

ÍNDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- AUTOR DEL ENCARGO.
- 1.3.- REDACTOR.
- 1.4.- ENCUADRE LEGAL.
- 1.5.- TRAMITACIÓN.

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.-OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. INTERÉS PÚBLICO.
- 2.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
 - 2.3.A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA PRIVADA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.
 - 2.3.B.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DE VÍA PÚBLICA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.
- 2.4.- DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN CON RESPECTO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.
- 2.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

ANEXOS

- 1.- ESCRITURA DE PROPIEDAD.
- 2.- FOTOCOPIA DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES CORRESPONDIENTES A LA ZONA 1.2. DE SUELO URBANO.

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN (1/2000).
- 2.- TOPOGRAFÍA DE LA PARCELA AFECTADA. USOS. CARACTERÍSTICAS. FOTOGRAFÍAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROYECTADOS (1/500).
- 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PLANO Y CERTIFICADO CATASTRAL (1/2000).
- 4.- CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (1/2000).
- 5.- GRÁFICO DE ORDENANZAS Y ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN SEGÚN NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (PLANO Nº 03) (S/E).
- 6.- CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES. ESTADO REFORMADO (1/2000 Y 1/500) (1/2000).
- 7.- GRÁFICOS DE ORDENANZAS Y ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN. ESTADO REFORMADO (S/E).

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

El término municipal de Pereña de la Ribera (Salamanca), se rige urbanísticamente en la actualidad por las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente con fecha 10-07-2006 (BOCYL 07-02-2007, BOP 12-02-2007).

1.2.- AUTOR DEL ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de D. SEBASTIÁN LORENZO ALONSO, con NIF 7834727 F, propietario de los terrenos objeto de la presente modificación puntual.

1.3.- REDACTOR

Es redactor del presente documento el Arquitecto D José Ángel Mateos Holgado, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de Salamanca con el número 3220, y con domicilio profesional en la calle Bientocadas nº 12-16, 1º A, de Salamanca.

1.4.- ENCUADRE LEGAL

Será de aplicación la siguiente normativa:

1. Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, Salamanca.
2. Ley de Urbanismo de Castilla y León:
 - Aprobado por Ley 5/1999 de 8 de Abril (BOCyL 15 abr. 1999).
 - Modificado por Ley 10/2002, de 10 de Julio (BOCyL 12 jul. 2002).
 - Modificado por Ley 21/2002, de 27 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2002).
 - Modificado por Ley 13/2003, de 23 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2003).
 - Modificado por Ley 13/2005, de 27 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2005).
 - Modificado por Ley 9/2007, de 27 de Diciembre (BOCyL 28 dic. 2007).

- Modificado por Ley 4/2008, de 15 de Septiembre (BOCyL 18 sep. 2008).

- Modificado por Ley 17/2008, de 23 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2008).

3. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de Enero (BOCyL 2 feb 2004).

- Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de Diciembre (BOCyL 26 dic. 2005).

- Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de Octubre (BOCyL 11 oct. 2006).

- Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de Enero (BOCyL 25 ene. 2008).

- Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17 jul. 2009).

4. Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León:

- Aprobado por Ley 10/1998 de 5 de Diciembre (BOCyL 10 dic. 1998).

- Modificado por Ley 13/2003, de 23 de Diciembre (BOCyL 30 dic. 2003).

- Modificado por Ley 9/2004, de 28 de Diciembre (BOCyL 31 dic. 2004).

- Modificado por Ley 13/2005, de 27 de Diciembre (BOCyL 29 dic. 2005).

Y cuanta legislación sectorial de régimen local o específica de la Comunidad de Castilla y León sea de aplicación.

1.5.- TRAMITACIÓN.

La tramitación de la presente Modificación Puntual se seguirá por el procedimiento establecido por el art. 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en lo que es aplicación para el presente caso.

2.- MEMORIA VINCULANTE.

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El objeto de la presente modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera (Salamanca) es cambiar la clasificación de una subparcela de 495 m² perteneciente en la actualidad a la Parcela nº 63 del

Polígono 17 del Catastro de Rústica, y por lo tanto clasificada como suelo rústico común, a suelo urbano, con zona de ordenanza 1.2. También se propone la alteración del límite actual del suelo urbano para la inclusión del tramo de la Calle Cándido Casanueva situado frente a la parcela edificable, manteniendo su carácter de vía pública; este tramo tiene una superficie de 191 m², por lo tanto, la ampliación total de suelo urbano que se propone es igual a 686 m² (495 m² edificables + 191 m² de ampliación de vía pública).

Las ordenanzas de aplicación para la parcela edificable son las recogidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera para zona de ordenanza 1, nivel 2 y se acompañan en la documentación complementaria que se recoge en el presente documento.

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. INTERÉS PÚBLICO.

El motivo de la propuesta de modificación puntual es propiciar que en la finca a incluir en suelo urbano pueda ser edificada una vivienda unifamiliar. Se considera que la parcela edificable debe clasificarse como zona 1, nivel 2 al tratarse del tipo de suelo de ensanche más próximo a la misma, situado al otro lado de la Calle Cándido Casanueva.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23.1.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, deben considerarse como urbanos los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana, con servicio de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los otros servicios deben contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico (art. 23.1.a.1º del RUCyL) y estar disponibles a una distancia máxima de 50 m. de la parcela. El acceso deberá ser una vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles (art.23.1.a.2º). En la actualidad las infraestructuras existentes y las autorizadas pueden dar suministro a la vivienda que se proyecta y se sitúan a pie de parcela.

Es conveniente la presente modificación puntual, en lugar de una revisión del instrumento de ordenación, por la escasa entidad de superficie que

incluye, teniendo en cuenta que la zona adyacente ya está urbanizada en la actualidad.

Con la presente modificación se podrá construir una vivienda unifamiliar que, desde el punto de vista del interés público, representa una pequeña contribución a la consolidación de la población en una comarca en lento pero continuado declive, tanto poblacional como económico. Las nuevas viviendas, ya sean como primera o segunda residencia, aseguran la presencia de personas en estos núcleos urbanos de la zona oeste provincial, al contrario de lo que ocurre con la mayoría de viviendas antiguas, la mayor parte deshabitadas, cuyos propietarios son, por lo general, personas de avanzada edad, cuyas circunstancias económicas no suelen permitir acometer obras de acondicionamiento o mejora de habitabilidad en las mismas y por otro lado, no suelen mostrarse de acuerdo con reconstrucciones o ventas a terceros por motivos principalmente sentimentales.

Por otro lado, el edificio contribuirá a configurar como espacio urbano el pequeño espacio público y el corto tramo de vía pública colindantes, que se incluyen en la zona a ampliar.

2.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual pertenecen, por un lado, a la parcela N^o 63 del Polígono 17 del Catastro de Rústica de Pereña de la Ribera, y tienen una superficie de 495 m², y por otro a la superficie de vía pública (Calle Cándido Casanueva) situada frente a la parcela edificable e igual a 191 m².

De acuerdo con los antecedentes expuestos la ampliación total de suelo urbano será la siguiente:

Superficie de suelo rústico (procedente de la parcela 63 del polígono 17) que pasa a suelo urbano, con zona de ordenanza 1.2.	495 m ²
Superficie de ampliación de suelo urbano para vía pública (Calle Cándido Casanueva)	191 m ²
SUPERFICIE TOTAL AMPLIACIÓN DEL SUELO URBANO	686 m²

2.3.a.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA PRIVADA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.

La superficie de la parcela 63 del polígono 17 del Catastro de Rústica, comprobada en la realidad mediante levantamiento topográfico es igual a 1.401 m². La superficie que figura en la documentación Catastral es igual a 1.616 m². De acuerdo con los antecedentes expuestos, se adopta como superficie real la correspondiente al levantamiento topográfico realizado, cuyo contenido se adjunta en el plano número 2. La superficie de dicha parcela afectada por la Modificación Puntual es igual a 495 m², luego el cuadro de superficies según la clasificación del suelo proyectada y recogida en el plano número 5, es la siguiente:

CLASIFICACIÓN DE SUELO DE SUBPARCELAS PROCEDENTES DE LA PARCELA 63 DEL POLÍGONO 17 DEL CATASTRO DE RÚSTICA	SUPERFICIE (m²)
Subparcela que se mantiene como suelo rústico	906
Subparcela que pasa de suelo rústico a suelo urbano (ensanche extensivo)	495
SUPERFICIE TOTAL (PARCELA MATRIZ)	1.401

El perímetro de la parcela objeto de cambio de clasificación se encuentra bien definido por los siguientes linderos:

- Norte: Suelo rústico, Parcela restante N° 63 del Polígono 17 del Catastro de Rústica.
- Este: Parcela N° 62 del Polígono 17 del Catastro de Rústica.
- Sur: Vía pública (Calle Cándido Casanueva).
- Oeste: Suelo rústico, Parcela restante N° 64 del Polígono 17 del Catastro de Rústica.

ESTADO ACTUAL

Usos existentes

Los terrenos afectados por la Modificación Puntual no tienen ningún uso ni actividad.

El cerramiento de la parcela está realizado con mampostería ordinaria de piedra colocada en seco.

En el plano número 2 se aportan fotografías del estado actual.

Viaro existente perimetral

Como se indicó en el apartado número 3, el lindero Sur de la parcela es una vía pública, la Calle Cándido Casanueva, que presenta pavimentación de hormigón.

Infraestructuras

La parcela cuenta en las proximidades con las siguientes infraestructuras:

- Red eléctrica.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento de agua.
- Alcantarillado.
- Telefonía.

En el plano número 2 se reflejan las infraestructuras proyectadas y las existentes.

2.3.b.- DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DE VÍA PÚBLICA VINCULADA A LA MODIFICACIÓN.

Se trata de la superficie de vía pública (Calle Cándido Casanueva) situada frente a la parcela edificable e igual a 191 m² que se amplía como suelo urbano.

2.4.- DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN CON RESPECTO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

La documentación afectada por la presente modificación es exclusivamente gráfica.

Se modifican únicamente los siguientes planos de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera:

- CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES (Planos números 0.2.1. y 0.2.2.).

- GRÁFICO DE ORDENANZAS Y ESQUEMA DE ZONIFICACIÓN (Plano número 0.3.).

En ambos casos la modificación que se introduce en dichos planos consiste en ampliar el suelo urbano en 686 m², de los que 495 m² proceden de suelo rústico (parcela 63 del polígono 17) que pasa a suelo urbano con zona de ordenanza 1.2. y 191 m² corresponden a la ampliación de suelo urbano para vía pública (Calle Cándido Casanueva).

2.5.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

La modificación propuesta no influye sobre el modelo territorial definido en el instrumento de ordenación del territorio vigente, que en este caso son las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, ya que no se altera ninguna de sus determinaciones.

Respecto al cumplimiento del artículo 173.b. del Reglamento de Urbanismo, en el presente caso no es preciso incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos o plazas de aparcamiento de uso público al proyectarse un aumento en el número de viviendas inferior a 5 (se proyecta 1 vivienda) y un aumento de la superficie edificable inferior a 500 m² (se proyectan 495 m²).

Con la presente memoria y planos se considera perfectamente definida la modificación puntual proyectada.

Salamanca, abril de 2011



Fdo. José Ángel Mateos Holgado, arquitecto

ANEXOS

**2.- FOTOCOPIA DE LAS ORDENANZAS DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
CORRESPONDIENTES A LA ZONA 1.2. DE SUELO
URBANO.**

el art. 5.3.4 de las presentes Ordenanzas y Normas.

3. Transportes y comunicaciones

Se prohíbe la instalación de cementerios de coches.

No se admitirá la instalación de gasolineras ni estaciones de autobuses en parcelas con acceso por calles de menos de 10 m. de anchura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

CAPITULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2 EDIFICACION EN AREAS DE BORDE

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL-
MENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN DE 29 JUN 2006

EL SECRETARIO,


Fdo.: Sonia Gómez Bizi

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.3.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona 2, corresponde a las áreas donde predominan las viviendas de nueva creación, generalmente en el borde del núcleo, donde la densidad disminuye progresivamente.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades correspondientes.

La tipología predominante es la vivienda aislada, permitiéndose también la pareada, según lo contenido en el artículo 6.3.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Art. 6.3.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Octavo.

Art. 6.3.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Resulta de aplicación lo establecido para la Zona 1.

Art. 6.3.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES.

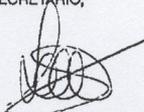
Se estará a lo dispuesto para la Zona 1.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 6.3.5 PARCELA MINIMA

Parcela mínima será la existente y registrada con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas y con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

**CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1:
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS**


Fdo.: Santa Gómez Briz

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

1. **Nivel 1:** Corresponde al casco tradicional, al área más antigua del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en este área.

2. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas inmediatas al casco tradicional, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel.

Igualmente, corresponde a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

Igualmente, corresponde a áreas de edificación entre medianeras, exclusivamente unifamiliar, generalmente de nueva creación y principalmente en hilera, que se asimila a la edificación cerrada conformadora de calle, con las peculiaridades propias de esta tipología y haciendo hincapié en el carácter unifamiliar de la vivienda, aunque se contempla la posibilidad de mancomunar los espacios libres.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 para parcelas superiores a 250 m² y 14 m. de frente se permite la vivienda pareada y la aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Octavo.

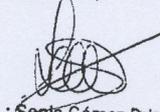
Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

**CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1:
EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS**


Fdo.: Sonia Gómez Briz

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.2.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

La Zona 1 recoge varios ámbitos, con el denominador común de que la edificación principalmente se realiza entre medianeras.

1. **Nivel 1:** Corresponde al casco tradicional, al área más antigua del núcleo urbano, donde la edificación ha llegado a formar manzanas compactas que definen trozos de calles continuas entre ellas.

Sus determinaciones respetan las peculiaridades características de las edificaciones en este área.

2. **Nivel 2:** Corresponde a las zonas inmediatas al casco tradicional, donde la tipología sigue siendo, en general, la de la edificación cerrada entre medianeras sobre la alineación exterior, configurando fachadas continuas que enlazan con el anterior nivel.

Igualmente, corresponde a aquellas áreas, actualmente vacantes, en las que se prevé la implantación de edificación alineada o en hilera, como respuesta al entorno tipológico en el que se encuentra.

Igualmente, corresponde a áreas de edificación entre medianeras, exclusivamente unifamiliar, generalmente de nueva creación y principalmente en hilera, que se asimila a la edificación cerrada conformadora de calle, con las peculiaridades propias de esta tipología y haciendo hincapié en el carácter unifamiliar de la vivienda, aunque se contempla la posibilidad de mancomunar los espacios libres.

La tipología edificatoria característica de esta Zona es la edificación entre medianeras, alineada a la calle, si bien, en el nivel 2 para parcelas superiores a 250 m² y 14 m. de frente se permite la vivienda pareada y la aislada, en las condiciones que se expresan en el art. 6.2.6 de las presentes Ordenanzas y Normas.

El uso principal de la Zona es el residencial, con las compatibilidades expresadas más adelante.

Art. 6.2.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta Zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de los Títulos de estas Ordenanzas y Normas, en especial el Título Cuarto, el Título Quinto y las Normas de Protección de elementos de interés, recogidas en el Título Octavo.

Art. 6.2.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

En aplicación del artículo 64 de la LUCyL y 185 del RUCyL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas, resulten disconformes con las determinaciones de las mismas pueden ser expresamente declarados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.2.a de la LUCyL.

En particular, se declararán siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en los terrenos que, en virtud de las presentes Normas Urbanísticas deban ser objeto de expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No obstante, en tanto dichas obras no se acometan, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.
 - Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.
- Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y no pueden incrementar el valor de la expropiación.

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Urbanísticas resulten disconformes con las determinaciones de las mismas y no sean expresamente declarados fuera de ordenación, deben ser considerados como usos disconformes con las Normas.

En los terrenos, construcciones e instalaciones que sustenten usos disconformes con el planeamiento, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de las presentes Normas.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 114 de la LUCyL, cuando haya concluido la ejecución de algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada dicha licencia, el ayuntamiento dispondrá la incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad, en los términos señalados en el artículo 341 del RUCyL.

Con independencia de las sanciones correspondientes, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 118 de la LUCyL, si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico, el ayuntamiento requerirá a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo señalado en el apartado 5.b del artículo 341 del RUCyL.

Para aquellos actos, construcciones, edificaciones o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Urbanísticas, les será de aplicación el régimen urbanístico anterior, a los efectos de la restauración de la legalidad que, en todo caso, deberá llevarse a cabo en un plazo no superior al año desde la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas.

Los actos de uso del suelo, y en particular las construcciones e instalaciones realizadas con infracción grave o muy grave de la normativa urbanística (según artículo 3.3.2 de las presentes Ordenanzas y Normas), respecto de las cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el párrafo anterior, quedan automáticamente sometidas al régimen señalado para los usos del suelo declarados fuera de ordenación.

En todo caso, el régimen transitorio contemplado en los dos párrafos precedentes no sería de aplicación a las edificaciones, construcciones e instalaciones a las que hace referencia el segundo párrafo del presente artículo.

Las presentes Normas Urbanísticas no contemplan la declaración expresa de ninguna edificación fuera de ordenación, por lo que la totalidad de las edificaciones, instalaciones o usos que resulten disconformes con las determinaciones de las mismas tendrán la consideración de disconformes con el planeamiento, según lo dispuesto en el presente artículo y en la legislación urbanística de aplicación (art. 64 de la Ley de Urbanismo y art. 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Art. 6.2.4. DEMOLICION DE EDIFICACIONES Y SUS PARTES. CERRAMIENTOS Y VALLAS DE PIEDRA

Las obras de demolición que afecten a las edificaciones tradicionales están supeditadas a lo establecido en las condiciones siguientes y, en su caso, a lo establecido en el Título Octavo sobre elementos protegidos.

En la nueva edificación a construir, en aplicación de lo dispuesto en el art.37 de la LUCyL/99, deberán mantenerse las tipologías de cerramientos y cubiertas: su forma geométrica, los ritmos y proporciones de

los vanos, los colores y materiales originales empleados en las edificaciones a demoler, utilizando estos últimos siempre que puedan ser colocados de nuevo, procurando mantener las alturas de edificación o su conexión con las colindantes.

Deberán mantenerse los muros de piedra, ya sea cuando conformen una edificación completa o cuando se trate de paños que no lleguen a completar la edificación por encontrarse ésta arruinada parcialmente (lo que se justificará técnicamente), reutilizándolos como constituyentes de la fachada de la nueva construcción.

En estos casos sólo será posible la demolición y reejecución del interior, conservándose los muros exteriores existentes con tratamiento de piedra vista, sobre los que se podrán reajustar los huecos manteniendo el tratamiento original de los mismos, en cuanto a proporciones y características de dinteles, jambas y alféizares.

También será posible la demolición de los muros de fachada, en las edificaciones señaladas en el párrafo anterior, y siempre que no cuenten con algún tipo de protección de los previstos en estas Ordenanzas y Normas, cuando exista compromiso, que deberá adjuntarse en la solicitud de licencia, de reutilizar la piedra de la demolición en la ejecución de fábricas de piedra vista como fachada de la nueva edificación, procurando mantener el tratamiento y diseño original.

Se entienden extensivas por analogía estas determinaciones a los elementos o partes originales de la edificación tradicional, tales como:

1. Materiales de cubierta; teja cerámica curva, según morfología tradicional.
2. Carpinterías exteriores, balcones, etc., siempre que sean recuperables.
3. Bandejas de balcones y ménsulas de piedra, que no podrán ser sustituidas por otro material.

En cualquier caso deberá presentarse descripción fotográfica del edificio a demoler, según se especifica en las precisiones para obras de demolición del art. 2.2.10 de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se consideran protegidos todos las vallas o cerramientos de parcela tradicionales en piedra, por tanto solo se permitirá su demolición en las condiciones siguientes:

- Cuando se trate de ampliación de viales y modificaciones de alineación, en cuyo caso deberá reconstruirse en su nueva posición según el aspecto y altura anterior, utilizándose en su recubrimiento exterior el mismo material.
- Cuando se trate de edificar en parcela sobre la alineación exterior, en cuyo caso, se procurará retranquear la construcción siempre que sea posible, y dependiendo de las características de la valla. En cualquier caso, si existe alineación exterior no ocupada por la edificación, se mantendrá en ella el cerramiento de piedra original.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 6.2.5 PARCELA MINIMA

Se considerará parcela mínima la registral existente con anterioridad a la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas, con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4.

En cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir las exigencias respecto a las condiciones mínimas, higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Ordenanzas y Normas.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie mínima de la parcela será:

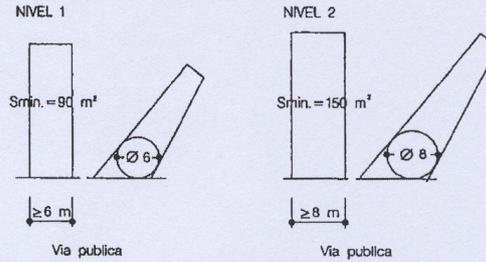
Nivel 1		90 m ²
Nivel 2		150 m ²

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL-
MENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN DE 7 JUN 2005

EL SECRETARIO,

Fdo: Sonia Gómez Díaz

2. El frente a vial con servicios será como mínimo:
- | | | |
|---------|-------|-----|
| Nivel 1 | | 6 m |
| Nivel 2 | | 8 m |
3. Su forma será tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo:
- | | | |
|---------|-------|-------|
| Nivel 1 | | 6 m Ø |
| Nivel 2 | | 8 m Ø |



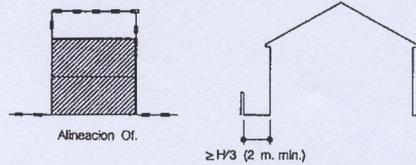
Para promociones públicas de vivienda social, se permitirá, en el nivel 2, una parcela mínima de 120 m², y en ambos niveles, un frente mínimo de 5 m. y diámetro inscrito de 5 m.

Art. 6.2.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

1. Posición respecto a la alineación oficial

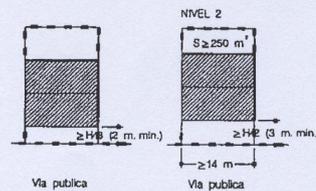
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Casos de excepción:



Se establecen las siguientes excepciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación, en cuyo caso el retranqueo mínimo será de H/3 y 2 m.

- a) Cuando la parcela de frente a dos calles opuestas, o se trate de parcelas exentas.
- b) Cuando se trate de edificios singulares que sustenten usos de equipamientos públicos.
- c) En actuaciones conjuntas de manzana o en una longitud de su alineación superior al 80%.
- d) En el nivel 2, para parcelas mayores de 250 m² y 14 m. de frente, en cuyo caso el retranqueo será de H/2 y 3 m.
- e) En aquellos tramos de calles en que más del 50% de las edificaciones aparezcan retranqueadas.



Fdo.:  Sonia Gómez Briz

La alineación oficial sólo podrá ser rebasada por los elementos volados permitidos en las Condiciones Estéticas, por tanto, las escaleras, basas, zócalos, etc., deben quedar contenidos dentro de los límites de la parcela.

Las fachadas han de ser planas y ajustadas a la alineación, no permitiéndose diferencias de nivel ("dientes de sierra") a distancias regulares.

En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2 m. en el nivel 1 y 1,20 m en el nivel 2.

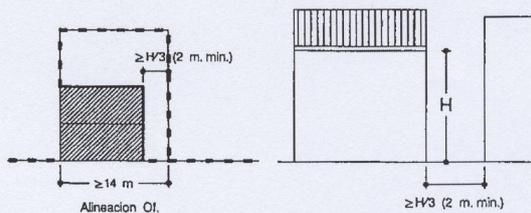
Esta determinación no será de aplicación para aquellas parcelas que sustenten usos de equipamientos públicos.

2. Posición respecto a los linderos laterales

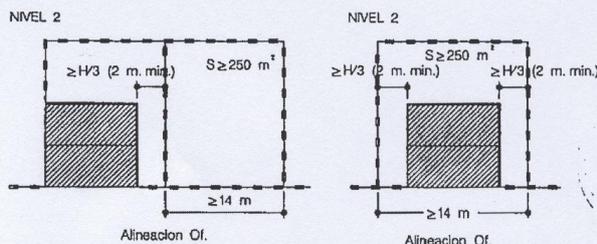
La edificación se adosará a los linderos laterales.

Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m. mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- a) Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 metros incluyéndose en este caso parcelas de esquina.

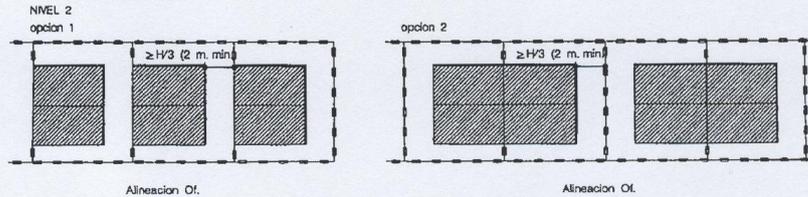


- b) En el nivel 2 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m^2 y su frente a vial superior a 14 m.
c) Igualmente en el nivel 2, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m^2 y su frente a vial superior a 14 m.



- d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
e) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.

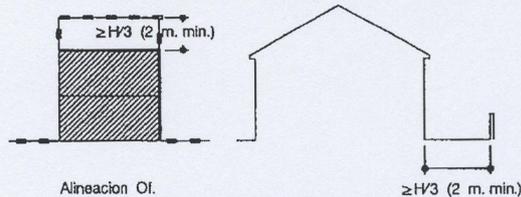
- f) En el nivel 2, en el caso de promociones de vivienda, en el extremo de hilera.
 g) Igualmente, en nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o con proyecto unitario, pudiendo resolverse mediante alguna de las dos soluciones que se reflejan a continuación:



La alineación oficial no ocupada se señalará según lo establecido en el punto 1.

3. Posición respecto al lindero trasero

La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a $H/3$ y 2 metros como mínimo, siendo H la altura definida para patios en el art. 4.2.4 de estas Ordenanzas y Normas.



Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el punto 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en plano de ordenación:

- En planta baja, cuando ésta no supere un fondo edificado desde fachada de 25 metros, o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 metros de altura total.
- Quando se trate de parcelas de fondo igual o inferior a 12 metros, sin cegar luces al colindante ni abrir huecos sobre él.
- Quando todas las edificaciones vecinas, anteriores a la entrada en vigor de estas Normas, ya lo estuvieran.
- En edificación destinada a vivienda unifamiliar, cuando exista acuerdo entre los propietarios que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad y siempre que se resuelvan adecuadamente la iluminación y ventilación de todas las piezas.
- En edificaciones de proyecto unitario destinadas a vivienda unifamiliar, resolviendo de igual modo que el caso anterior.
- En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

4. Medianerías

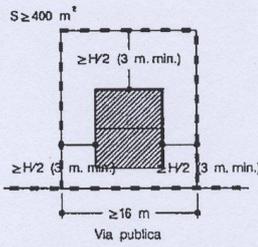
No se dejarán medianerías propias o ajenas al descubierto, ya sea sobre lindero lateral o trasero, visibles desde la vía pública, y cuando así ocurriera por los retranqueos según las condiciones particulares enunciadas o porque no exista edificación contigua, se procederá adosándoles cuerpos de edificación o revistiéndolas con los mismos materiales y calidad de fachada.

- En el nivel 2, para parcelas mayores de 400 m^2 y 16 m. de frente, podrán aplicarse las condiciones de alineaciones, retranqueos, ocupación y edificabilidad descritas para la Zona 2, debiendo, en cualquier caso, cumplir con lo establecido para la Zona 1 respecto al resto de las condiciones, en especial las estéticas y las de usos.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL-
 MENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO
 EN SESIÓN DE 20 JUN 2015

EL SECRETARIO,

Fdo.: Soledad Gómez Briz



89

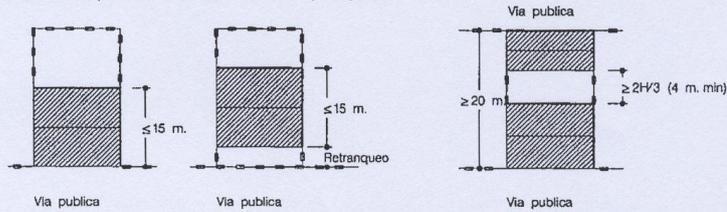
Las condiciones de posición con respecto a la Alineación expresadas en el presente artículo podrán ser modificadas cuando justifique el técnico redactor del proyecto a ejecutar la conveniencia de otra ubicación del edificio dentro de la parcela.

Art. 6.2.7 OCUPACION

En principio, la ocupación, vendrá definida por la alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a la misma trazada a 15 m.

Cuando la edificación se retranquee de la Alineación Oficial por alguna de las excepciones contempladas en el punto 1 del artículo anterior, los fondos citados anteriormente se considerarán a partir de la fachada principal de la construcción.

En parcelas cuyo fondo sea superior a los 20 metros, que den a calles opuestas, y se edifique dando fachada a ambas, la separación entre los planos de fachada interiores será igual o superior a $2H/3$, con mínimo de 4 m., siendo H la altura definida para patios.

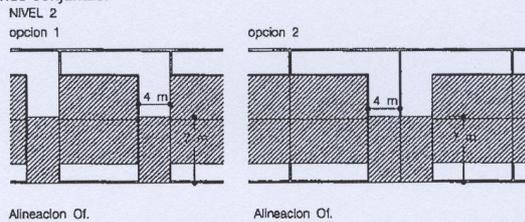


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberán disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

La planta baja podrá ocupar un fondo máximo de 25 m., siempre y cuando se trate de espacios únicos o se resuelva adecuadamente la iluminación y ventilación de las piezas que la forman.

En el nivel 2, en el caso que la línea de fachada se retranquee con respecto a la Alineación Oficial en alguno de los supuestos contemplados en el art. 6.2.6.1, se permite una ocupación complementaria sobre rasante para uso de garaje, en cuerpo de edificación de dimensiones máximas: 3,20 m. de altura de cornisa, 4,00 m. de frente y 7,00 m. de fondo.

Este cuerpo deberá adosarse a lindero lateral para lo cual será necesario acuerdo entre propietarios, si no se trata de promociones conjuntas.

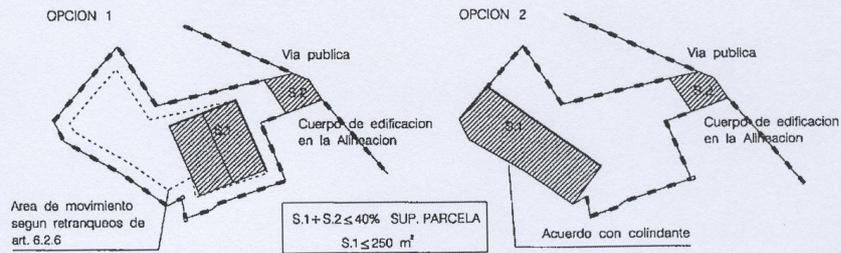


NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE PERENA DE LA RIBERA

ORDENANZAS Y NORMAS

En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de como resultado una superficie inaprovechable o manifiestamente insuficiente, se podrá situar el cuerpo principal de edificación fuera del fondo de 15 m., en edificación aislada, respetando los retranqueos especificados en el artículo anterior, o, en caso de adosamiento a algún lindero, contando siempre con permiso del colindante.

En cualquier caso, será necesario asegurar la continuidad de la imagen de la vía, mediante la realización de un cuerpo de edificación en la Alineación u otro recurso que garantice tal continuidad, tal como se refleja en los ejemplos del gráfico siguiente.



En cualquiera de los dos casos de excepcionalidad antes contemplados, la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40% de la superficie de la parcela y la edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

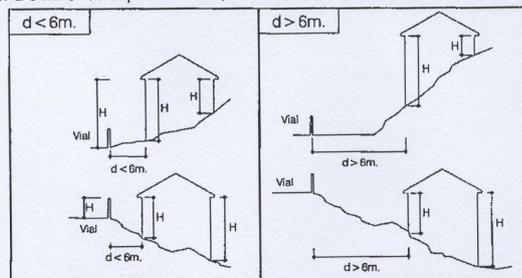
Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificación de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni 70 m².

Art. 6.2.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y alturas permitidas.

Art. 6.2.9 ALTURAS

La altura se medirá desde la rasante de la vía o acera si la hubiera y del terreno si la edificación se sitúa a retranqueo inferior a 6 m. Si es superior a 6 m., se medirá sólo desde la rasante del terreno.



Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24. debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

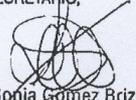
Caso de no existir cornisa, la altura se medirá 20 cm. por debajo del borde más exterior de la teja.

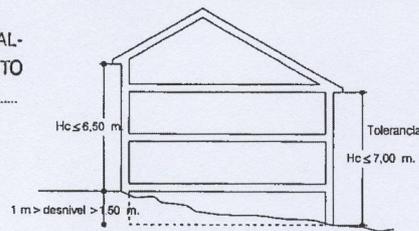
Caso de existir local comercial en planta baja, lo cual vendrá suficientemente documentado en el proyecto técnico, la altura de cornisa será de 7 m.

En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso de desnivel superior a 1 m. e inferior a 1,50 m. entre las rasantes de las fachadas exterior y trasera, la altura de cornisa de esta última, medida en su punto medio según el art. 4.1.23, podrá ser de 7 m., siempre que el alero esté enrasado con la cara inferior del último forjado.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL-
MENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN DE 7 JUN 2005

EL SECRETARIO,


Fdo.: Soñia Gómez Briz

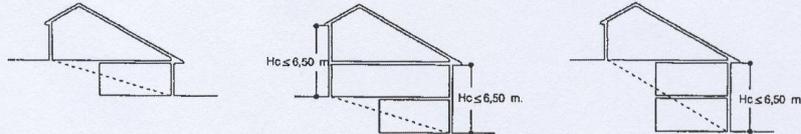


En ningún caso existirán puntos de la fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

El bajo cubierta ha de desarrollarse siempre contenido dentro del volumen y forma permitido de los faldones establecido en las condiciones estéticas art. 4.5.8.

Se prohíbe la construcción de entreplantas y áticos. Sólo se podrá construir un sótano

La edificación deberá escalonarse interiormente para adaptarse a los límites establecidos, sin que ello represente particiones de cubierta según se indica en los croquis adjuntos.



La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 m, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

SECCION TERCERA: CONDICIONES HIGIENICAS Y ESTETICAS

Art. 6.2.10 CONDICIONES HIGIENICAS

Se observará lo establecido en el Capítulo 2 del Título Cuarto de las presentes Ordenanzas y Normas.

Se permiten los patios de parcela y excepcionalmente, cuando fuera necesario por la especial condición de la parcela, los cerrados y mancomunados, con las condiciones fijadas en las condiciones higiénicas y de calidad del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

Art. 6.2.11 CONDICIONES ESTETICAS

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Capítulo 5 del Título Cuarto de estas Ordenanzas y Normas.

2. Además, se cumplirán las siguientes condiciones particulares para esta Zona :

- a) En aplicación de lo dispuesto en los arts. 9 y 37 de la LUCyL/99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando sus características básicas referentes a líneas de cornisa, posición y volumen de la edificación, solución de cubierta y alero, materiales y tonos de fachada.

A tal fin se aportará la documentación gráfica necesaria para la definición del entorno de la edificación proyectada.

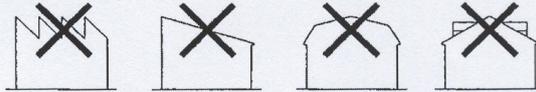
- b) Los materiales de acabado de las fachadas permitidos, con las prohibiciones contenidas en el artículo 4.5.4, son: sillerías, mamposterías y fábricas de piedra de la zona, permitiéndose además los revocos o morteros coloreados con tonos de color ocres o terrosos que se fundan con los de las edificaciones tradicionales.

- c) La cubierta será inclinada, con dos aguas por cuerpo de edificación, pudiendo llegar a contar con tres aguas en extremos de hilera y con cuatro aguas en el caso de la vivienda aislada contemplada en las excepciones contenidas en el artículo 6.2.6.

La pendiente estará comprendida entre 15° y 25°, con las limitaciones expresadas en el artículo 4.5.8.

No se permitirán:

1. Cubiertas a un agua, salvo en construcciones adosadas a otras de igual o superior altura.
2. Cambios de pendiente en los faldones.
3. No podrán producirse saltos de altura o construcción de buhardillas en los faldones.



El bajo cubierta, si lo hubiera, podrá abrir huecos en fachada o en el muro piñón o hastial, cuyos lados tengan una dimensión menor o igual a 50 cm.

Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, en tonos de color ocres y pardos similares a las de las viviendas tradicionales, siendo preferible la colocación de piezas viejas que armonicen con las ya existentes.

Se evitarán los diseños complicados de cubierta, tratando de adecuarse en el diseño a las formas del entorno de la edificación.

No discurrirán vistos por fachada ni sobre cubierta conductos de chimenea de fibrocemento en su color, galvanizados o anodizados. Los canalones y bajantes deberán ser de chapa.

- d) El ancho máximo de los huecos de fachada de accesos a locales y garajes será de 3 m.

En cualquier caso, en obras de reforma permitidas, los nuevos huecos se adecuarán al orden existente, tendiendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

En el nivel 1 quedan prohibidos los capialzados exteriores. En el nivel 2 deberán ajustarse a lo establecido en el art. 4.5.4.

- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4 y serán preferiblemente de madera.

DOCUMENTO APROBADO PROVISIONAL-
MENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN DE 28 JUN. 2005

EL SECRETARIO,

Fdo.:  Gómez B. /

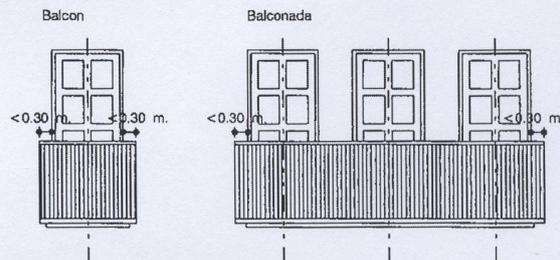
93

Las barandillas de los balcones y las rejerías de los vanos, caso de existir, serán de hierro, a base de perfiles rectos o diseños tradicionales locales, en negro.

- f) Se admite la formación de balcones, balconadas y galerías, de las características establecidas en el art. 4.5.5. Las galerías se realizarán exclusivamente de madera. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

El frente de los elementos volados se ajustará a lo establecido en el artículo 4.5.5.

El ancho del balcón se ceñirá al vano del que dependa, extendiéndose como máximo 30 cm. a cada lado. Del mismo modo, el ancho de las balconadas podrán extenderse hasta un máximo de 30 cm. de las jambas extremas.



El vuelo máximo de estos elementos será función del ancho de la calle o de la separación a otras edificaciones:

Anchura o separación menor de 4 metros.....no se permiten salientes
Anchura o separación entre 4 y 6 metros.....saliente máximo 0,30 m
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 1,00 m (sólo las galerías. Los balcones 0,30 m))

En el nivel 2, los vuelos de aquellas edificaciones que ajusten sus condiciones de alineación a las de la Zona 2, cumplirán las condiciones especificadas para esa zona.

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones tradicionales de edificaciones contiguas.

Quedan prohibidos los remetedos.

- g) El vuelo máximo de cornisas o aleros será función del ancho de la calle o separación a otras edificaciones.

Anchura o separación menor de 6 metros.....saliente máximo 0,30 m.
Anchura o separación mayor de 6 metros.....saliente máximo 0,60 m

Se admitirán vuelos mayores si se justifican en base a soluciones de edificaciones tradicionales contiguas.

- h) No se permitirán promociones de más de cuatro viviendas iguales ni frentes de fachada superiores a 50 m.
- i) Las fachadas se conformarán continuas, sin resaltes, quedando prohibidos los dientes de sierra o escalonamientos regulares en distancias inferiores a 15 m.
- j) En los casos de excepción contemplados en los arts. 6.2.5 y 6.2.6, se marcarán con cerramiento ciego las alineaciones exteriores no ocupadas por edificación. Dicho cerramiento cumplirá lo establecido en el artículo 6.2.6 para cada nivel.
- k) En las viviendas colectivas, los huecos de fachada correspondientes a la escalera, tendrán una forma, proporción y tratamiento igual a los del resto de la edificación.

3. Podrán alterarse estas condiciones en casos singulares, siempre que el proyecto cuente con el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE USO

Art. 6.2.12 USO PRINCIPAL

El uso principal de la Zona es el residencial, en las siguientes categorías:

- Nivel 1: Vivienda unifamiliar.
- Nivel 2: Vivienda unifamiliar, colectiva y residencias comunitarias.

Art. 6.2.13 USOS COMPATIBLES

1. Uso productivo

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, especialmente en cuanto a la compatibilidad con otros usos, y observando lo contenido en el art. 4.2.1 sobre desarrollo de actividades en piezas habitables, cumpliendo además las siguientes determinaciones:

- a. El uso industrial podrá desarrollarse en planta baja o inferiores, y en edificio exclusivo con las siguientes precisiones:
1. Deberá estar vinculado a vivienda del propietario.
 2. Se prohíben los cuerpos de edificación que tengan más de 250 m² de superficie en el nivel 1 y 500 m² en el nivel 2.
 3. Como caso particular, se permite el uso agrícola en edificio exclusivo de una sola planta, superficie máxima según párrafo anterior, y 4 m. máximo de altura a cornisa si está asociado a vivienda, estando a lo dispuesto en el artículo 5.2.3 del Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.
 4. Las explotaciones ganaderas se permitirán siempre que cuenten con la consideración de explotaciones familiares, según lo especificado en el Apéndice 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca y superficie inferior a 150 m².
- b. El uso de hospedaje y hostelero puede desarrollarse en edificio exclusivo.
- c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del nivel 1.
- d. Serán de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.

2. Uso dotaciones urbanísticas

- a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Capítulo 3, Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas, salvo el uso comercial, que sólo se desarrollará en planta baja e inferiores.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones estéticas, de posición y de altura establecidas para la presente zona, pudiendo alterarse en casos singulares, siempre que el proyecto tenga el visto bueno de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En edificación aislada las condiciones de edificabilidad y ocupación serán, igualmente, las establecidas en el Capítulo 3 del Título Quinto.

- b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiéndose que los de superficie superior a 1.000 m² y dimensión 30 x 30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en

Salamanca, abril de 2011

Fdo. José Ángel Mateos Holgado, arquitecto