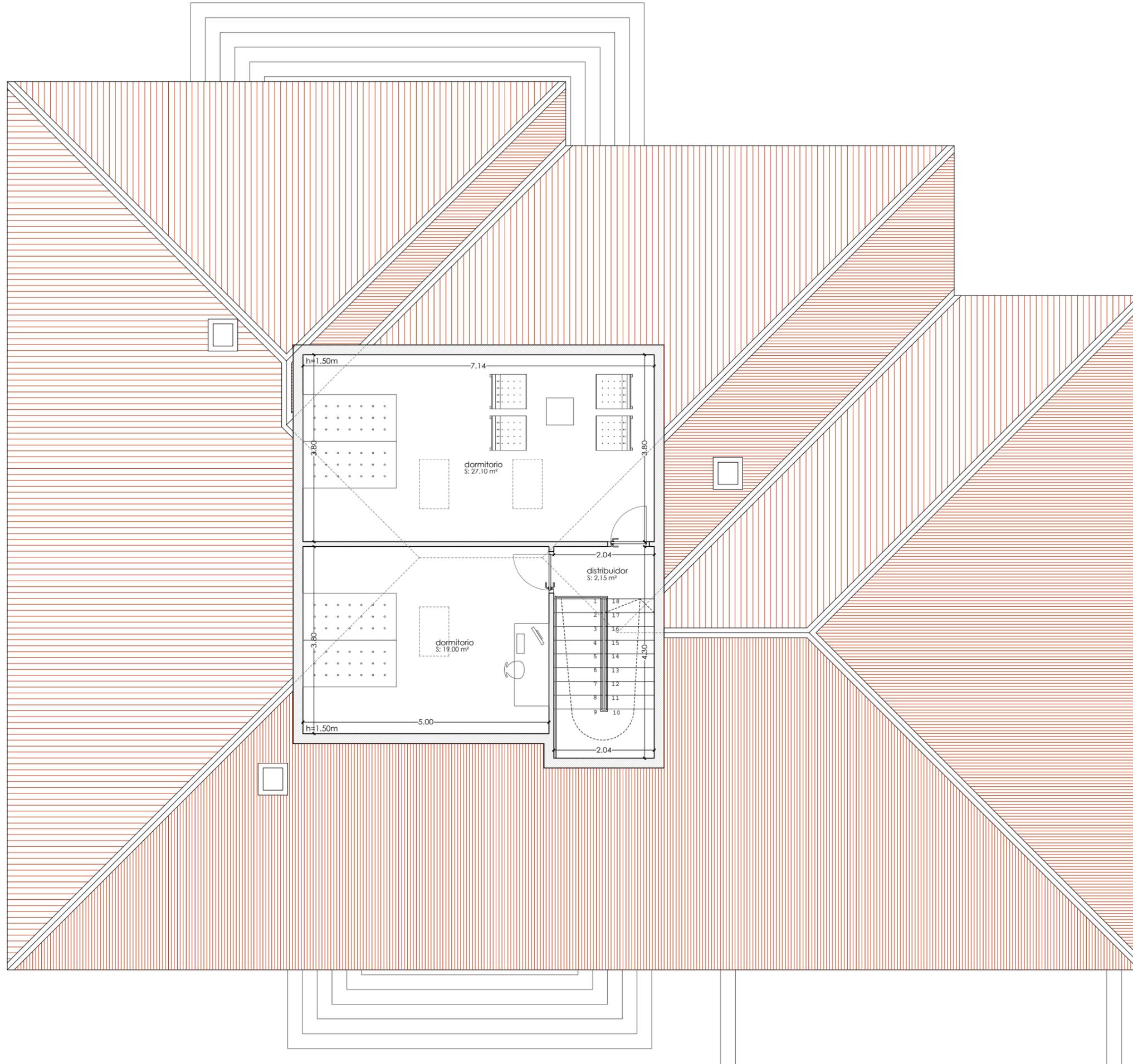


CUADRO SUPERFICIE VIVIENDA	
PLANTA SEMISÓTANO	
garaje	221.70 m ²
bodega	33.35 m ²
aseo	4.55 m ²
trastero	15.00 m ²
cuarto instalaciones	7.90 m ²
escaleras	4.55 m ²
SUP. ÚTIL SEMISÓTANO	287.05 m²
SUP. CONSTRUIDA SEMISÓTANO	322.90 m²
PLANTA BAJA	
vestíbulo	8.65 m ²
distribuidor	18.85 m ²
cocina	15.20 m ²
comedor	20.85 m ²
salón	39.55 m ²
dormitorio 1	20.25 m ²
dormitorio 2	18.55 m ²
dormitorio 3	18.55 m ²
dormitorio 4	21.20 m ²
baño 1	5.60 m ²
baño 2	5.60 m ²
baño 3	11.75 m ²
escaleras	6.50 m ²
despensa	2.95 m ²
SUP. ÚTIL BAJA	214.05 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJA	243.25 m²
porche 1	52.80 m ²
porche 2	30.00 m ²
SUP. PORCHES	82.80 m²
PLANTA BAJOCUBIERTA	
distribuidor	2.15 m ²
dormitorio 1	27.10 m ²
dormitorio 2	19.00 m ²
SUP. ÚTIL BAJOCUBIERTA	48.25 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJOCUBIERTA	62.25 m²
SUP. TOTAL ÚTIL	549.35 m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	628.40 m²
SUP. TOTAL PORCHES	82.80 m²



AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez

ESTADO ACTUAL - planta baja - cotas y superficies



CUADRO SUPERFICIE VIVIENDA

PLANTA SEMISÓTANO

garaje	221.70 m ²
bodega	33.35 m ²
aseo	4.55 m ²
trastero	15.00 m ²
cuarto instalaciones	7.90 m ²
escaleras	4.55 m ²

SUP. ÚTIL SEMISÓTANO	287.05 m²
SUP. CONSTRUIDA SEMISÓTANO	322.90 m²

PLANTA BAJA

vestíbulo	8.65 m ²
distribuidor	18.85 m ²
cocina	15.20 m ²
comedor	20.85 m ²
salón	39.55 m ²
dormitorio 1	20.25 m ²
dormitorio 2	18.55 m ²
dormitorio 3	18.55 m ²
dormitorio 4	21.20 m ²
baño 1	5.60 m ²
baño 2	5.60 m ²
baño 3	11.75 m ²
escaleras	6.50 m ²
despensa	2.95 m ²

SUP. ÚTIL BAJA	214.05 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJA	243.25 m²

porche 1	52.80 m ²
porche 2	30.00 m ²

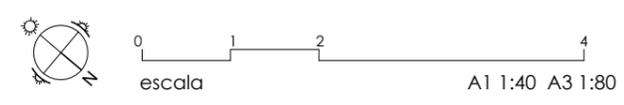
SUP. PORCHES	82.80 m²
---------------------	----------------------------

PLANTA BAJOCUBIERTA

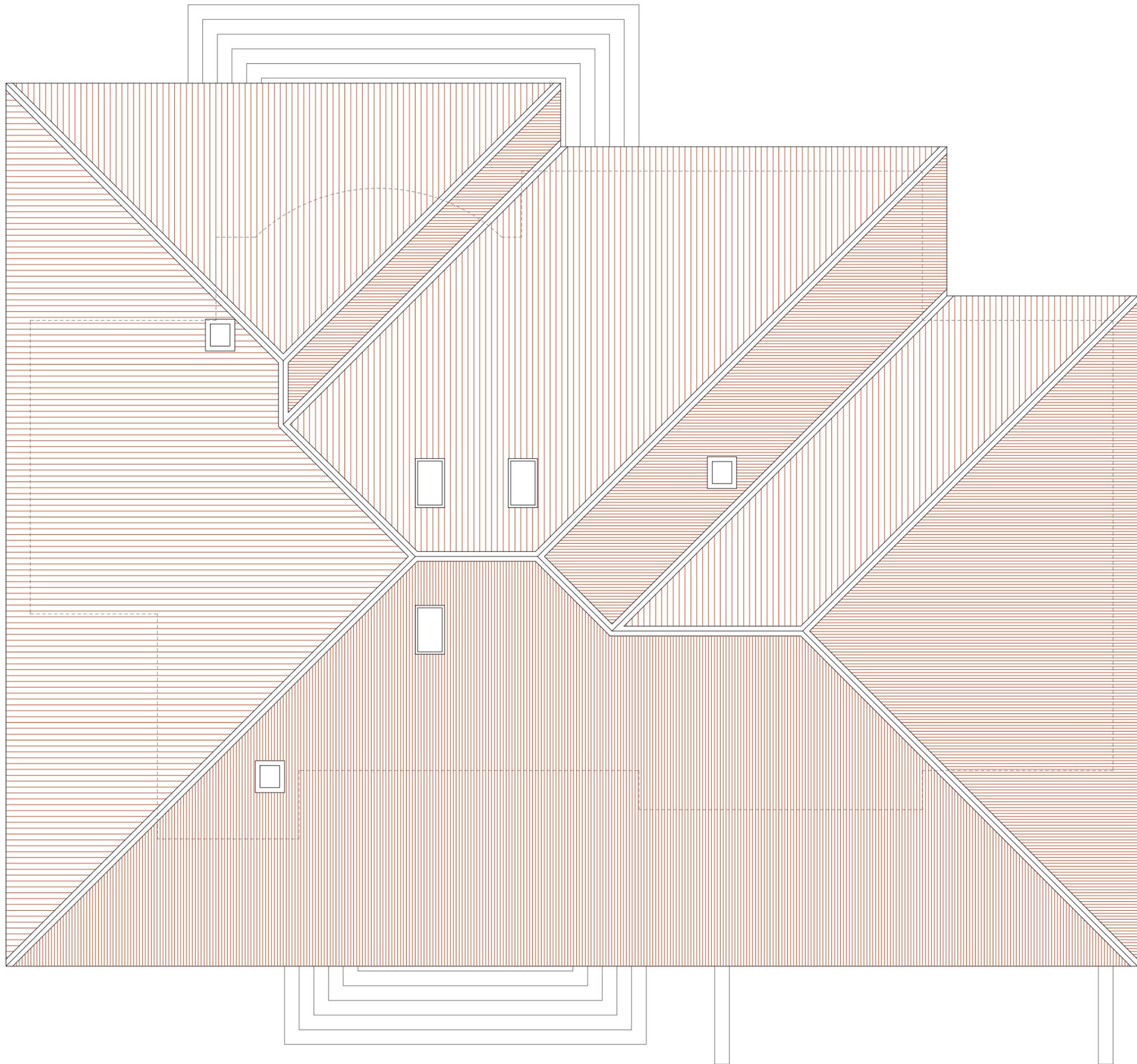
distribuidor	2.15 m ²
dormitorio 1	27.10 m ²
dormitorio 2	19.00 m ²

SUP. ÚTIL BAJOCUBIERTA	48.25 m²
SUP. CONSTRUIDA BAJOCUBIERTA	62.25 m²

SUP. TOTAL ÚTIL	549.35 m²
SUP. TOTAL CONSTRUIDA	628.40 m²
SUP. TOTAL PORCHES	82.80 m²



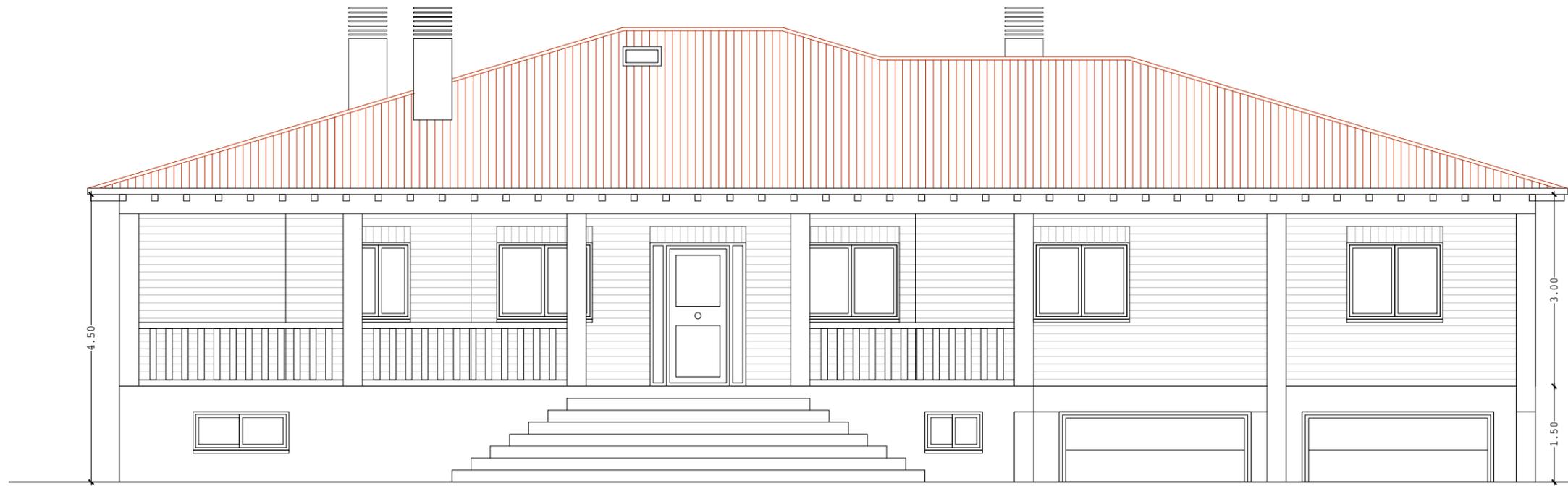
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez ESTADO ACTUAL - planta bajocubierta - cotas y superficies



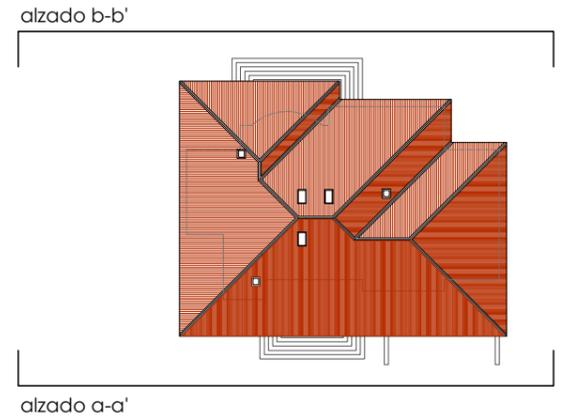
0 1 2 4
escala A1 1:40 A3 1:80

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez

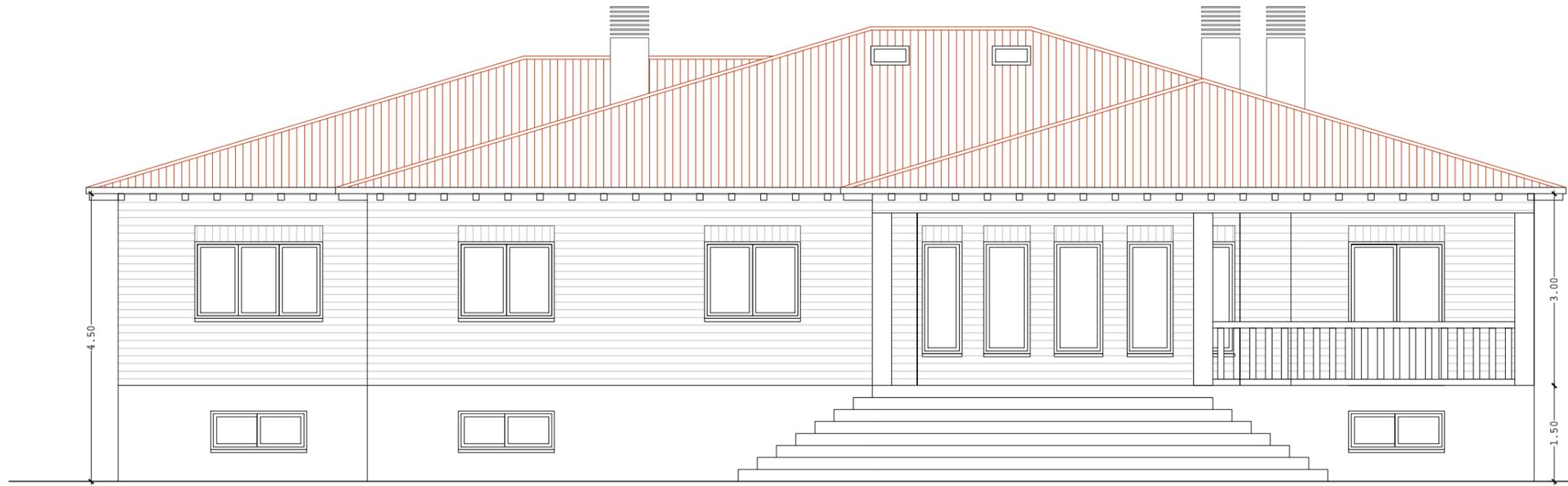
ESTADO ACTUAL - plantas cubierta



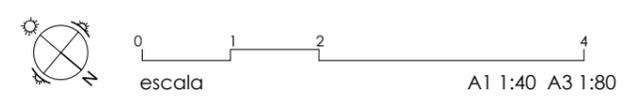
alzado a-a'

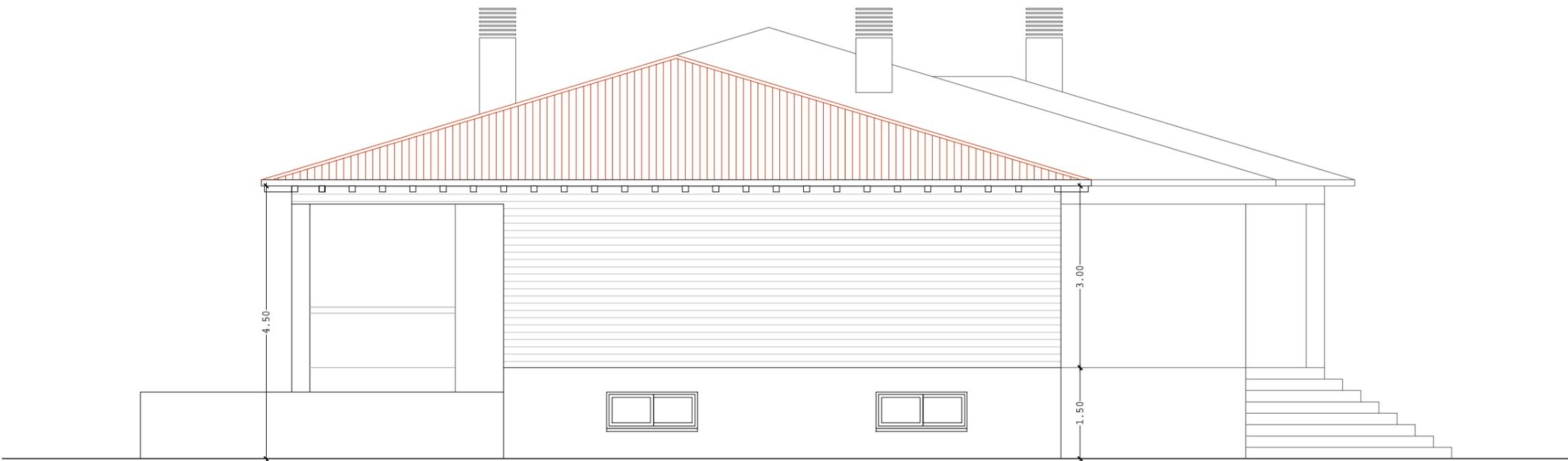
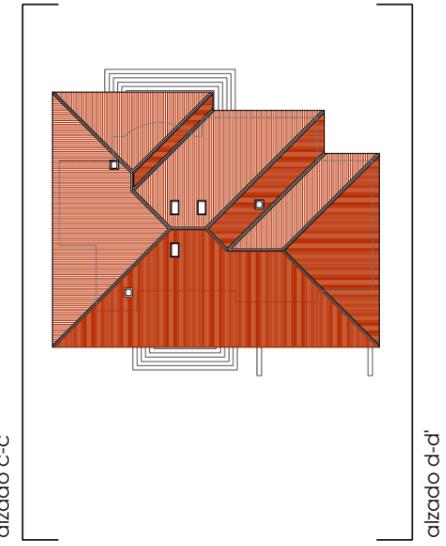


alzado a-a'



alzado b-b'

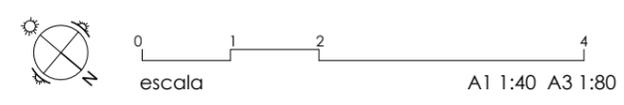




alzado d-d'



alzado c-c'



AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PROVISIONAL EN SUELO URBANIZABLE PARA TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES
 SITUACIÓN: C/ PEÑARANDA 33, POLÍGONO 502 PARCELA 137, ALBA DE TORMES (SALAMANCA)
 propiedad - hermanos amores moro FECHA: FEBRERO 2023 arquitecto - jesús amores domínguez

ESTADO ACTUAL - alzados y secciones 2