
MODIFICADO MEMORIA
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO
DE VIVIENDA UNIFAMILIAR SITUADA
EN "EL TEJADO LA RIBERA" CALZADA DE DON DIEGO
(SALAMANCA)

PROMOTOR: AGRALSA S.A.
ARQUITECTO: MARINA ROCÍO ANDRÉS LUCAS

CALZADA DE DON DIEGO | ENERO 2018

1º. La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.

Emplazamiento

Polígono 3, Parcela 6.
EL TEJADO LA RIBERA, CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)
C.P. 37448

Datos del solar

Características de la parcela: La parcela antes descrita presenta una superficie gráfica de 89.193 m² y una superficie construida de 1.277 m² según la Referencia Catastral.

Referencia catastral: 37072A003000060000BU

Las construcciones de la Finca son modestas aspas de obreros o bien naves industriales, así como "LA ERMITA" Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León y "EL CASTILLO" Bien de Interés Cultural.

Las viviendas de la parcela no presentan ningún valor arquitectónico.

Clasificación del suelo

Suelo rústico

Planeamiento de aplicación

Planeamiento municipal: Normas Urbanísticas Municipales de Calzada de Don Diego.

Categoría: Asentamiento tradicional "El Tejado".

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37072A003000060000BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 3 Parcela 6
EL TEJADO LA RIBERA. CALZADA DE DON DIEGO [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: 1700

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.277

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Polígono 3 Parcela 6
EL TEJADO LA RIBERA. CALZADA DE DON DIEGO [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.277 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 89.193 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	198
VIVIENDA	1	00	02	204
VIVIENDA	1	00	03	307
VIVIENDA	1	01	01	307
VIVIENDA	1	02	01	104
RELIGIOSO	1	00	04	157

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	PD	Prados o praderas	01	88.326

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

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.

257.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Sábado, 6 de Mayo de 2017

— Límite de Marcina
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Relación con el entorno

El Término Municipal de Calzada de Don Diego, objeto de estudio, se enclava en el Partido Judicial de Salamanca, al suroeste de la capital salmantina, colindante al eje viario de la carretera N-630 y autovía A-62, a una distancia aproximada de 24 Km. del perímetro urbano de Salamanca ciudad.

El término municipal presenta los siguientes límites:

- Norte: Términos Municipales de Barbadillo y Galindo y Perahuy.
- Sur: Término Municipal de Matilla de los Caños del Río.
- Este: Términos Municipales de Carrascal de Barregas y Barbadillo.
- Oeste: Términos Municipales de Canillas de Abajo y Robliza de Cojos.

En el Término Municipal se localizan además de la cabecera del municipio los núcleos de Carnero, con 14 habitantes, El Tejado con 18 habitantes y El Vecino con 3 habitantes.

El casco urbano de esta localidad dispone de accesos rodados desde la carretera N-630, siendo este eje viario el que mayor intensidad de tráfico y usuarios presentaba hasta la entrada en funcionamiento de la autovía A-62, disponiendo de una salida desde este eje viario de gran capacidad, a la altura de La Estación.

La provincia de Salamanca se encuentra situada en la latitud intermedia entre la zona templada húmeda y la zona mediterránea, por lo que presenta una interacción entre los factores climáticos mediterráneos y los de zonas templado-atlánticas, ubicándose en la zona calificada como ibero-atlántica. Es decir, a pesar de que participa de unas condiciones climáticas claramente mediterráneas, el período de menores precipitaciones coincide con el de máximas temperaturas.

La parcela está clasificada como suelo rústico de asentamiento tradicional, núcleo de población simple, formalizados a través del tiempo y que se destinan al agrupamiento residencial de trabajadores de fincas privadas, correspondiendo al suelo regulado en el artículo 16.c de la LUCyL.

Según las Normas Urbanísticas Municipales de Calzada de Don Diego:

- En los asentamientos tradicionales se conservarán aquellas construcciones en buen estado anteriores a 1960 que den acogida a usos singulares (capillas, tentaderos, casas solariegas, etc.),
- EL uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico de asentamiento tradicional es AUTORIZABLE.
- En asentamientos tradicionales (núcleos de población simple) podrán llevarse a cabo renovaciones o sustituciones de los elementos construidos con las mismas características volumétricas de diseño y de materiales que los sustituidos. De forma limitada a un 20% de la superficie construida existente se podrán hacer ampliaciones, siempre que los usos, volúmenes, diseños y materiales armonicen con el conjunto existente. Para la ampliación que supere este porcentaje se acudirá a un Plan Especial.

2º. La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.

Se pretende sustituir y ampliar una vivienda unifamiliar existente (sin ningún valor arquitectónico) con las mismas características volumétricas y materiales que los sustituidos aumentando un 20% la superficie construida, como permiten las Normas Urbanísticas Municipales.

La vivienda anteriormente existente y propuesta se sitúa entre "LA ERMITA" Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León y "EL CASTILLO" Bien de Interés Cultural.

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA EXISTENTE ANTERIORMENTE (Ver documentación gráfica):

Las características tipológicas del edificio se resumen en el siguiente cuadro:

Tipología del edificio según su uso	Vivienda unifamiliar
Situación respecto a los edificios colindantes	Aislado
Número de plantas sobre rasante	1
Número de plantas bajo rasante	0
Altura de edificación (m) (hasta línea de cornisa)	4,58 m en acceso (ALZADO OESTE)

Superficies

Superficie útil total (m ²)	158,66
Superficie construida total (m ²)	208,12

Cimentación: Zapatas de hormigón en masa. Zapatas corridas de hormigón armado.

Estructura vertical: Muros de carga de fábrica de ladrillo.

Estructura horizontal: Forjados de madera con entrevigado de tablero de madera.

Cubierta: Inclinada sobre soporte de estructura de madera con faldón formado por tablero de madera y cobertura de teja curva.

Cerramientos: Muros de carga de fábrica de ladrillo.

Particiones: Tabiques de ladrillo cerámico. Adobe.

Carpintería exterior: De madera.

Revestimiento interior de suelos: Baldosa cerámica.

Revestimiento interior de paredes: Enfoscado. Baldosa cerámica.

Revestimiento exterior de fachadas: Capa de pintura sobre una base de enfoscado de mortero.

:

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA SOLICITADA (Ver documentación gráfica):

Descripción de la geometría del edificio

El proyecto desarrolla una vivienda unifamiliar de verano y fines de semana para una familia numerosa, situada en un entorno rural. Se compone de una planta sobre rasante y bajo cubierta no aprovechable. Ubicándose en la planta baja todas las dependencias de la casa.

Volumen

El volumen del edificio es el resultado de la optimización de la edificabilidad permitida atendiendo a las ordenanzas urbanísticas.

Tipología del edificio según su uso	Vivienda unifamiliar
Situación respecto a los edificios colindantes	Aislado
Número de plantas sobre rasante	1
Número de plantas bajo rasante	0
Altura de edificación (m) (hasta línea de cornisa)	5,88 m en acceso (ALZADO OESTE)

Superficies

Superficie útil total (m ²)	210,33
Superficie construida total (m ²)	245,58

Superficies útiles y construidas

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
PLANTA BAJA		
Cocina	24,85	
Estar-comedor	72,36	
Dormitorio 1	12,82	
Dormitorio 2	11,73	
Dormitorio 3	16,13	
Dormitorio 4	12,82	
Dormitorio 5	11,73	
Dormitorio 6	16,13	
Baño 1	3,37	
Baño 2	4,55	
Baño 3	3,60	
Baño 4	3,37	
Baño 5	3,60	
Baño 6	4,55	
Distribuidor 1	2,01	
Distribuidor 2	2,01	
Instalaciones	4,70	
TOTAL	210,33	245,58

- Accesos** El acceso se produce por la fachada oeste.
El cuarto de instalaciones tiene su propio acceso desde el exterior.
- Evacuación** La evacuación del edificio se produce por la fachada oeste.

Cimentación: Zapatas aisladas.

Estructura vertical: superestructura de hormigón armado y estructura metálica en cubierta,

Estructura horizontal: forjado sanitario, forjado hormigón armado.

Cubierta: Cubierta onduline + teja curva.

Cerramientos: Muros de fábrica de dos hojas.

Particiones: Tabiques de ladrillo cerámico.

Carpintería exterior: Aluminio RPT con imitación madera.

Revestimiento interior de suelos: Baldosa cerámica.

Revestimiento interior de paredes: Yeso.

Revestimiento exterior de fachadas: Capa de pintura sobre una base de enfoscado de cemento.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS:

Protección frente a la humedad

Suelos	Forjado sanitario
Fachadas	Con revestimiento exterior y grado de impermeabilidad 3
Cubiertas	Cubierta inclinada de tablero multicapa sobre entramado estructural, sin cámara ventilada

Fontanería

El edificio dispone de medios adecuados para el suministro de agua apta para el consumo al equipamiento higiénico previsto, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, impidiendo retornos e incorporando medios de ahorro y control de agua.

Evacuación de aguas

El edificio dispone de los medios adecuados para extraer de forma segura y salubre las aguas residuales generadas en el edificio. La parcela dispone de fosa séptica.

Instalaciones térmicas del edificio

El edificio dispone de instalaciones térmicas según las exigencias de bienestar e higiene, eficiencia energética y seguridad prescritas en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Se trata de una caldera de gasóleo, de baja temperatura con cámara de combustión estanca, para calefacción y ACS con apoyo de paneles solares en cubierta, situada en el cuarto de instalaciones junto a un depósito de gasóleo.

Ventilación

El edificio dispondrá de medios adecuados para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se dimensiona el sistema de ventilación para facilitar un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes.

Pararrayos

Se limita el riesgo de electrocución y de incendio mediante las correspondientes instalaciones de protección contra la acción del rayo. No precisa la instalación de pararrayos.

3º. Justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo Artículo 308. Condiciones para la autorización.

Se trata de una autorización de las obras de reconstrucción, hasta en un 50 por ciento de su superficie (en nuestro caso de un 20%), de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico que tengan una antigüedad superior a 40 años (en nuestro caso superior a 40 años) y que no estén declaradas expresamente fuera de ordenación (situada en núcleo de población tradicional, no se encuentra fuera de ordenación), por lo que no es de aplicación este artículo.

4º. Justificación interés público.

El objeto del proyecto es la sustitución y ampliación de una vivienda unifamiliar existente (sin ningún valor arquitectónico) por otra con las mismas características volumétricas y materiales que los sustituidos aumentando un 20% la superficie construida.

La vivienda anteriormente existente y propuesta se sitúa entre "LA ERMITA" Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León, edificación autóctona y "EL CASTILLO" Bien de Interés Cultural, edificación militar.

La justificación del interés público de la actuación propuesta se ampara:

- Por un lado, el estado de conservación de la vivienda existente hasta ahora es muy deficiente, encontrándose en ruina, con la posibilidad de producirse un derrumbe afectando tanto a la seguridad y condiciones de los trabajadores de la finca, como de los habitantes del poblado y

viandantes, lo cual podría acabar en tragedia y es por este motivo por el que se resuelve arreglar esta situación.

No nos olvidemos que esta vivienda se sitúa a escasos metros de los Bienes Culturales antes descritos, ambos con protección integral, lo cual afecta gravemente a su estética y conservación de su entorno, dando un aspecto desmejorado y de inseguridad al poblado.



En un principio se planteó la posibilidad de la rehabilitación de esta vivienda, pero se desestimó debido a que las soluciones constructivas empleadas, cerramientos de muros de adobe y añadidos posteriores de fábrica de ladrillo ocupaban gran parte de la superficie de la vivienda, además esta presenta una solera apoyada sobre el suelo, y la presencia de humedad en el terreno haría necesario elevar este y comprobar las cimentaciones de la vivienda, es decir se trataría de una rehabilitación integral que finalmente iba a resultar más costosa, debido al deficiente estado de conservación, que la ejecución de una nueva, además de las dificultades de adaptarla a la normativa actual. Por lo que se propuso la nueva construcción, al no tener la existente ningún valor arquitectónico y no siendo necesaria conservarla según las Normas Urbanísticas Municipales de Calzada de Don Diego, al no acogerse a ningún uso singular.



La actuación propuesta se trata únicamente de la sustitución y ampliación de una vivienda existente en ruina, situada en una parcela clasificada como suelo rústico de asentamiento tradicional, núcleo de población simple, que se ha formalizado a través del tiempo y que se destina al agrupamiento residencial de trabajadores y propietarios de fincas privadas, correspondiendo al suelo regulado en el artículo 16.c de la LUCyL.

El artículo 33 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, expone la necesidad de proteger esta categoría de suelo para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, por lo que si no se preservan las construcciones existentes de "El Tejado", este núcleo corre el riesgo de abandono y despoblación, por lo que queda justificada la intervención.

Según las Normas Urbanísticas de Calzada de Don Diego, el núcleo de asentamiento tradicional del Tejado cuenta con 18 habitantes a fecha de aprobación de las Normas Urbanísticas en el año 2006 y de 6 habitantes a fecha actual y según catastro con 5 viviendas (una de las cuales es la descrita anteriormente), por lo que si no se realizan este tipo de intervenciones, no sólo como fijación de población sino como actividad empresarial y por tanto, fomento al empleo con personal del núcleo principal de población, Calzada de Don Diego, de donde hay empleados, el poblado quedará desierto, dejando en el olvido este asentamiento tradicional.

- Por otro lado, la existencia de la "LA ERMITA" declarada Bien de Patrimonio Cultural de Castilla y León y "EL CASTILLO" declarado Bien de Interés Cultural, situados a escasos metros de la vivienda descrita anteriormente, requiere un deber de conservación por parte de los propietarios descrito en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Según el artículo 24 de la ley citada, Deber de conservación, expone que los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

Es necesaria la existencia de estas residencias que han existido en este núcleo de población, para fijar en este entorno a los propietarios y trabajadores que se dedican al mantenimiento y trabajo de esta finca y a la conservación del Patrimonio Cultural que se encuentra en ella y en especial a su custodia y protección.

SALAMANCA, ENERO 2018

**MARINA ANDRÉS LUCAS
ARQUITECTO**