

---

**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 | AGOSTO 2017

**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 m<sup>2</sup> y una superficie construida de 1.277 m<sup>2</sup> 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 (m<sup>2</sup>): 1.277

**PARCELA CATASTRAL**

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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 1.277      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): 89.193      TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	198
VIVIENDA	1	00	02	284
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 <sup>2</sup>
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  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Sábado, 6 de Mayo de 2017

**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 <sup>2</sup> )	158,66
Superficie construida total (m <sup>2</sup> )	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: Inclínada 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 <sup>2</sup> )	210,33
Superficie construida total (m <sup>2</sup> )	245,58

#### Superficies útiles y construidas

ESTANCIA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
<b>PLANTA BAJA</b>		
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	
<b>TOTAL</b>	<b>210,33</b>	<b>245,58</b>

#### 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**

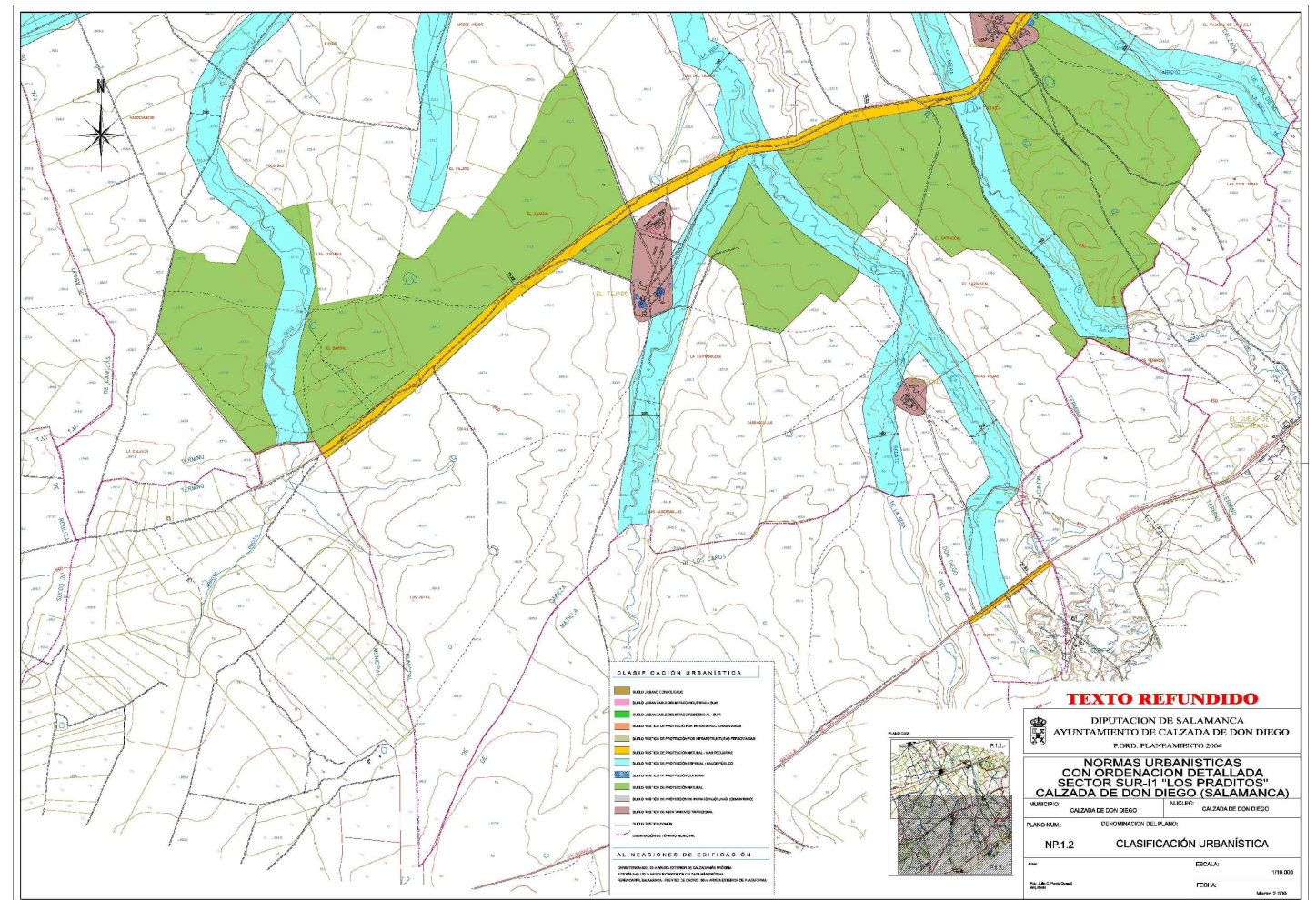
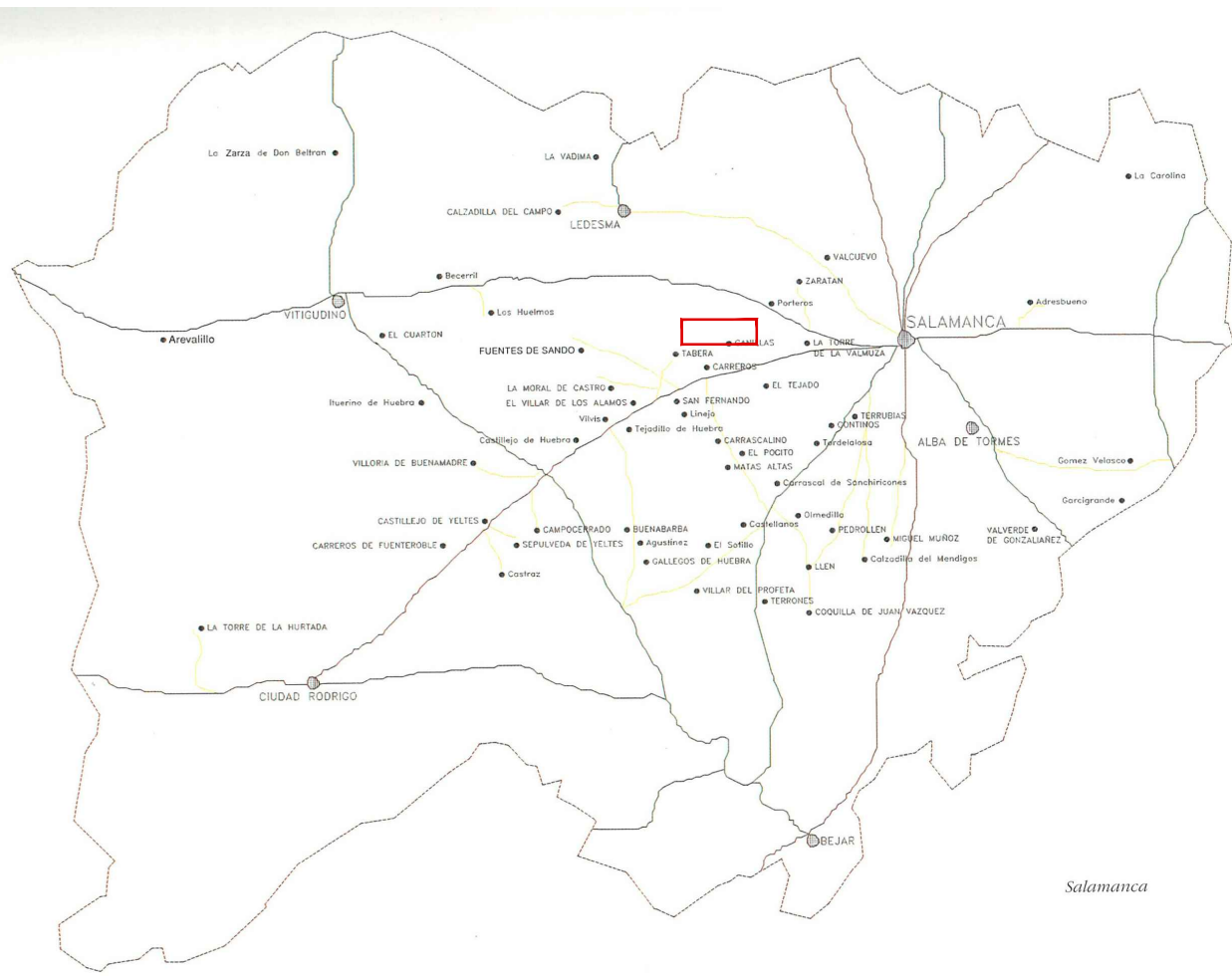
Se limita el riesgo de electrocución y de incendio mediante las correspondientes instalaciones de protección contra la acción del rayo. No precisa la instalación de pararrayos.

### **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.

**SALAMANCA, AGOSTO 2017**

**MARINA ANDRÉS LUCAS  
ARQUITECTO**



### REFERENCIA NORMAS URBANÍSTICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

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 m<sup>2</sup>: **1.277**

---

#### PARCELA CATASTRAL

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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **1.277**      SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>): **89.193**      TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

---

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
0	PD	Prados o praderas	01	88.326

#### INFORMACIÓN GRÁFICA

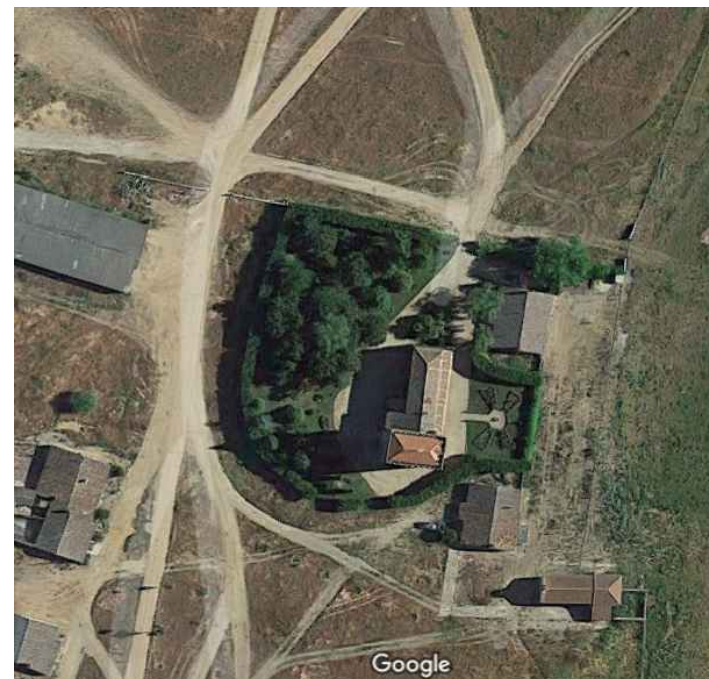
E: 1/10000

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.

Sábado, 6 de Mayo de 2017

257,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

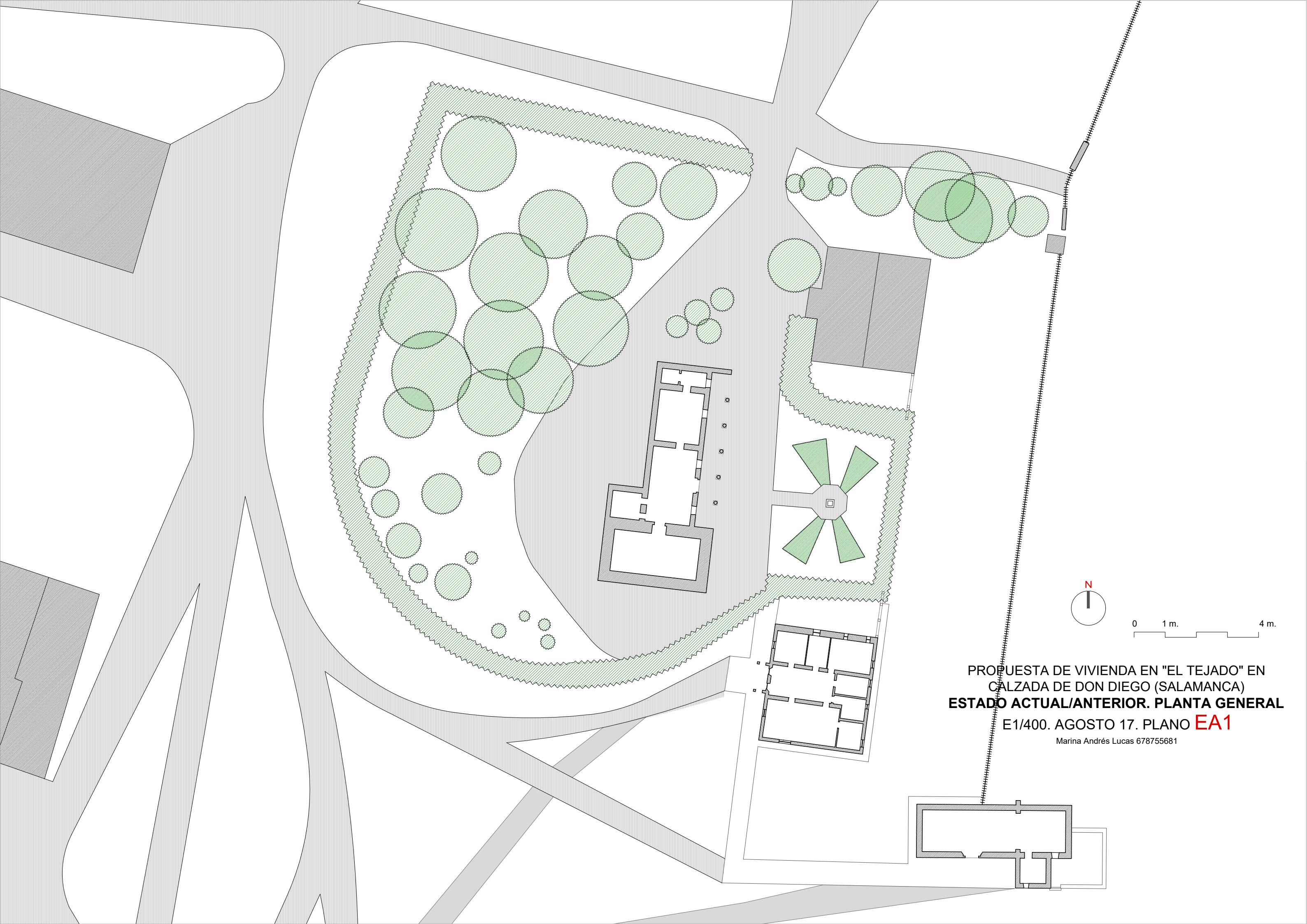
### REFERENCIA CATASTRAL



## PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA) ESTADO ACTUAL/ANTERIOR. EMPLAZAMIENTO

**E1/400. AGOSTO 17. PLANO 00**

Marina Andrés Lucas 678755681

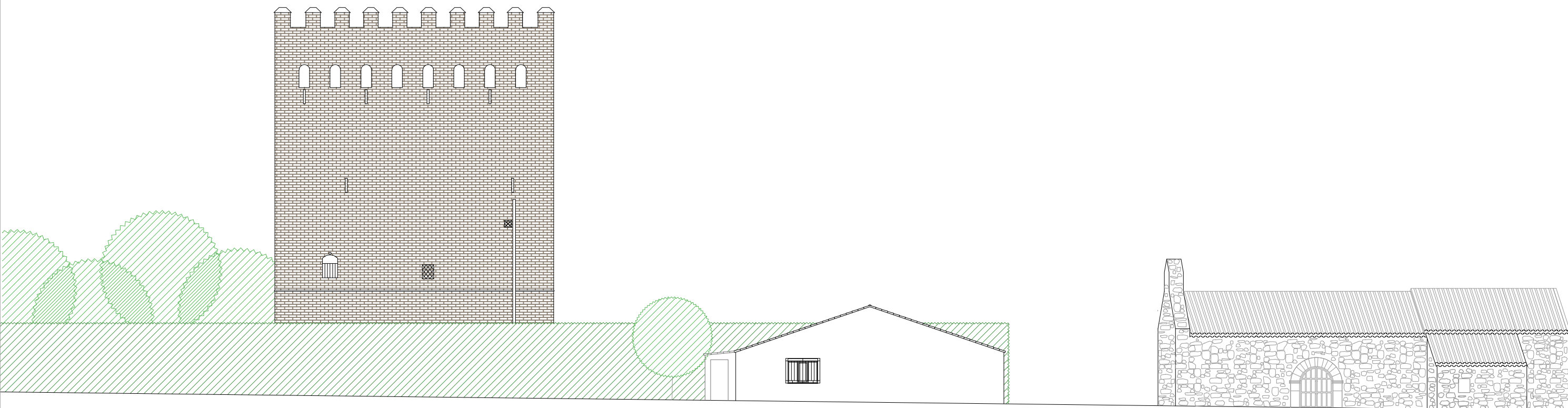


PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL/ANTERIOR. PLANTA GENERAL**

E1/400. AGOSTO 17. PLANO **EA1**

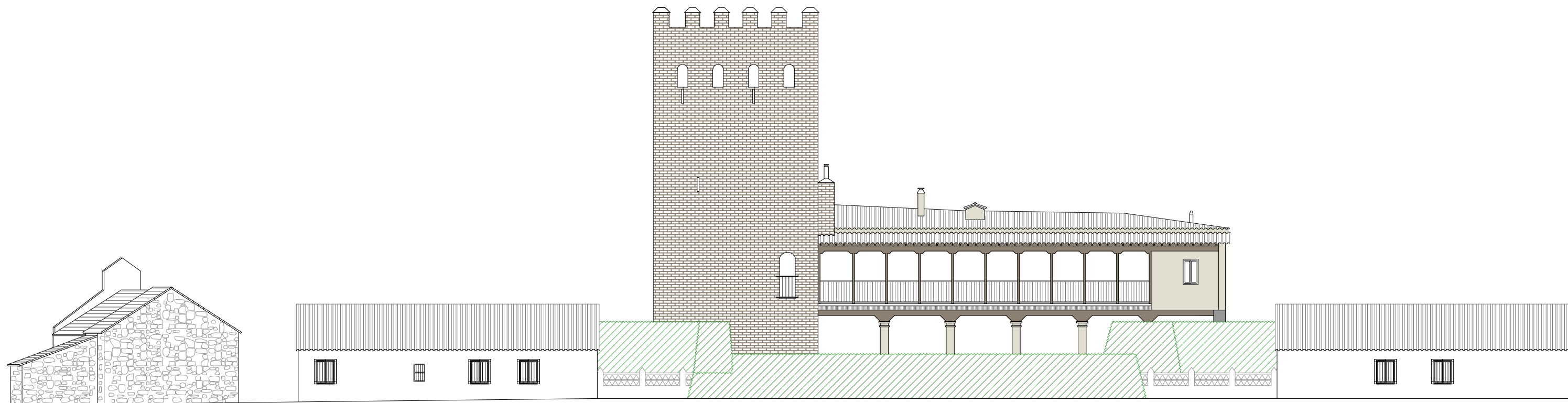
Marina Andrés Lucas 678755681





PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
 CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL/ANTERIOR. ALZADO GENERAL I**  
 E1/200. AGOSTO 17. PLANO EA2

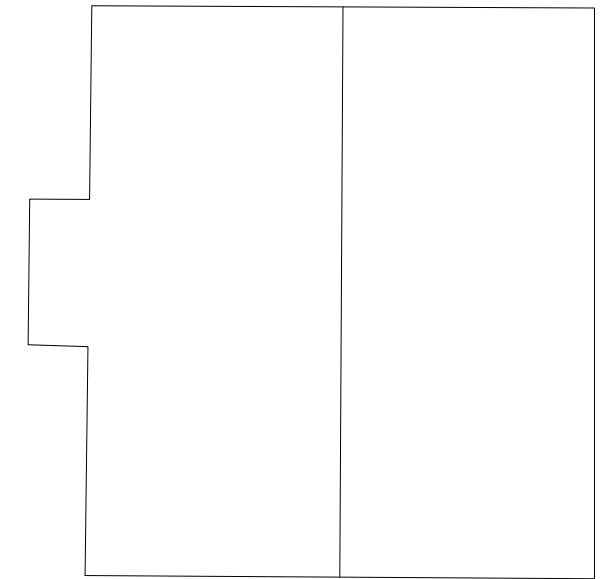
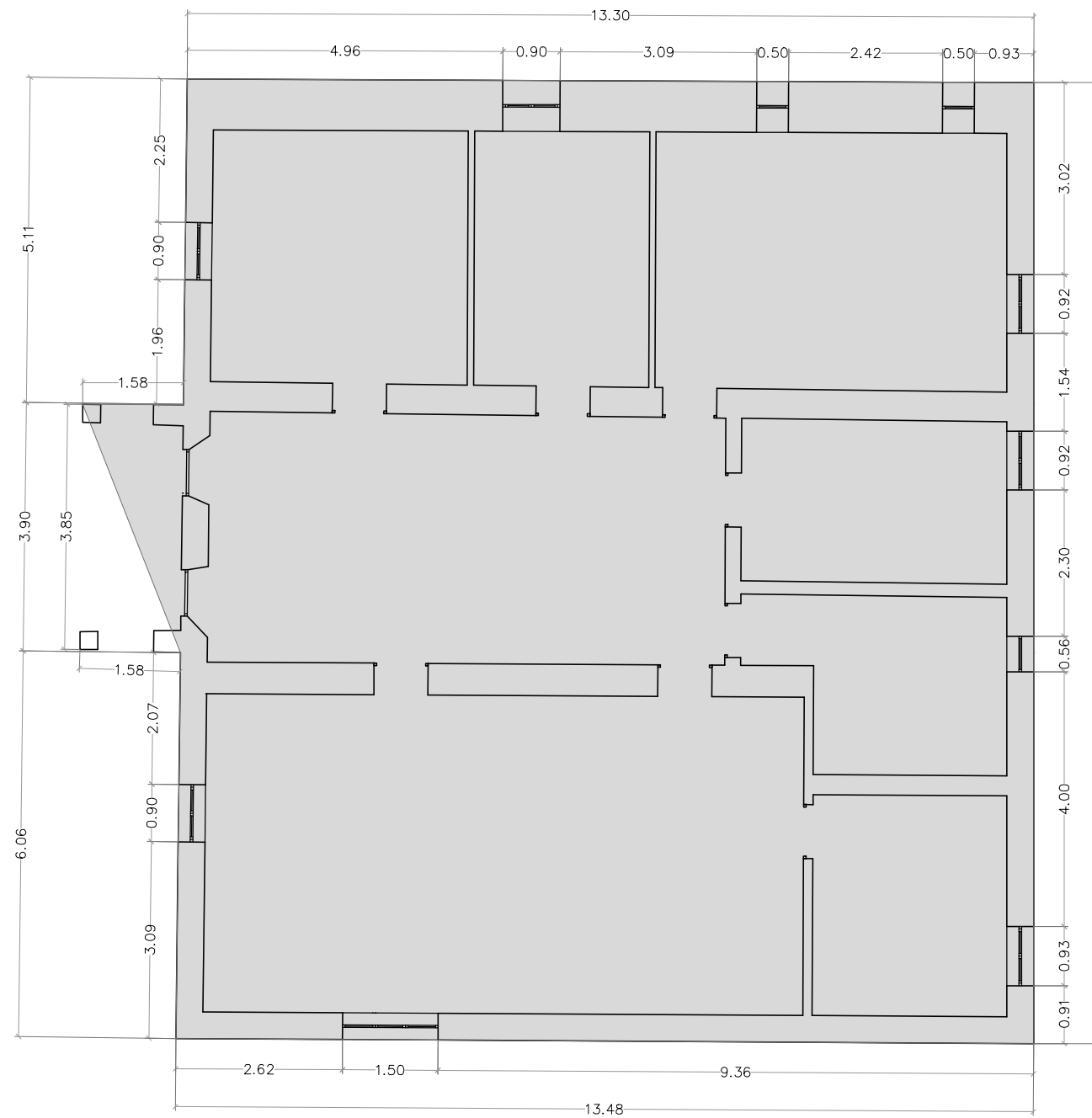
Marina Andrés Lucas 678755681



0 1 m. 4 m.

PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
 CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL/ANTERIOR. ALZADO GENERAL II**  
 E1/200. AGOSTO 17. PLANO **EA3**

Marina Andrés Lucas 678755681



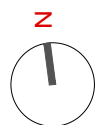
PLANTA CUBIERTA E1/200  
PENDIENTE 33%

 SUPERFICIE CONSTRUIDA 205,09 m<sup>2</sup>

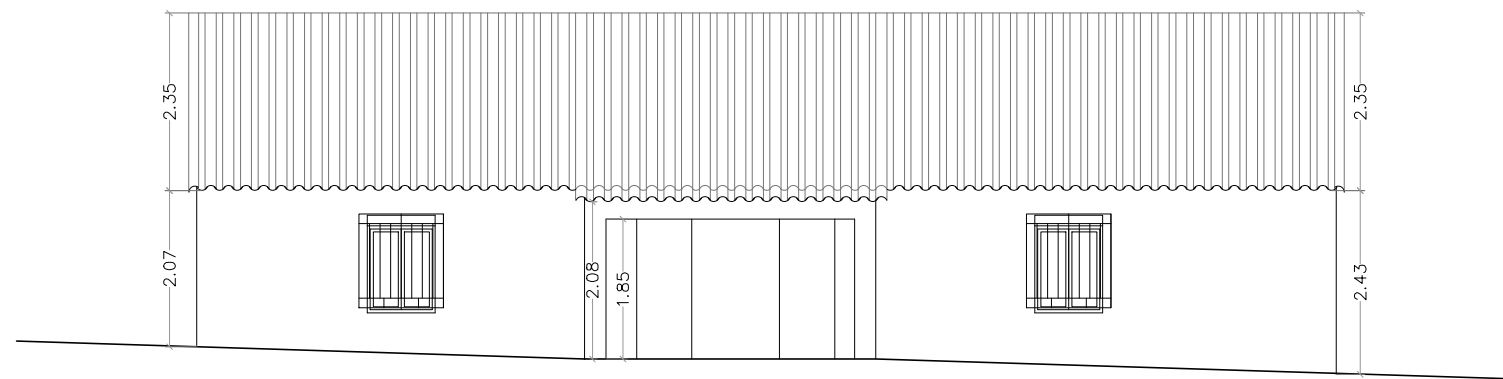


PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL. PLANTA**  
E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EA4**

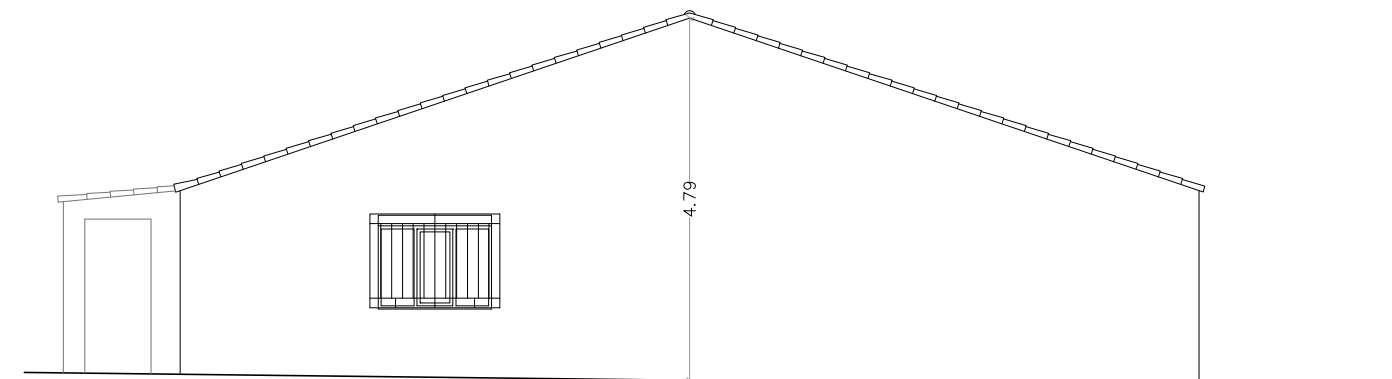
Marina Andrés Lucas 678755681



0 1 m. 4 m.



ALZADO OESTE

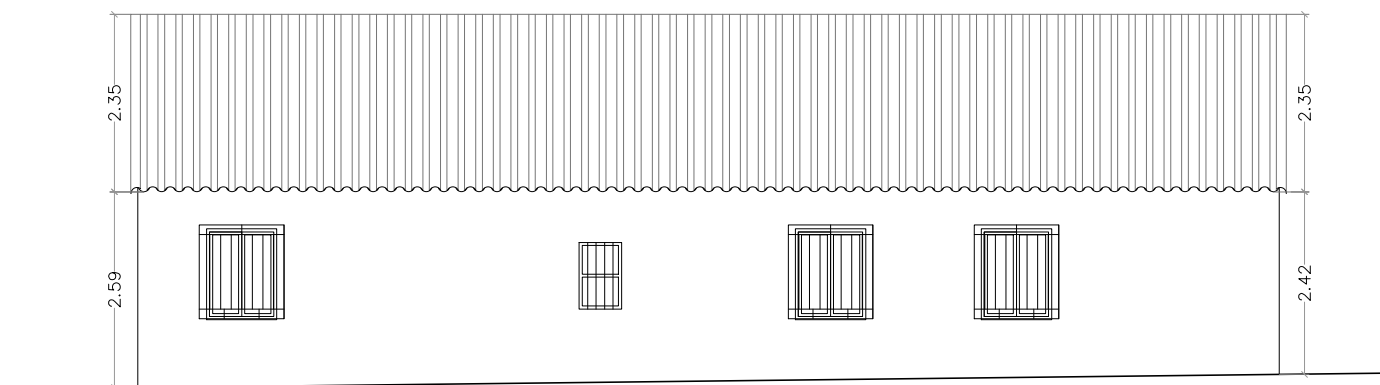


ALZADO SUR

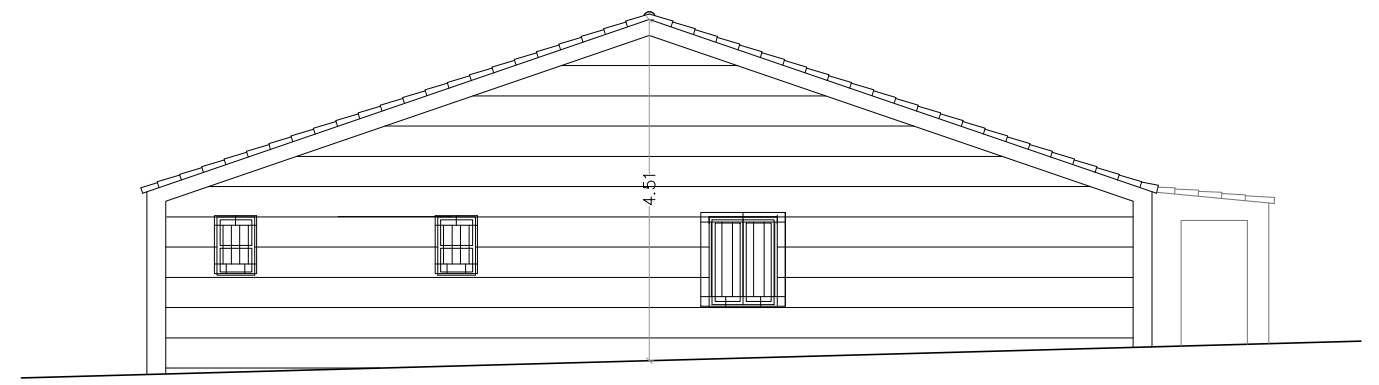


PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
 CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL. ALZADOS I**  
 E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EA5**

Marina Andrés Lucas 678755681



ALZADO ESTE

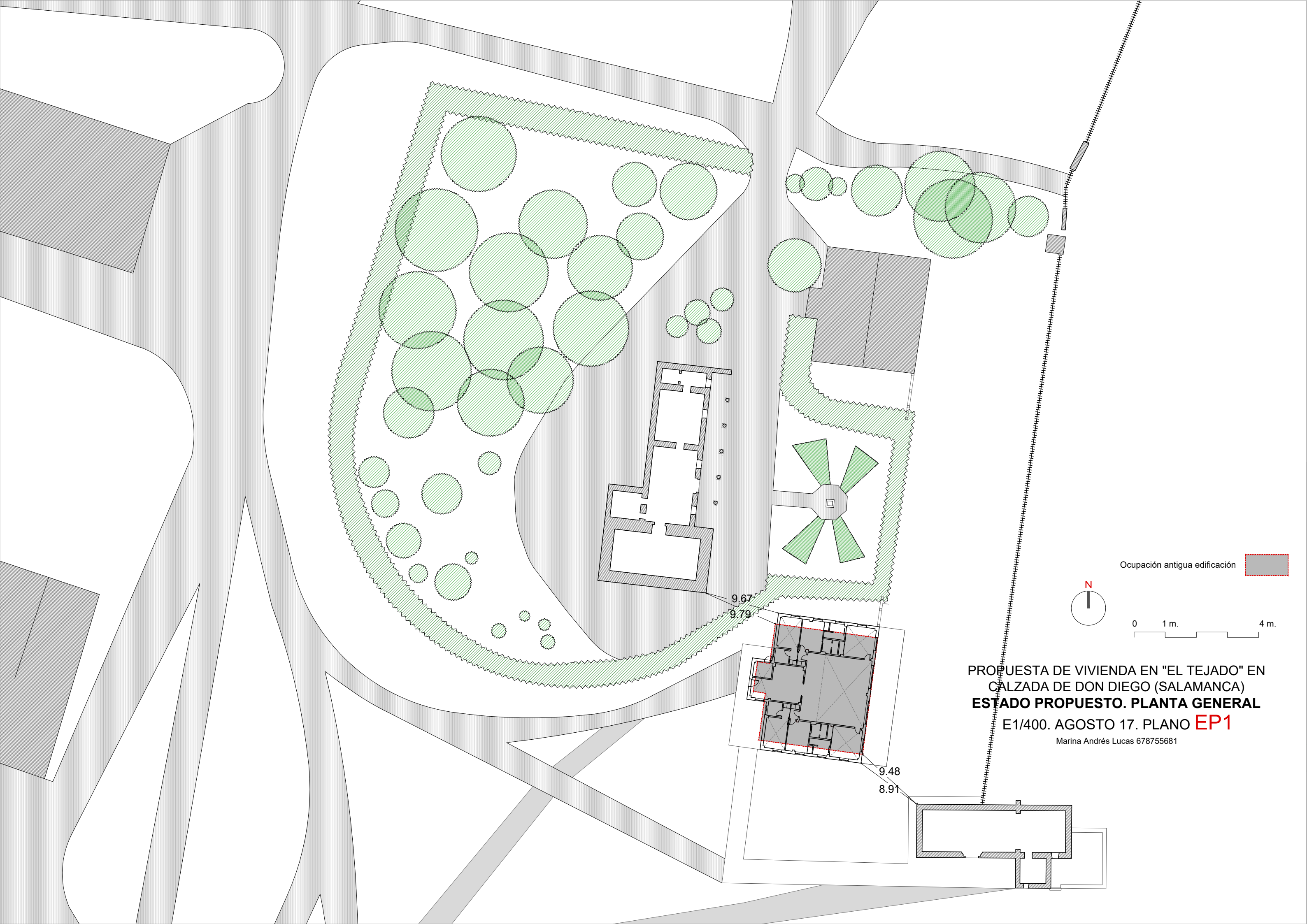


ALZADO NORTE

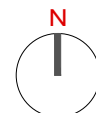


PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
 CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO ACTUAL. ALZADOS II**  
 E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EA6**

Marina Andrés Lucas 678755681



Ocupación antigua edificación



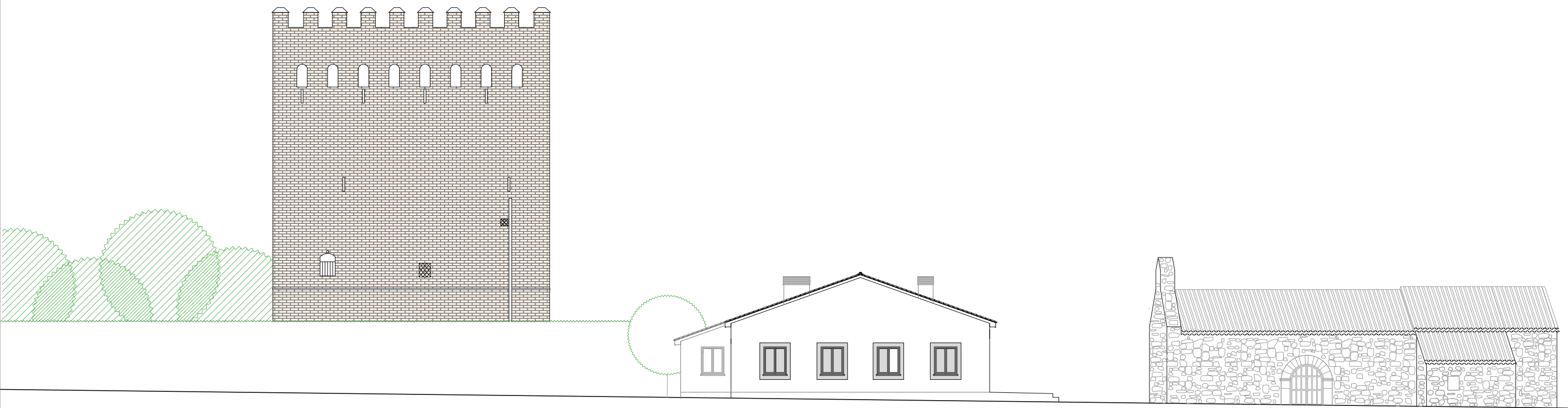
0 1 m. 4 m.

PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO. PLANTA GENERAL**  
E1/400. AGOSTO 17. PLANO **EP1**

Marina Andrés Lucas 678755681

9.67  
9.79

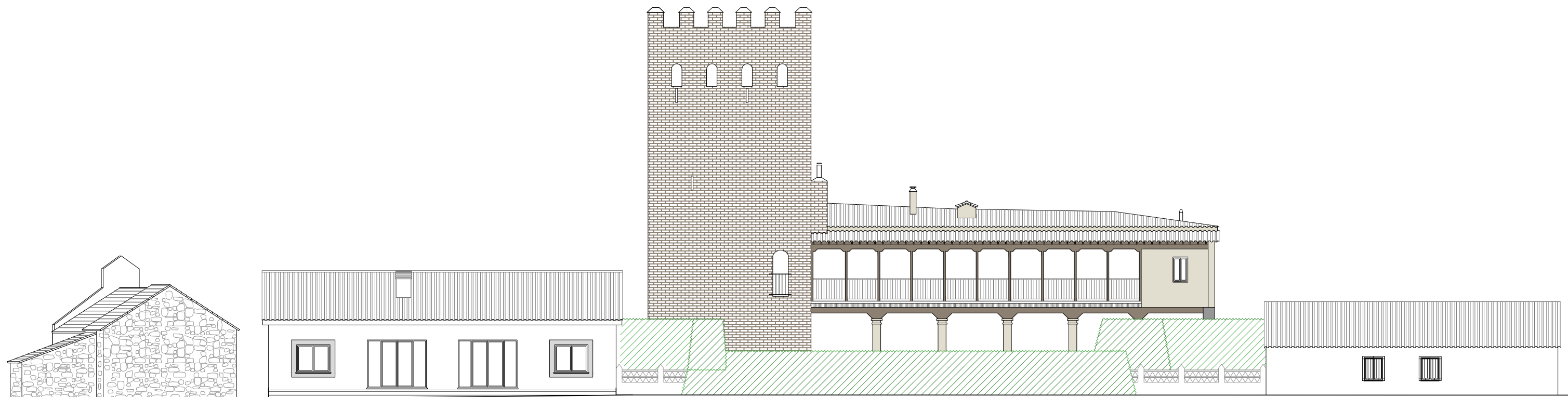
9.48  
8.91



0 1 m. 4 m.

PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO. ALZADO GENERAL I**  
E1/200. AGOSTO 17. PLANO **EP2**

Marina Andrés Lucas 678755681

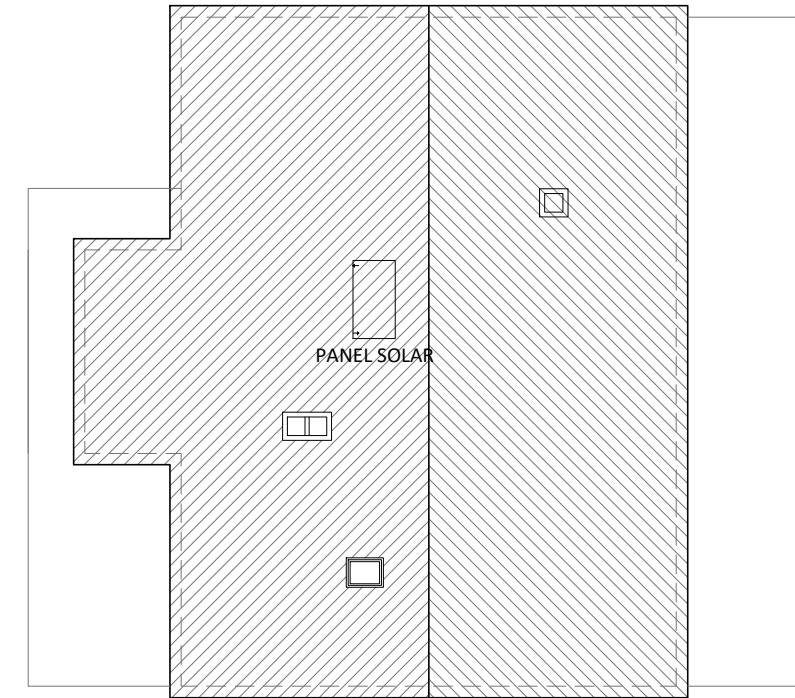
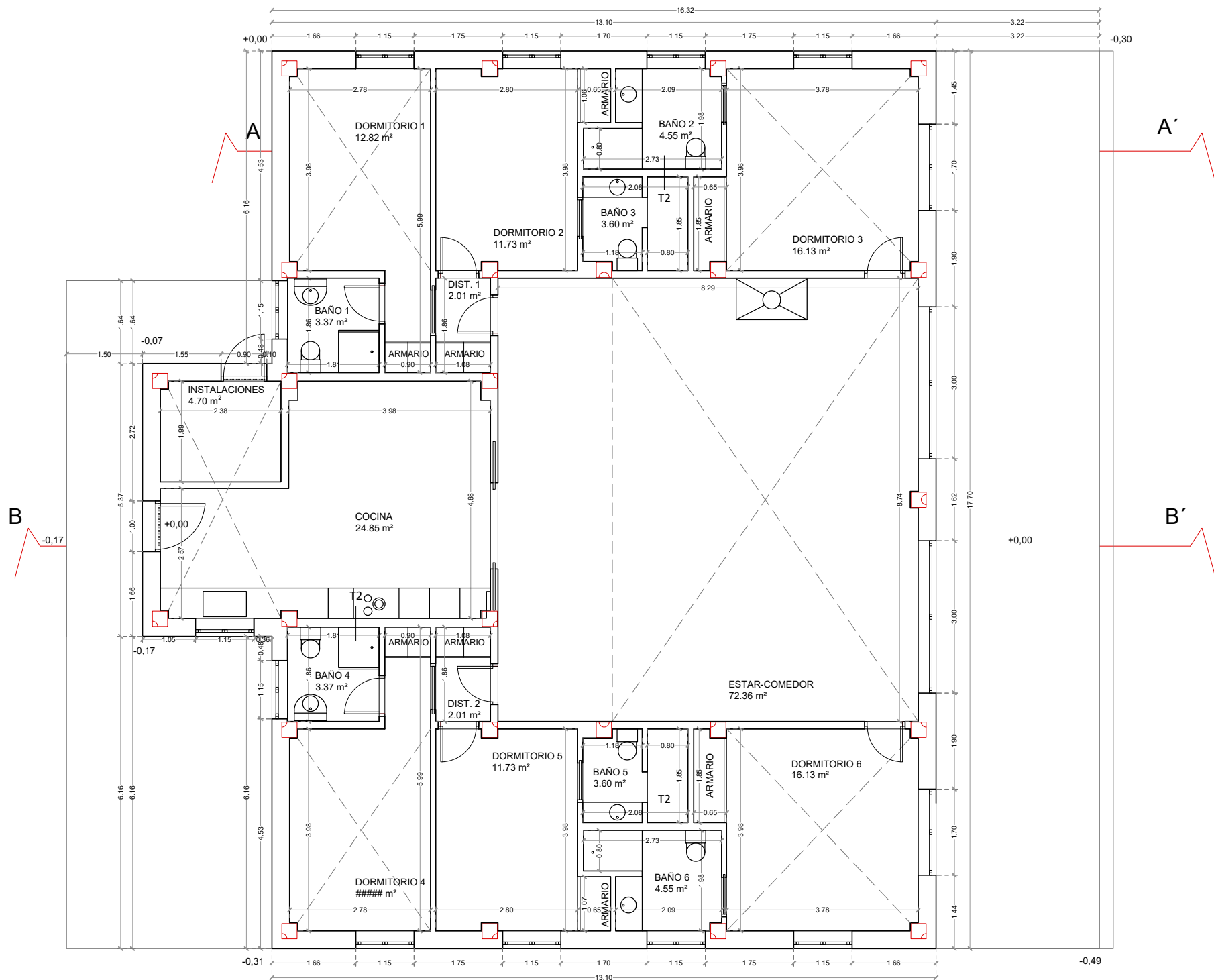


0 1 m. 4 m.

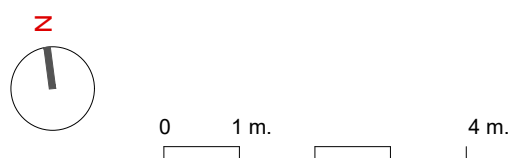
PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN  
CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO ALZADO GENERAL II**  
E1/200. AGOSTO 17. PLANO **EP3**

Marina Andrés Lucas 678755681

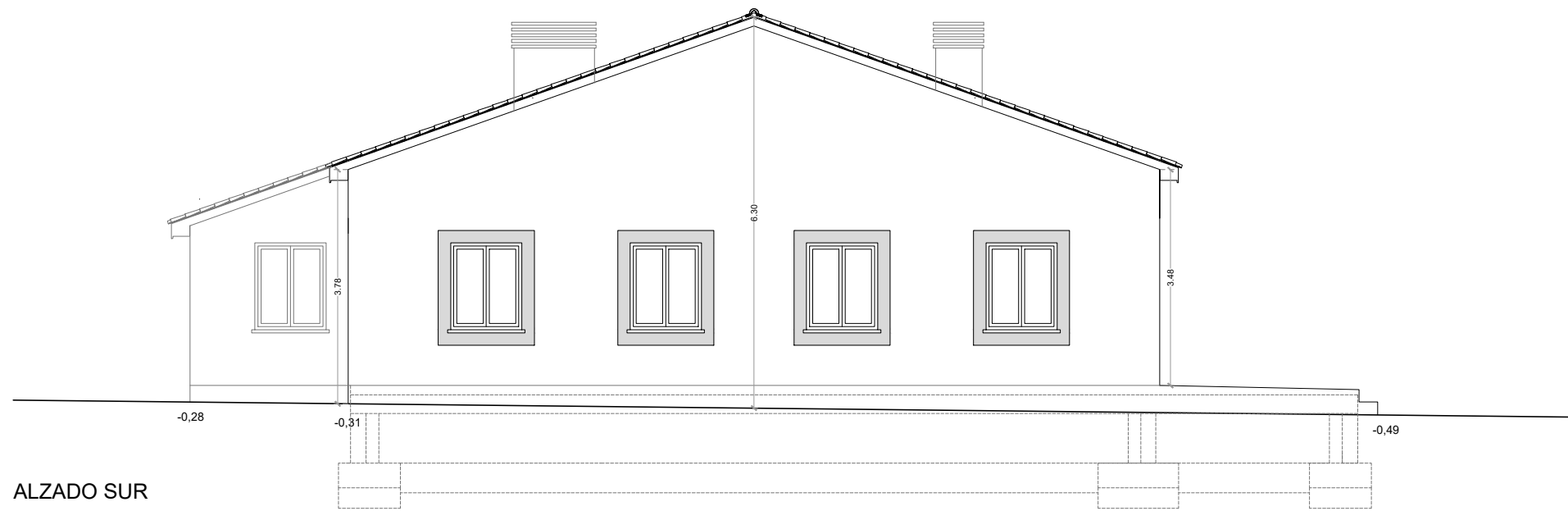




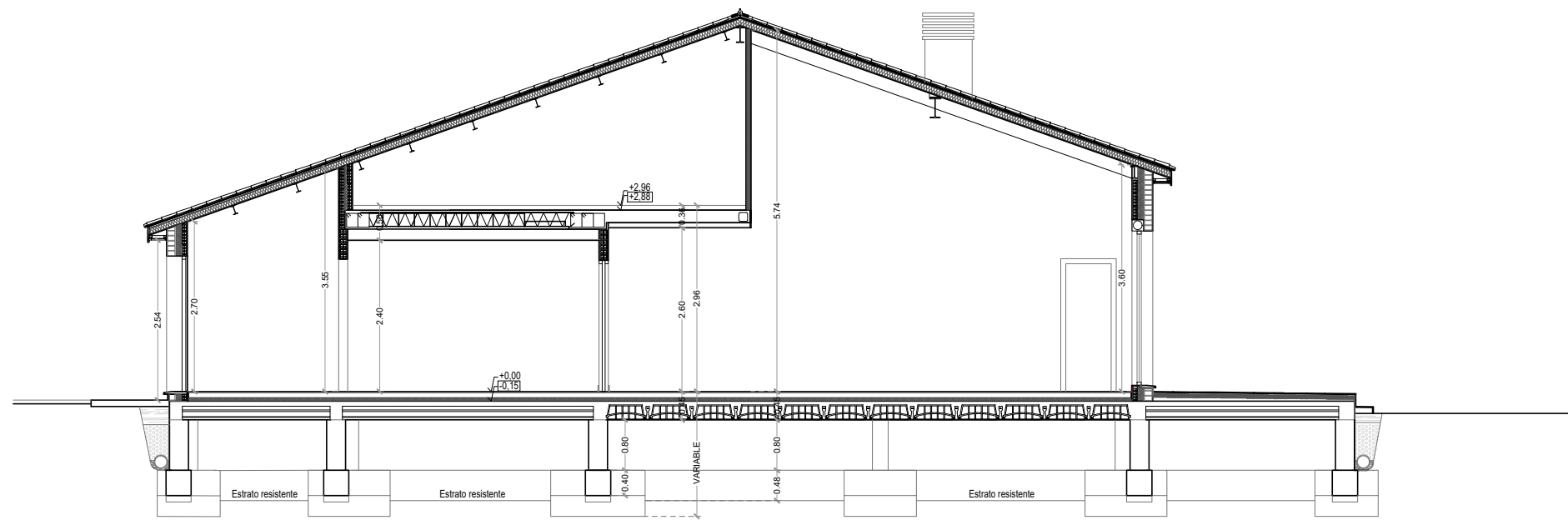
PLANTA CUBIERTA E1/200  
PENDIENTE 33%



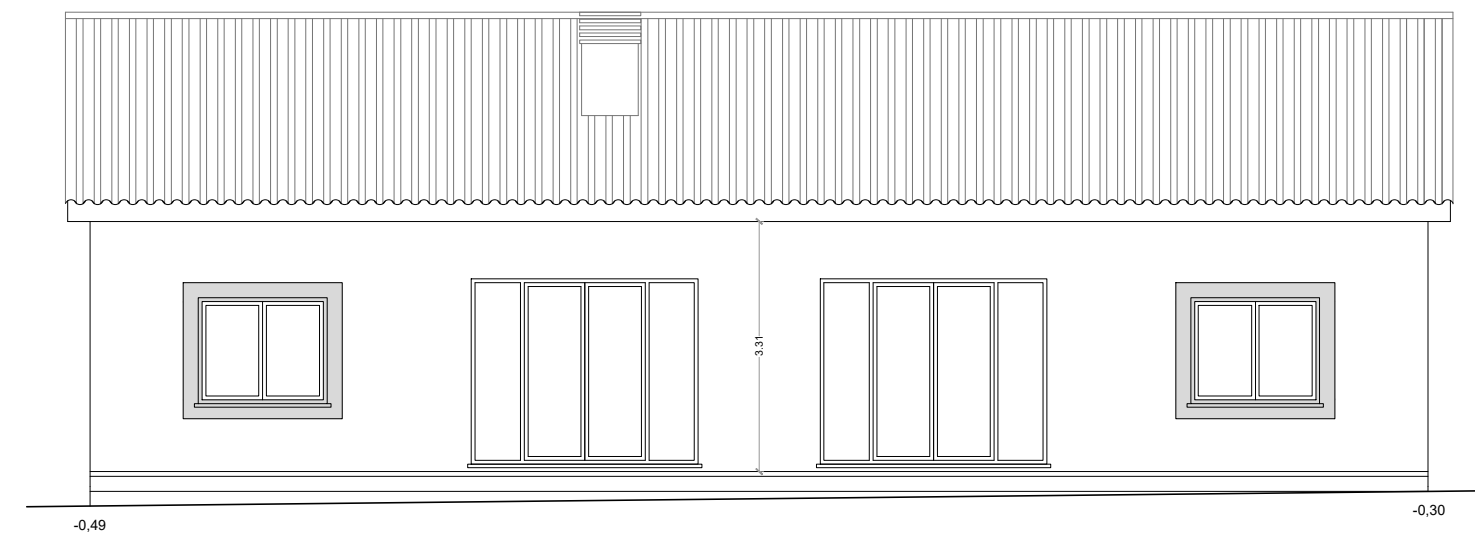
PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO. PLANTA**  
E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EP4**  
Marina Andrés Lucas 678755681



ALZADO SUR



SECCIÓN BB'

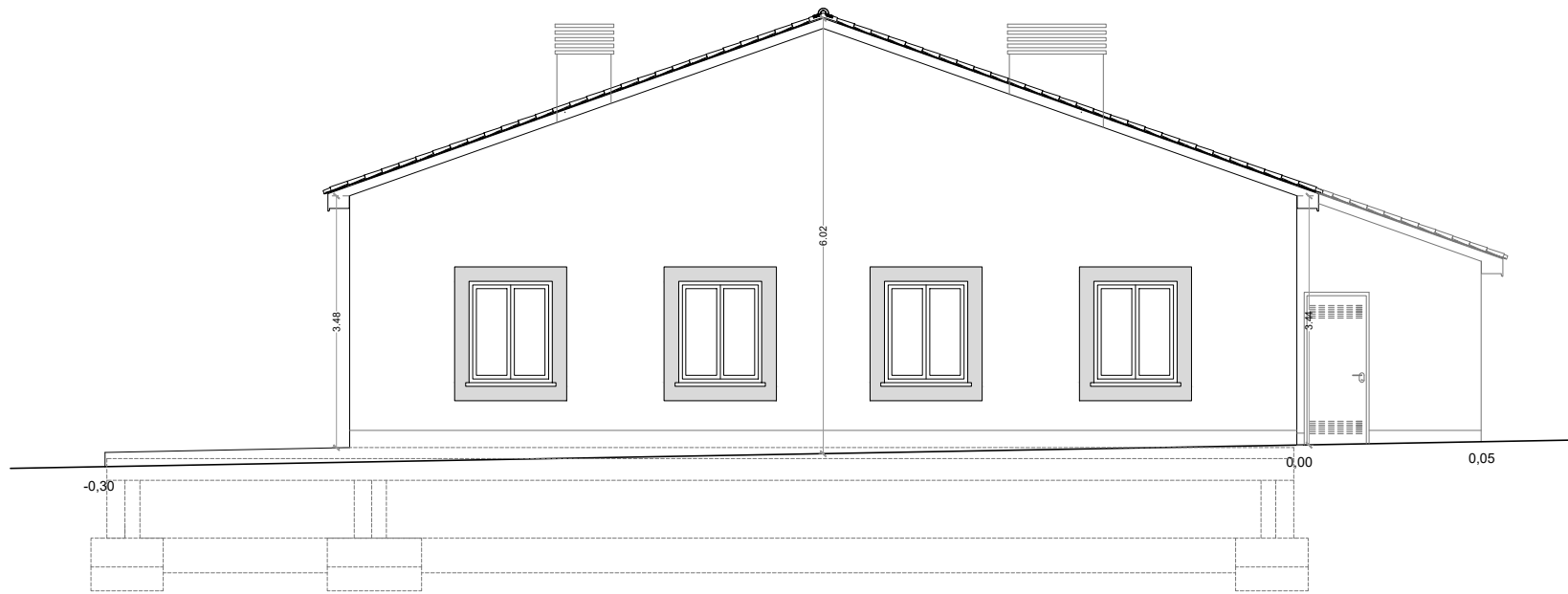


ALZADO ESTE

- ACABADOS**
- 1 CUBIERTA: TEJA CERÁMICA CURVA
  - 2 FACHADA: ENFOSCADO DE CEMENTO + PINTURA BLANCA
  - 3 CARPINTERÍA DE ALUMINIO IMITACIÓN MADERA CON RPT, - DOBLE ACRISTALAMIENTO A PLÁSTICA.
  - 4 VIERTEGUAS Y ALBARDILLAS DE PIEDRA GRANÍTICA DE 3cm DE ESPESOR, CON GOTERON.
  - 5 RECERCADO VENTANA Y ZÓCALO DE PIEDRA GRANÍTICA.
  - 6 SOLADO CON BALDOSA DE GRES PARA EXTERIORESSOLADO DE CERAMICA EN CUARTO DE INSTALACIONES
  - 7 CHIMENEA VENTILACIÓN-EXTRACCIÓN MECÁNICA CON CAPERUZA METÁLICA PINTADA
  - 8 CHIMENEA DE HOGAR CON CAPERUZA METÁLICA PINTADA



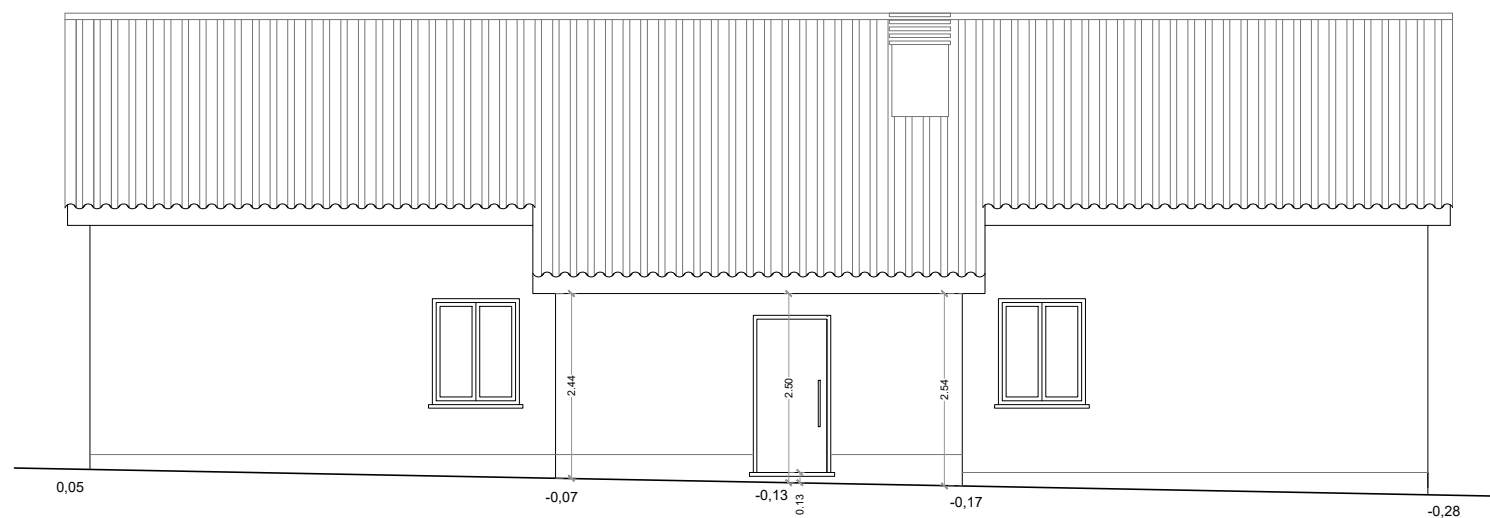
PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO. ALZADOS I Y SECCIÓN**  
 E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EP5**  
 Marina Andrés Lucas 678755681



ALZADO NORTE



SECCIÓN AA'



ALZADO OESTE

**ACABADOS**

- 1 CUBIERTA: TEJA CERÁMICA CURVA
- 2 FACHADA: ENFOSCADO DE CEMENTO + PINTURA BLANCA
- 3 CARPINTERÍA DE ALUMINIO IMITACIÓN MADERA CON RPT, - DOBLE ACRISTALAMIENTO A PLÁSTICA.
- 4 VIERTEAGUAS Y ALBARDILLAS DE PIEDRA GRANÍTICA DE 3cm DE ESPESOR, CON GOTERON.
- 5 RECERCADO VENTANA Y ZÓCALO DE PIEDRA GRANÍTICA.
- 6 SOLADO CON BALDOSA DE GRES PARA EXTERIORESSOLADO DE CERAMICA EN CUARTO DE INSTALACIONES
- 7 CHIMENEA VENTILACIÓN-EXTRACCIÓN MECÁNICA CON CAPERUZA METÁLICA PINTADA
- 8 CHIMENEA DE HOGAR CON CAPERUZA METÁLICA PINTADA

PROPUESTA DE VIVIENDA EN "EL TEJADO" EN CALZADA DE DON DIEGO (SALAMANCA)  
**ESTADO PROPUESTO. ALZADOS II Y SECCIÓN**  
 E1/100. AGOSTO 17. PLANO **EP6**

Marina Andrés Lucas 678755681

