

**DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE
AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL**
**PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PORCHE DE ACCESO Y
VERANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CMNO. LA
LOBATA DE ZAMORA**



PROMOTOR:

MARÍA MARTÍN BAILÓN-JUAN DIEGO REFOYO VIZÁN

SITUACIÓN:

Camino La Lobata nº 16(Polígono 37, Parcela 34) de Zamora

Referencia Catastral: 49900A037000340000DQ

FECHA:

Junio 2025

AUTOR:

Antonio García Villanueva

COAL: 3.769

Marco Antonio Martín Bailón

COAL: 3.806

I.MEMORIA

Promotor:

Nombre: María Martín Bailón
Dirección: Calle Camino La Lobata nº 16
Localidad: Zamora C.P: 49025
CIF:
Mail:
Tel. móvil:

Nombre: Juan Diego Refoyo Vizán
Dirección: Calle Camino La Lobata nº 16
Localidad: Zamora C.P: 49025
CIF:
Mail:
Tel. móvil:

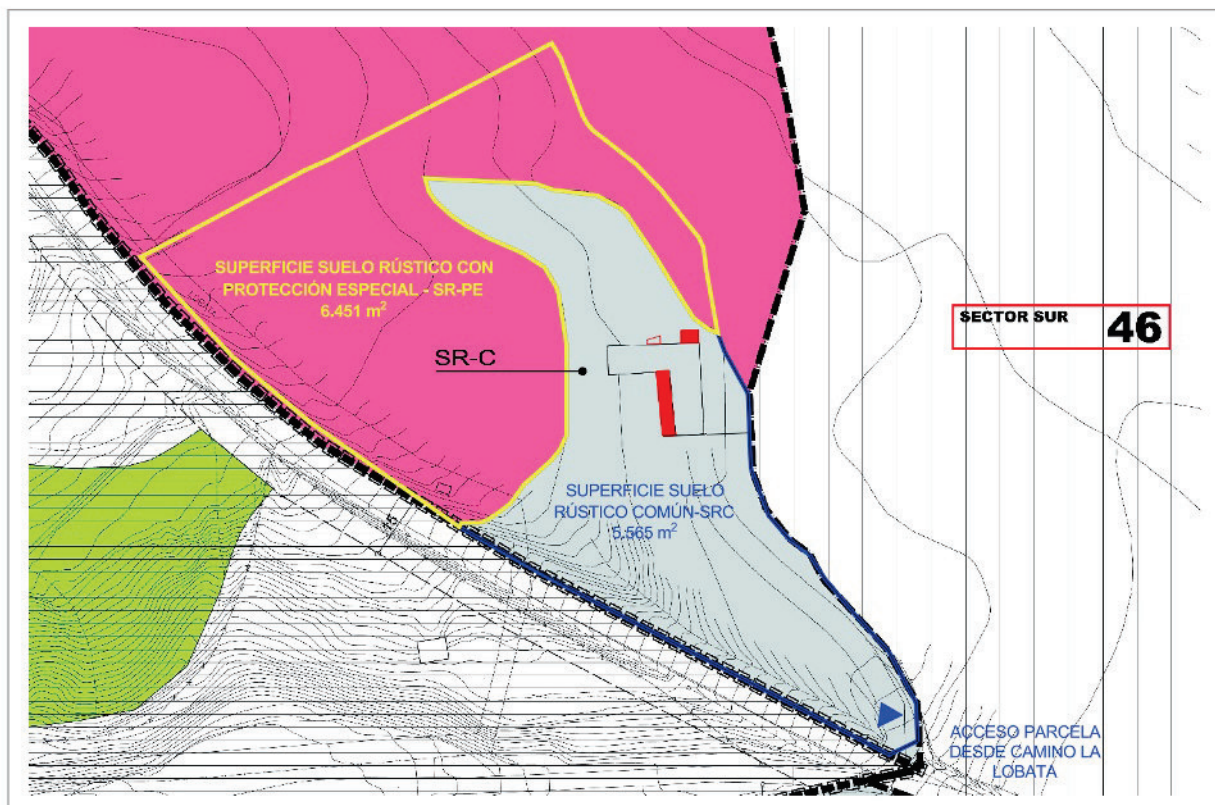
I.1. Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento: Polígono 37, Parcela 34 Zamora, C.P: 49025.

Ficha Catastral: Referencia: 49900A037000340000DQ
Superficie gráfica de la parcela 12.016 m²

Tipo de suelo: Suelo Rústico Común 5.565 m²
Suelo con Protección Especial 6.451 m²

Entorno Físico: La parcela se encuentra en la ladera de bajada del Camino de la Lobata, con acceso desde la esquina sur este en la parte alta. Desde allí un camino paralelo a la vía pública desciende hacia la parte baja y otro se mantiene a cota en ligera pendiente descendente hacia la parte alta, donde se ubica la vivienda actual.

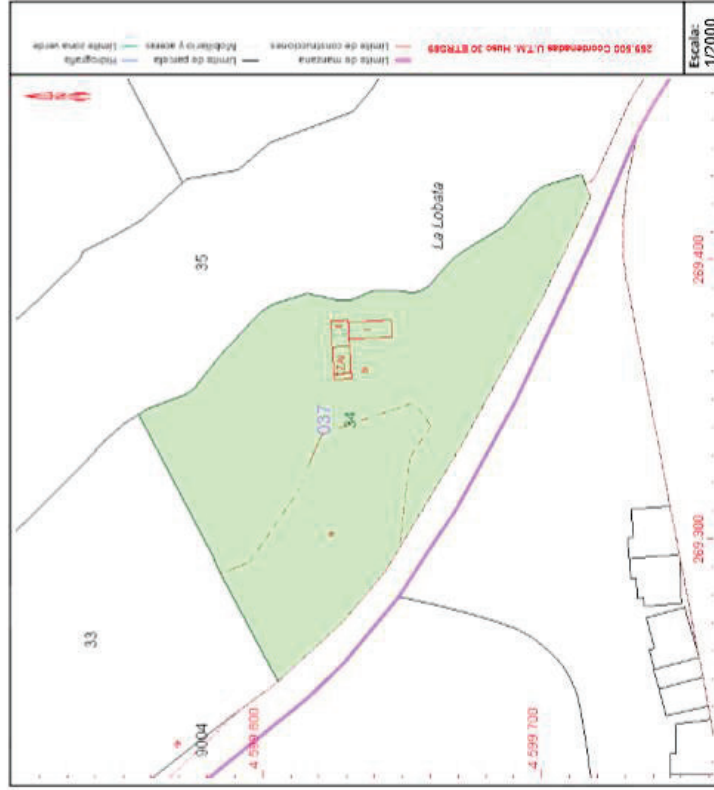


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 49900A037000340000DQ

PARCELA

Superficie gráfica: 12.016 m²
 Participación del inmueble: 100,00 %
 Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 DS DISEMINADOS Polígono 37 Parcela 34
 VALDERREY, ZAMORA [ZAMORA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 269 m²
Año construcción: 1980

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1/0/002	32
VIVIENDA	1/0/001	179
VIVIENDA	1/0/1/01	58

Cultivo


Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C-LABOR -TIERRA ARABLE	32	3.521
b	MM PINO NEGRAL MADERABLE [Pinus pinaster]	16	8.284

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"

Viernes, 15 de Septiembre de 2023

I.2. Licencia de primera ocupación

Se adjunta **documentación de Licencia de Primera Ocupación** de dicha vivienda unifamiliar, expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Zamora con fecha 20 de febrero de 2002, en la que se pretende construir un porche exterior de acceso y un porche exterior de verano para uso cenador.


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

FECHA: 20 de febrero de 2002 Núm. 237
N/RP.: O.G.U., ED/MAA
ASUNTO: Comunicar acuerdo de la
Comisión de Gobierno

Número 64/02-O

Sra. Doña
Elena RAMONELL GARCÍA y D. Domingo
MÉNDEZ PRADA
C/ San Lázaro, 2-Bajo
CIUDAD

La Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayuntamiento, adoptó el siguiente acuerdo en la sesión celebrada el día 18 de Febrero de 2002

"Licencia de Primera Ocupación de vivienda rural en Polígono 37, parcela 34, Camino de La Lobata, s/n, solicitada por D^a Elena RAMONELL GARCÍA y D. Domingo MÉNDEZ PRADA. ACUERDOS PROCEDENTES.

Dada cuenta de expediente seguido en relación con la Licencia de Primera Ocupación de vivienda rural en Polígono 37, parcela 34, Camino de la Lobata, s/n solicitada por D^a Elena RAMONELL GARCÍA y D. Domingo MÉNDEZ PRADA, la Comisión de Gobierno, por unanimidad de los miembros presentes que reviste mayoría absoluta de su composición legal y de conformidad con los informes obrantes en el expediente, y constando Certificado Final de Dirección de Obra debidamente cumplimentado **ACUERDA:**

PRIMERO Y ÚNICO.- CONCEDER la Licencia de Primera Ocupación solicitada.

Dicha licencia se entenderá otorgada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros."

Lo que comunico a Vd, significándole que contra el acto anteriormente expresado, que es definitivo en vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución o del acuerdo, Recurso potestativo de Reposición ante el mismo órgano que lo hubiere dictado. Se le advierte, que en el caso de interposición del Recurso de Reposición, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo hasta que sea resuelto expresamente éste, o se haya producido la desestimación presunta del Recurso de Reposición interpuesto. En el supuesto de no hacer uso del Recurso potestativo de Reposición, podrá interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal competente de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de la notificación de este Acuerdo (artículos 8.1.c), 10.1.a), 14.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

interior

Sin perjuicio de lo anterior, le significo que, como interesado, podrá ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno, de acuerdo a la Ley y el Derecho (Ley 4/99, de 13 de Enero de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, así como, la ley 29/98, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Zamora, a 20 de febrero de 2002
EL VICESECRETARIO

I.3. Documentación Fotográfica



Ortofoto del emplazamiento



Imágenes del camino de bajada hacia el pinar y el camino de llegada hasta la vivienda.



Imágenes desde el fondo de la parcela con las laderas y el pinar.



Imagen de la zona donde se prevé construir el porche de acceso a la vivienda, para el que se solicita autorización de uso excepcional.



Imagen de la zona donde se prevé construir el porche de verano, para el que se solicita autorización de uso excepcional.

I.6. Usos y construcciones existentes y para los que se solicita autorización

En la parcela se dan dos usos, uno agrario característico y otro residencial como uso excepcional autorizado. El uso excepcional para vivienda ya autorizado no agota la edificabilidad de la parcela en Suelo Rústico Común, lo que permite solicitar ahora autorización para la construcción de dos porches de verano, necesarios para mejorar la seguridad (barandillas) y funcionalidad (sombra y cobijo) de la vivienda familiar.

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES ACTUALES	
TOTAL SUPERFICIE PARCELA 12.016 m ²	
SUPERFICIE DE PARCELA EN SR-PE 6.451 m ²	SUPERFICIE DE PARCELA EN SRC 5.565 m ²
Uso: Pinar y tierras de labor	Uso autorizado: Vivienda
Almacén aperos (bajo vivienda): 35 m ²	Superficie. Construida: 269 m ² Superficie Urbanística Computable: 269 m ²

CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES PARA LOS QUE SE SOLICITA AUTORIZACIÓN	
SUPERFICIE DE PARCELA EN SRC 5.565 m ²	
Porches de Vivienda	
Sup. Const. Porche de Acceso: 43,50 m ² Sup. Urbanística Computable: 0,0 m ² (Art. 24. H de PGOU)	Sup. Const. Porche de verano: 12,00 m ² Sup. Urbanística Computable: 6,0 m ² (50%)

Con la construcción de los dos porches la superficie urbanística computable de la parcela en Suelo Rústico Común pasa a ser de 275 m².

Con ello, la edificabilidad se sitúa en 4,94 m²/100 m² < de 5 m²/100 m² fijado en el artículo 213 del PGOU de Zamora.

I.7. Descripción general de los porches para los que se solicita autorización

Descripción general de la vivienda

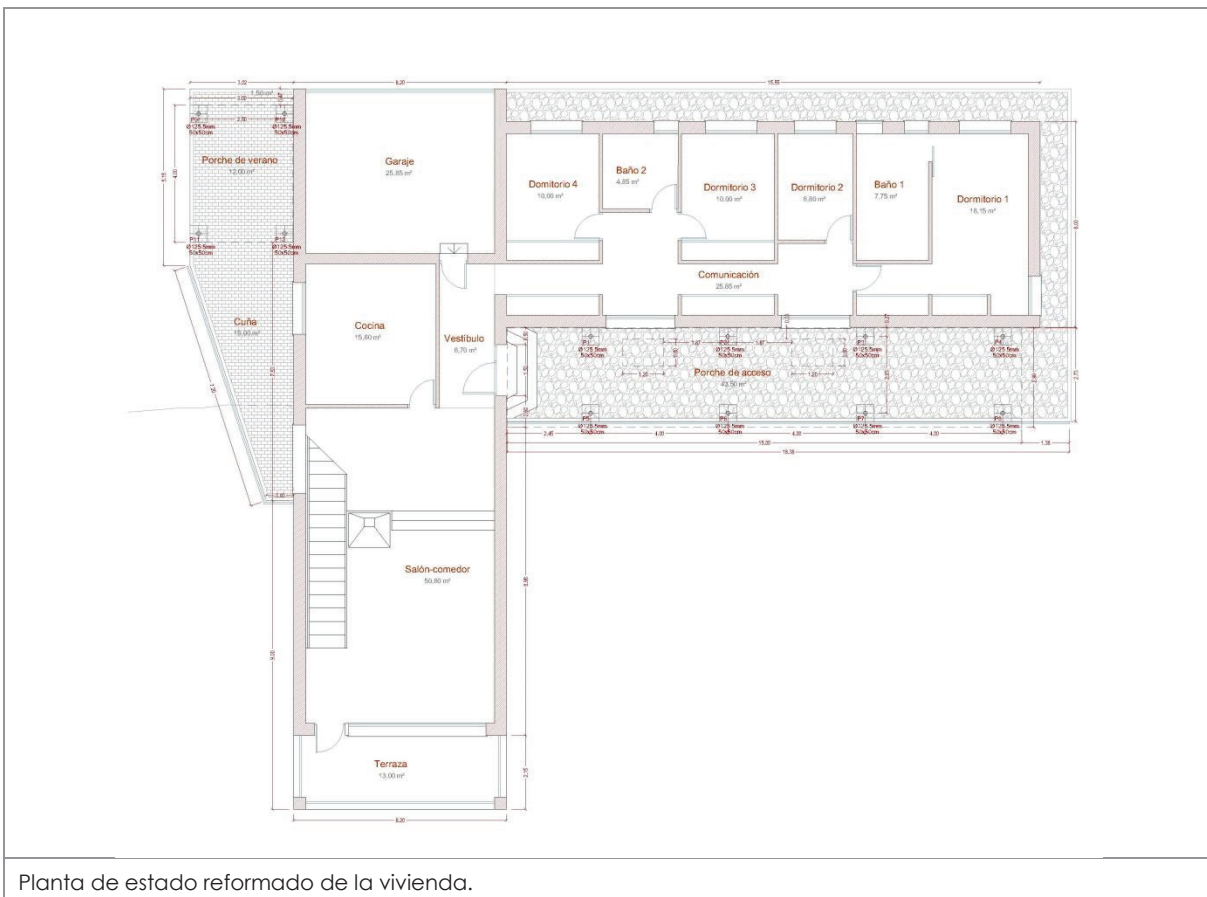
El primero de los porches de dimensiones aproximadas 16x3 m sería una cubrición de acceso a la vivienda colocándose paralelo al volumen que alberga los dormitorios hasta la puerta de acceso de la vivienda situada en el encuentro de los dos volúmenes que conforman la construcción en "L" en orientación Sur. El pavimento de dicho porche será el existente, siendo un pavimento de piedra irregular con rejuntado de mortero de cemento.

El segundo de los porches será un porche destinado a uso de verano-cenador, colocado paralelo al volumen del salón con orientación Norte y de dimensiones aproximadas 4x3 m. Para mejorar la seguridad y proteger las caídas, se construirá también una acera de hormigón armado con acabado en adoquín prefabricado de hormigón. En su parte final en forma de cuña avanza en losa volada a modo de balcón sobre el escalonamiento del terreno.

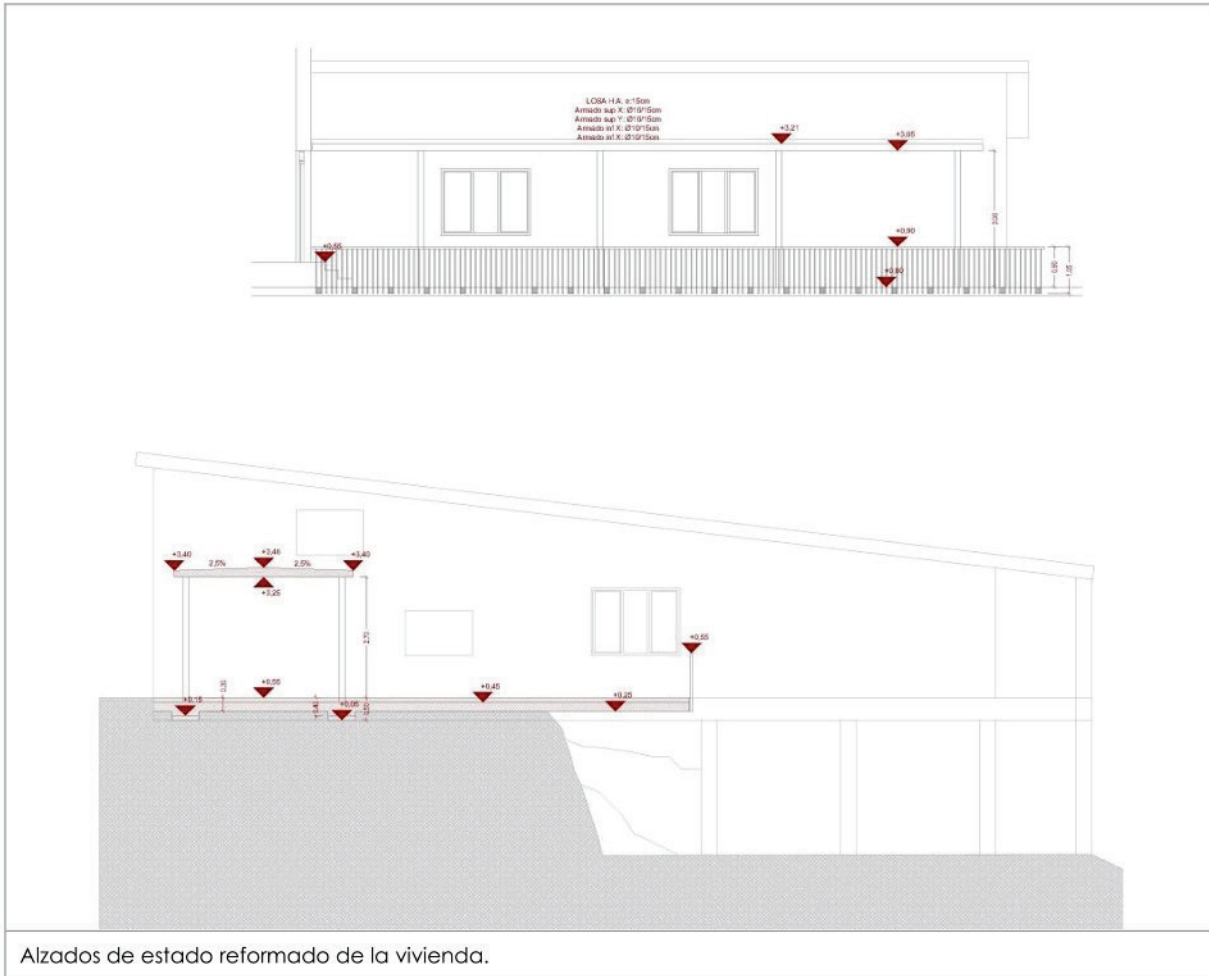
ANTONIO GARCÍA VILLANUEVA - MARCO ANTONIO MARTÍN BAILÓN - ARQUITECTOS
 Documentación para la solicitud de Autorización de Uso Excepcional
 para la construcción de Porche de Acceso y Verano de Vivienda Un. en Camino La Lobata (ZA)



Planta de estado actual de la vivienda.



Planta de estado reformado de la vivienda.



En Zamora, a junio de 2023.

Fdo.: Antonio García Villanueva
COAL: 3.769

Fdo.: Marco Antonio Martín Bailón
COAL: 3.806