

MODIFICACIÓN PUNTUAL N º 2 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEREÑA DE LA RIBERA (SALAMANCA).

PROMOTOR:
ARQUITECTO:

D. NICOLAS SALVADOR EJIDO
D. CARLOS DE VARGAS GOMEZ

Salamanca, diciembre de 2015

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO E INICIATIVA
- 1.3. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN
- 1.4. TRAMITACION, PUBLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION

2. MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
- 2.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO
- 2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERA
- 2.4. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO
- 2.5. CONCLUSION

3. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

4. PLANOS

- P.1. PLANO DE CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES. ESTADO ACTUAL.
- P.2. PLANO ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO DE LA PARCELA.
- P.3. PLANO DE CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES. PROPUESTO.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

Pereña de la Ribera es un municipio y localidad española, dentro de la comunidad autónoma de Castilla y León y ubicada en la provincia de Salamanca. Está integrada dentro de la comarca de Las Arribes del Duero y perteneciente al partido judicial de Vitigudino y a la mancomunidad de Las Arribes del Duero.

El Municipio de Pereña de la Ribera está ubicado en la zona noroeste de la Provincia de Salamanca, a 82 Km de distancia de la capital. Situado a más de 682 metros de altitud sobre el nivel del mar. Accediendo a él por la carretera vecinal, que se desvía desde la N-630. Orográficamente, Pereña de la Ribera está acotado al norte por Portugal y el Término Municipal de Villarino de los Aires, Al este por los Términos Municipales de Cabeza de Framontanos, Villarino de los Aires y La Peña, al sur limita con los Términos Municipales de Mauseco de la Ribera, Fuentes de Masueco y La Peña y al este por Portugal y por los Términos Municipales de Aldeadávil de la Ribera y Masueco de la Ribera.

El término municipal está formado por la localidad de Pereña de la Ribera y ocupa una superficie total de 49,00 km². Según el padrón municipal elaborado por el INE en el año 2014, cuenta con 392 habitantes.

1.2. OBJETO E INICIATIVA.

Por encargo privado de D. Nicolas Salvador Ejido, se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, ante la necesidad de edificar una vivienda en la parcela de su propiedad, con lo que se completaría la trama urbana de ese tramo de vía y se mejoraría el asentamiento residencial de la zona.

Siendo el propósito principal, el cambio de ordenanza (de Zona 2 a Zona 1.2.) de una pequeña parte de suelo urbano. Y así mejorar la situación actual, con la cual, es bastante complicado el poder edificar, dado que las ordenanzas actuales limitan, en exceso el desarrollo del solar. Se pretende el cambio de calificación para edificar una vivienda rural de tipología similar, a la de la mayoría de las construcciones que existe en el pueblo.

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, cambiando las ordenanzas o parámetros actuales aplicables a una superficie de terreno, en Suelo Urbano del término. Siendo ésta, de iniciativa privada.

Es conveniente la presente modificación puntual, en lugar de una revisión del instrumento de ordenación, por la escasa entidad de la misma, teniendo en cuenta que toda la zona adyacente ya está consolidada y edificada.

1.3. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN.

La Normativa vigente en el Término Municipal de Pereña de la Ribera, realizada por D. Jose Luis García Ramos, son la Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente y publicada el 7 de julio de 2007. Existiendo una modificación puntual, publicada el 13 de agosto de 2013, realizada por D. Jose Angel Mateos Holgado.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se rigen por lo dispuesto en el art. 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, desarrollado en los arts 167, 169, 170, 171, 172 y 173 del Decreto 22/2004, de 29 de Enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.4. TRAMITACION, PUBLICACION Y EFECTOS DE LA APROBACION.

Según el art. 169 del R.U.C.yL.(Apart. 4) "la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los elementos que se modifican".

Dicho procedimiento se establece en los art. 52, 53 y 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; en la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, que modifica entre otros el art. 52 de la misma; y se desarrolla en los art. 153 y siguientes hasta el 162 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del R.U.C.yL.

Según esta legislación, el proceso de tramitación es el siguiente. Previamente a la aprobación inicial de esta modificación puntual, el Ayuntamiento deberá recabar los informes previos pertinentes según el art. 52 del L.U.C. y L., modificado por la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999; y desarrollados por el art. 153 del R.U.C. y L.

Posteriormente se presentará la Modificación Puntual de las Normas para su Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento. En caso de dar su conformidad, debe abrirse un período de Inf. Pública, conforme al art. 142 de la L.U.CyL.

Las alegaciones serán informadas por el equipo redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones. Si estas fueran sustanciales, se iniciaría un nuevo período de exposición pública.

El documento resultante después del período de información pública y de las alegaciones se someterá a la Aprobación Provisional del Ayuntamiento. Posteriormente, el expediente será sometido a la Aprobación Definitiva de la C.T.M.A. y U. Una vez acordada su aprobación, la Comisión procederá a su publicación conforme al Art. 61 de la L.U.C. y L.

Dicho documento tendrá vigencia indefinida (art. 56 de la L.U.C. y L.), entrando en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (art. 60 de la L.U.C. y L.), y siendo vinculante tanto para particulares como para la Administración (art. 62 de la L.U.C. y L.).

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. AMBITO AFECTADO. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

El ámbito de aplicación por la presente modificación puntual que se pretende llevar a cabo en las Normas Urbanísticas Municipales, y que afecta a una pequeña parte de superficie de suelo urbano de una parcela, la N° 17, del Polígono N° 84. Tiene una superficie total de 30.337,00 m². 1.054,00 m², suelo urbano y 30.185,40 m², suelo rústico. La superficie de zona urbana afectada es de 151,60 m², sobre el resto (902,40 m²). Estando calificada según las ordenanzas reguladoras como Zona 2. Esta modificación propone el cambio de calificación de Zona 2 a la Zona 1.2.

Comparativa respecto a las Normas particulares de la Zona 1- Nivel 2 (propuesta) y Zona 2 (actual):

La Zona 1, 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.

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

ZONA 1 - NIVEL 2.

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN.-

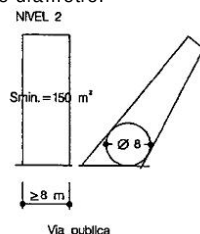
Alineada, aislada y pareada. (Art. 6.2.1.)

CONDICIONES DIMENSIONALES.-

PARCELA MÍNIMA (Art. 6.2.5.):

Superficie mínima: 150,00 m².
Frente mínima: 8,00 m.

Círculo inscrito:
8,00 m. de diámetro.

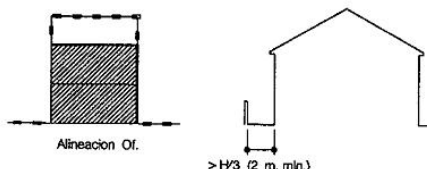


ALINEACIONES.- (Art. 6.2.6.)

Alineación oficial

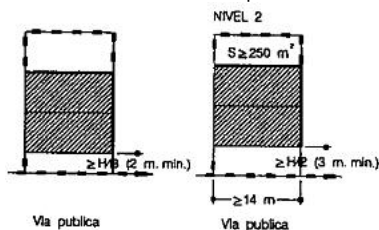
La edificación deberá construirse con el plano de fachada sobre la alineación oficial exterior, definida en los planos de Ordenación.

Casos de excepción:



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

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



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 ("cientos de sierra") a distancias regulares.

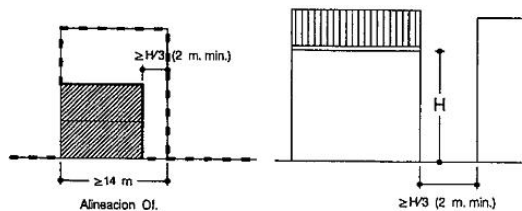
En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2 m. en el nivel 1 y 1,20 m en el nivel 2.

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

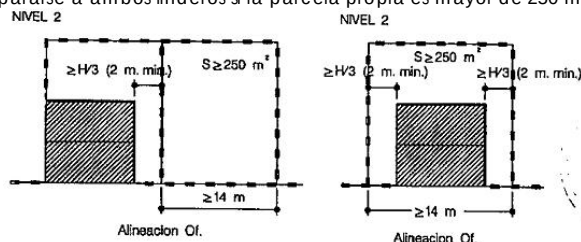
Linderos laterales

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 pto. 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en el plano de ordenación:

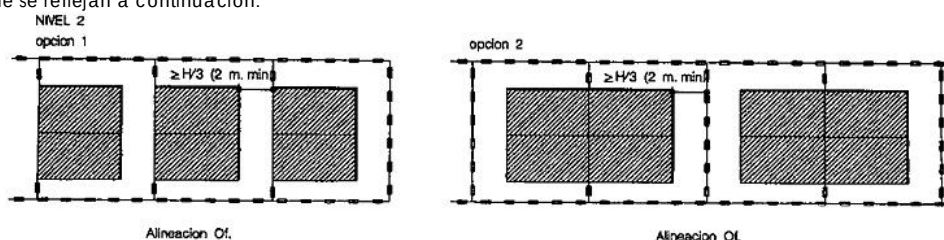
- Cuando la parcela tenga un frente a vial superior a 14 m. incluyéndose en este caso parcelas de esquina.



- b) En el nivel 2 podrá separarse a un lindero si la parcela colindante es mayor de 250 m² y su frente a vial sup. a 14 m
 c) Igualmente en el nivel 2, podrá separarse a ambos linderos si la parcela propia es mayor de 250 m² y su frente a vial sup. a 14 m.



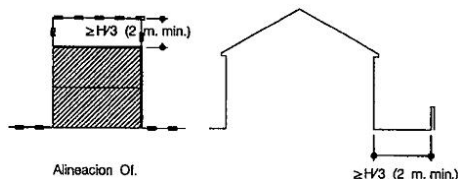
- d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.
 e) En las mismas condiciones que en el apartado b) del punto anterior.
 f) En el nivel 2, en el caso 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.

Lindero trasero

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



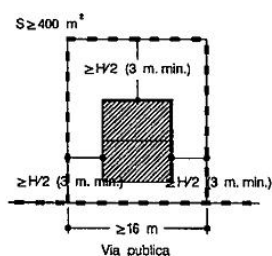
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el pto. 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en el plano de ordenación:

- En planta baja, cuando ésta no se supere un fondo edificado desde fachadas de 25 m. o se trate de un cuerpo exento, no superando 3,20 m. de altura total.
- Quando se trate de parcelas de fondo igual o inf. a 12 m. sin cegar luces al colindante ni abrar 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 unif., resolviendo de igual modo que el caso anterior.
- En la edificación complementaria citada en el artículo siguiente.

Medianeras.

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 m² 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.



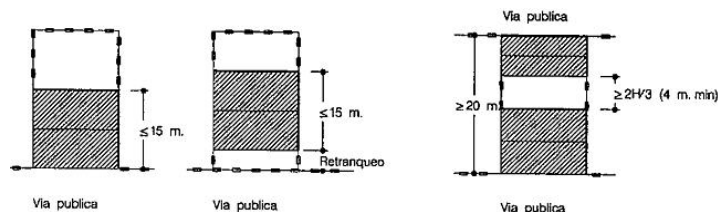
Las condiciones de posición con respecto a la Alineación expresadas en el presente artículo podrán ser modificadas cuando justifique el técnico redactor del proyecto a ejecutar la conveniencia de otra ubicación del edificio dentro de la parcela.

OCUPACIÓN (Art. 6.2.7.)

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 pto. 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 m., 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.

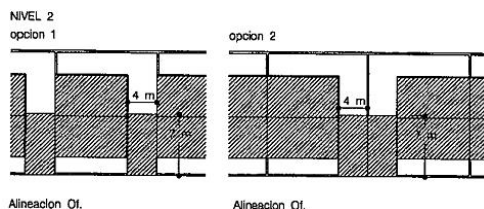


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberá disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

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.

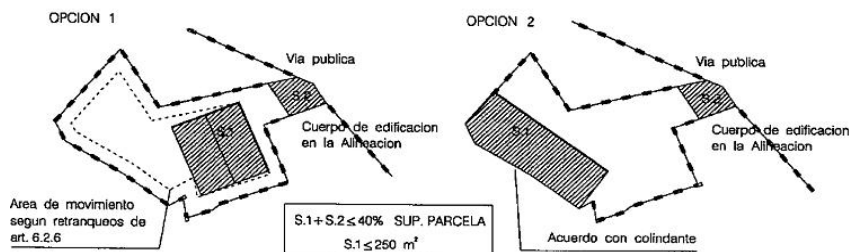
En el nivel 2, en caso que la línea de fachada se retranquee con respecto a la Alineación Oficial en alguno de los supuestos contemplados en el art. 6.2.6., se permite una ocupación complementaria sobre rasante para uso de garaje, en cuerpo de edificación de dimensiones máximas: 3,20 m. de altura de 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.



En aquellas parcelas en las que por su especial forma, la aplicación de las condiciones expuestas de cómo 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 la 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.

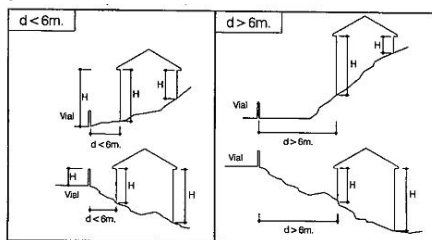
Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificaciones de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni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

EDIFICABILIDAD (Art. 6.2.8.)

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

ALTURAS (Art. 6.2.9.)

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 solo desde la rasante del terreno.

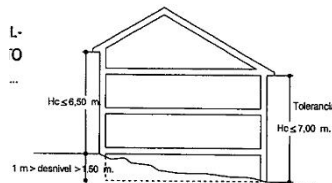


Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24, debiendo cumplirse tanto para las fachadas ext. como para las traseras e int.

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

Caso de existir local comercial en pta. baja, lo cual vendrá suficientemente documentado en el proy. téc., la altura de cornisa será de 7 m.

En edificación situada sobre la Alineación Oficial, en el caso del 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.

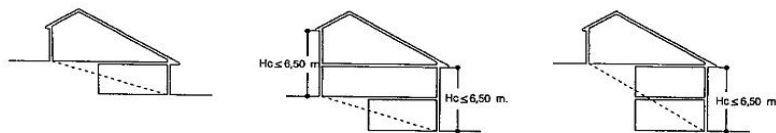


En ningún caso existirán puntos de fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

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 especificaciones para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.

CONDICIONES HIGIÉNICAS (Art. 6.2.10.)

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

Se permiten los patios de parcela 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.

CONDICIONES ESTÉTICAS (Art.6.2.11.).

1. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en las condiciones estéticas fijadas en el Cap. 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 art. 9 y 37 de la LUCyU99, 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 lqs revocos o morteros coloreados con tonos de color ocre 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 viv. aislada contemplada en las excepciones contenidas en el art. 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 ocre 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, trantando 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, teniendo a la proporción vertical, con predominio del macizo sobre el hueco.

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

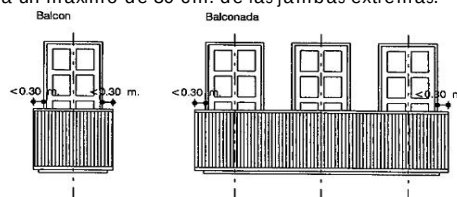
- e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4. y serán preferiblemente de madera.

Las barandillas de los balcones y las rejías de los vanos, caso de existir, será 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 art. 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 en 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. (solo las galerías. Los balcones 0,30 cm).

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 contiguas, sin resaltos, 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 art. 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 restos 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.

CONDICIONES DE USO

Uso principal (Art. 6.2.12)

El uso principal en el nivel 2 es residencial. Vivienda unifamiliar, colectiva y residencias comunitarias.

Uso compatible (Art- 6.2.13).

1. Uso productivo.

Se admite en todas sus categorías, en las condiciones expresadas en el Cap. 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 el 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 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 art. 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 Provinciales de Salamanca y superficie inferior a 150 m².
 - b. El uso de hospedaje y hostelería puede desarrollarse en edificio exclusivo.
 - c. Quedan prohibidos los talleres automovilísticos en el ámbito del nivel 1.
 - d. Será de aplicación todas las condiciones estéticas establecidas.
2. Uso dotaciones urbanísticas.
- a. Se permiten los equipamientos en todas sus categorías y en un edificio exclusivo o en local de edificación con otros usos, en las condiciones de la Sección Tercera del Cap. 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 cond. de edificabilidad y ocupación serán, igualmente, las establecidas en el Cap. 3 del Título Quinto.
 - b. Los Espacios libres públicos aparecerán grafiados en el correspondiente plano de las presentes Normas Urbanísticas, entendiendo que los de superficie superior a 1000 m² y dimensión 30x30 m. se considerarán zonas verdes, siendo de aplicación lo contenido en el art. 5.2.4 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 Cap. 4, Título Quinto de las presentes Ordenanzas y Normas.

ZONA 2.

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN.-

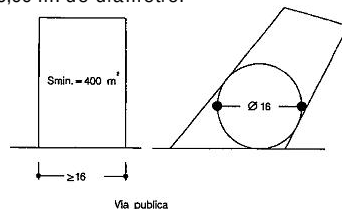
Aislada y pareada. (Art. 6.3.1.)

CONDICIONES DIMENSIONALES.-

PARCELA MÍNIMA (Art. 6.3.5.):

Superficie mínima: 400,00 m².
Frente mínima: 16,00 m.

Círculo inscrito:
16,00 m. de diámetro.

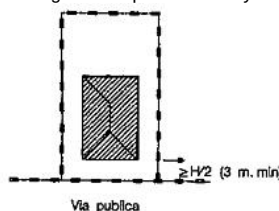


ALINEACIONES.- (Art. 6.3.6.)

Alineación oficial

La alineación oficial es la señalada sobre los planos de Ordenación.

La edificación se retirará de la Alineación Oficial una distancia igual o superior a H/2 y 3 m.



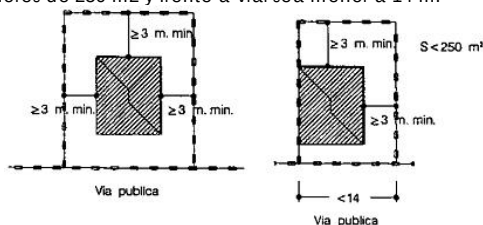
La alineación exterior deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de latitud mínima 1,00 m. y máximo 1,80 m. que solo podrá ser coronado por elementos de cerrajería y vegetales.

Linderos laterales y trasero

La edificación se retirará de los linderos laterales y trasero una distancia igual o superior a H/2 y 3 m. pudiendo adosarse a un lindero lateral en edificación pareada, para lo cual deberá existir acuerdo entre propietarios, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y edificar simultáneamente o compromiso de hacerlo según proyecto unitario.

En cualquier caso las dos medianeras deben ser de igual dimensión o tener una diferencia máxima de superficie de un 5 %, no quedando paños de la misma al descubierto.

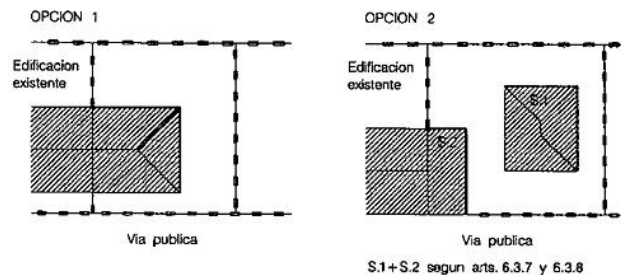
Igualmente podrá adosarse a lindero lateral aquellas edificaciones cuyas parcelas, ya existentes, y registradas con anterioridad a la Aprobación Inicial de estas Normas Urbanísticas, sean menores de 250 m² y frente a vial sea menor a 14 m.



Medianeras.

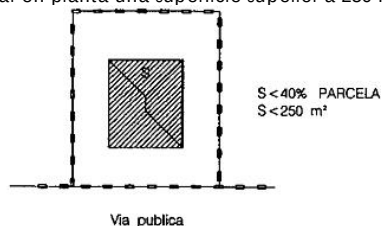
Si como consecuencia de las excepciones contempladas en el punto anterior, o por colindancia con una parcela con Zona de Ordenanza 1, existiera en ella una edificación medianera, la nueva construcción deberá adosarse a ella según las condiciones expresadas anteriormente, o construir un cuerpo de edificación adosado a aquella que cumpla con las referidas condiciones.

No obstante, el conjunto de edificaciones de la parcela cumplirán con lo especificado en los arts. 6.3.7 y 6.3.8 referidos a ocupación y edificabilidad.

**OCUPACIÓN (Art. 6.3.7.)**

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada sobre y bajo rasante, no podrá sobrepasar el 40 % de la parcela.

La edificación destinada a vivienda no podrá ocupar en planta una superficie superior a 250 m².

**EDIFICABILIDAD (Art. 6.3.8.)**

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

ALTURAS (Art. 6.3.9.)

La altura de cornisa máxima será de 6,75 m. medida según el art. 4.1.24. En ningún caso existirán puntos de la fachada con altura superior a 7,50 m. medida desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación.

Para edificaciones situadas a menos de 6 m. de la Alineación Ofi., la altura se medirá desde la rasante de la acera y la natural del terreno.

Para edificaciones situadas a más de 6 m. de la Alineación Oficial, se medirá desde la rasante natural del terreno.

El uso equipamiento deportivo podrá tener una altura total de 9 m.

CONDICIONES HIGIÉNICAS (Art. 6.3.10.)

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

CONDICIONES ESTÉTICAS (Art.6.3.11.).

Será de aplicación lo establecido para el ámbito exterior al casco tradicional de la Zona 1, art. 6.2.11 con las siguientes precisiones:

1. Se podrán construir hasta cuatro aguas por cuerpo de edificación en cubierta.
2. Además de la teja cerámica curva, se permite el uso de la teja cerámica mixta y la teja de cemento, con los mismos tonos de color que los especificados para la Zona 1.
3. La pendiente de los faldones de cubierta será la misma que la especificada para la Zona 1.
4. Pueden disponerse monteras de vidrio, para iluminación y ventilación, que recorran la parte superior de la cubierta, manteniendo la inclinación de los faldones, sin sobresalir de ellos y sin representar más de 1/3 de la superficie de los mismos.
5. Será de aplicación las determinaciones contenidas en el art. 6.2.11 relativas a materiales de fachada. Además se permitirá la colocación en fachada de ladrillo cerámico de tipo rústico o tejar, en la misma variedad de color ocre que las tonalidades de las edificaciones tradicionales.
6. Se permiten los remetidos, pudiendo llegar a ocupar hasta un 25 % de ancho total de la fachada en la que se ubiquen.
7. El vuelo máximo permitido para la formación de balcones será de 1,20 m. con 1,80 m. de frente y 1,20 m. para la formación de aleros.
8. La edificación aislada no podrá tener frentes continuos de fachada superior a 20 m. sin un cambio de nivel o quiebro en planta de 1,50 m. mínimo entre paños y nunca superior a 30 m.

CONDICIONES DE USO**Uso principal (Art. 6.3.12)**

El uso principal de la Zona 2 es residencial, en las mismas categorías especificadas en la Zona 1.

Se establece, dentro de esta zona de ordenanza, el grado "a", cuyo uso característico es el de dotaciones urbanísticas públicas, en su categoría de equipamiento recreativo, de aplicación en el ámbito del campamento de turismo municipal que se ubicaba al norte del núcleo urbano. En este grado se establecen las siguientes condiciones:

- *Estarán destinados a la estancia temporal de tiendas de campaña y caravanas. Se destinará a superficie de acampada un máximo del 70 % del espacio total.
- *Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados. La zona de aparcamiento y la de acampada se arbolarán en todo su perímetro.
- *Las condiciones de alineación y retranqueos serán las específicas en el art. 6.3.6 de las presentes ordenanzas y normas reguladoras.
- *Se permite una ocupación máxima de 250 m² por cuerpo de edificación, permitiéndose para el volumen principal hasta 500 m², la edificabilidad máxima será de 0,015 m²/m² para el conjunto de las edificaciones. La altura máxima a cornisa será de 3,50 m, permitiéndose para el volumen principal dos alturas y 6,75 m. a cornisa, con las precisiones establecidas en el art. 6.3.9 de las presentes ordenanzas y normas reguladoras.
- *No se permite la segregación de la parcela.

Uso compatible (Art- 6.3.13).

Será de aplicación lo establecido en el ámbito exterior al casco tradicional de la Zona 1, con las siguientes precisiones.

1. Se admite el uso productivo en todas sus categorías, en edificio exclusivo, superficie inferior a 500 m², en las condiciones expresadas en el Cap. 2 del Título Quinto de estas Ordenanzas y Normas.
 2. Se permite, para el uso dotacional deportivo, frentes de fachada de hasta 60 m. y altura máx. de cornisa de 9 m.
- En el grado "a" el único uso compatible es el de dotaciones urbanísticas públicas en el resto de las categorías, ya sea equipamiento, espacios libres públicos o servicios urbanos, sin rebasar en ningún caso, las condiciones de ocupación y edificabilidad conjuntas establecidas para el uso característico.

2.2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y ACREDITACION DE SU INTERES PÚBLICO.

Esta modificación se justifica en base a:

- La naturaleza de la parcela urbana actual, su geometría, dimensiones, superficie y parámetros urbanísticos aplicables, dificultan y condicionan en exceso la tipología de la edificación posible, degenerando en una imagen discordante con el entorno. Por lo que se propone el cambio de las ordenanzas para poder realizar una edificación relacionada con su entorno.
- La parcela colindante tiene la ordenanza Zona 1.2. La parcela afectada tiene una superficie y forma similar a las de este tipo (Zona 1.2). La Zona 2, está enfocada a parcelas con mayor superficie, 400,00 m². Por lo que debido a estos parámetros y la superficie de la parcela, hacen difícil el poder edificar de una manera digna una vivienda.
- Posibilitar una imagen general acorde al entorno, siendo de interés público, debido a la solución final.
- No se cambian las superficies generales determinadas en las N. U. M. No se crean, no se modifican, ni se eliminan parcelas. No se aumenta ni se disminuyen las superficies de suelo urbano. Tampoco se aumentan el número de viviendas. Solo se modifican el tipo de ordenanza aplicable a esta superficie de suelo urbano, con lo cual puede ser objeto de aprobación.
- Por lo que no es de aplicación El art. 173 del R. U. C. y L.
- Se cumple con lo dispuesto en el art. 169 del R. U. C. y L., al contener los documentos indicados en este artículo.

Respecto a la acreditación de interés público, esta modificación se posibilitará por un lado, el poder construir una vivienda adecuándose coherentemente a una ordenanzas urbanísticas apropiadas y por otro, el consolidar la población, (término con un claro declive), evitando así su estancamiento y/o disminución y su posible evolución.

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERA.

Esta modificación puntual es promovida por un agente privado, D. Nicolás Salvador Ejido, ante la dificultad para la ejecución de una edificación acorde con el entorno, posibilitando con el cambio mayor libertad para la ejecución de una construcción. Siendo una modificación respetable con la normativa urbanística vigente.

No se realiza una modificación sobre el modelo territorial, aunque se intenta que la influencia de este cambio, sea proporcionado, con un impacto visual mínimo, afectando sólo al Término Municipal de Pereña de la Ribera, y en particular al cambio relativo de la imagen del casco urbano.

Cabe señalar, la inexistencia de ningún tipo de protección de importancia que le pueda afectar, a excepción de los propios parámetros urbanísticos reguladores de suelo urbano.

2.4. ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION GENERAL DEL MUNICIPIO.

La influencia de esta modificación sobre el modelo territorial es mínima, ya que sólo afecta al Término Municipal de Pereña de la Ribera y en concreto solo a la asignación de las ordenanzas de una pequeña superficie del suelo urbano.

Viendo los beneficios que dicha modificación conlleva para el municipio y siendo además una iniciativa inicialmente privada, se considera que la influencia en todo caso es mínima y positiva, ya que posibilitará la construcción de una vivienda.

Por la naturaleza de la situación de la parcela, no se tiene constancia de la existencia de riesgos tecnológicos, tales como los nucleares, o de transporte de sustancias peligrosas tanto por carretera como por ferrocarril y los derivados del almacenamiento de sustancias peligrosas, ni naturales (forestales desprendimientos, o movimientos de tierras) en el Término Municipal ni derivadas de la Modificación propuesta en la N. U. M. de Pereña de la Ribera.

2.5. CONCLUSION.

Estimando que este documento se ha redactado conforme a la legislación vigente, se entrega al Ayuntamiento de Pereña de la Ribera para que proceda a la oportuna tramitación hasta la Aprobación Definitiva del mismo.

La influencia de esta modificación sobre el modelo territorial es mínima, ya que sólo afecta al Término Municipal de Pereña de la Ribera, y en concreto a la asignación de ordenanzas en una pequeña superficie urbana y en concreto a un único solar, pasando de ser Zona 2 a ser Zona 1.2. Sin crear o eliminar ninguna parcela.

La Modificación Puntual no produce un aumento de superficie de suelo urbano, ni de viviendas, ni de parcelas, siendo el objeto de esta modificación, solo el cambio de ordenanzas de una pequeña superficie de suelo urbano.

Se ha creado un interés para la realización de esta modificación, debido a la situación urbanística particular en esta zona, generando así, una mejor imagen global del entorno urbano. Siendo de carácter mínimo y de iniciativa privada, dentro de las Normas Urbanísticas Municipales, vigentes.

En Salamanca, diciembre de 2015

Fdo.: Carlos de Vargas Gómez, Arquitecto.

3. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

 GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	 Sede Electrónica del Catastro	ANEXO DESCRIPCIÓN DE LA FINCA
---	--	--	--	--

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
37252A017000840001SG

La finca a la que pertenece este inmueble está dividida a efectos catastrales en dos inmuebles, uno urbano y otro rústico.

Los datos de la finca completa son:

Superficie del suelo de la finca =	30.337 m2	Superficie Construida =	0 m2
Superficie ocupada por construcciones =	0 m2		
Superficie ocupada por cultivos =	30.337 m2		

Los datos de los inmuebles son:

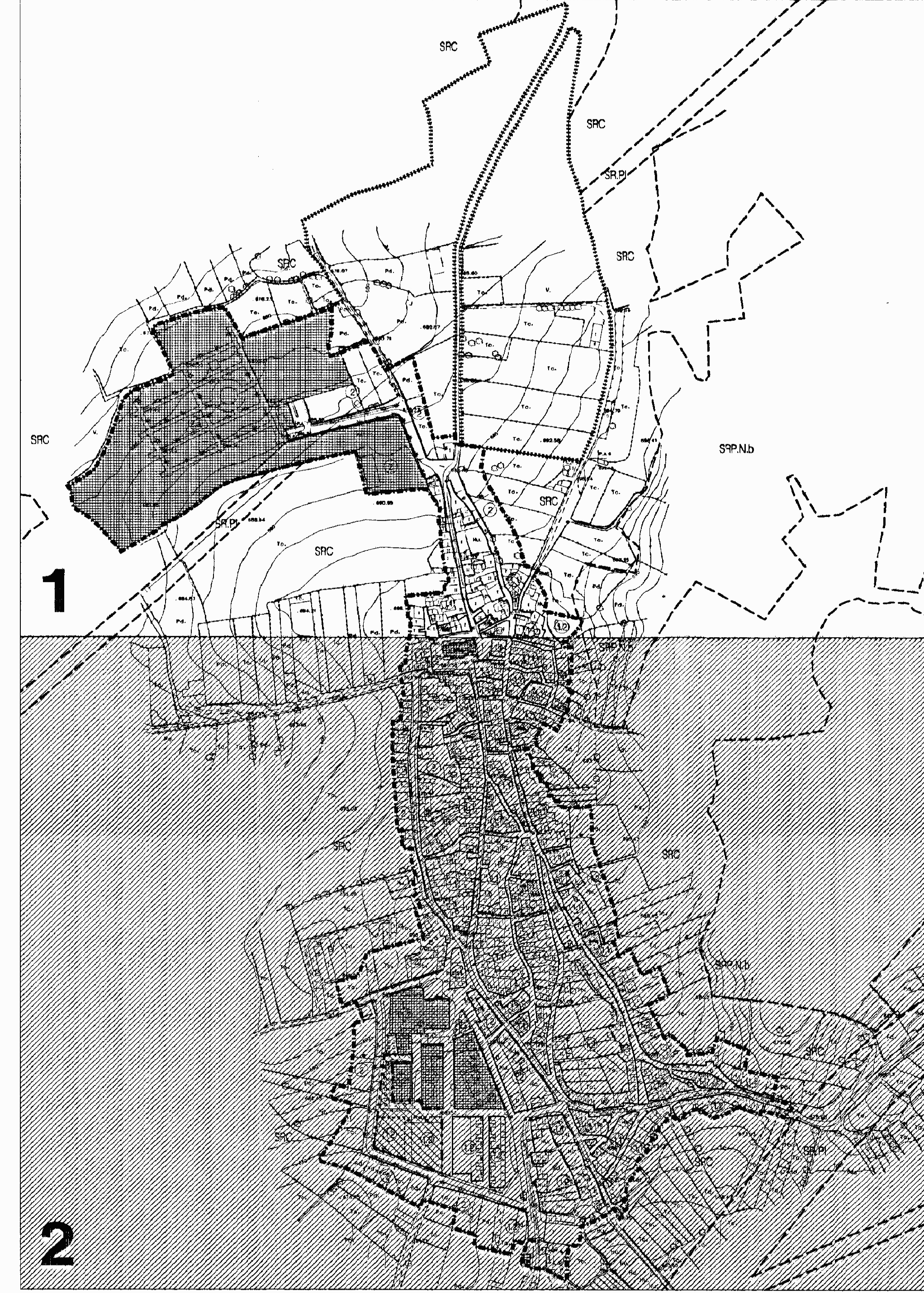
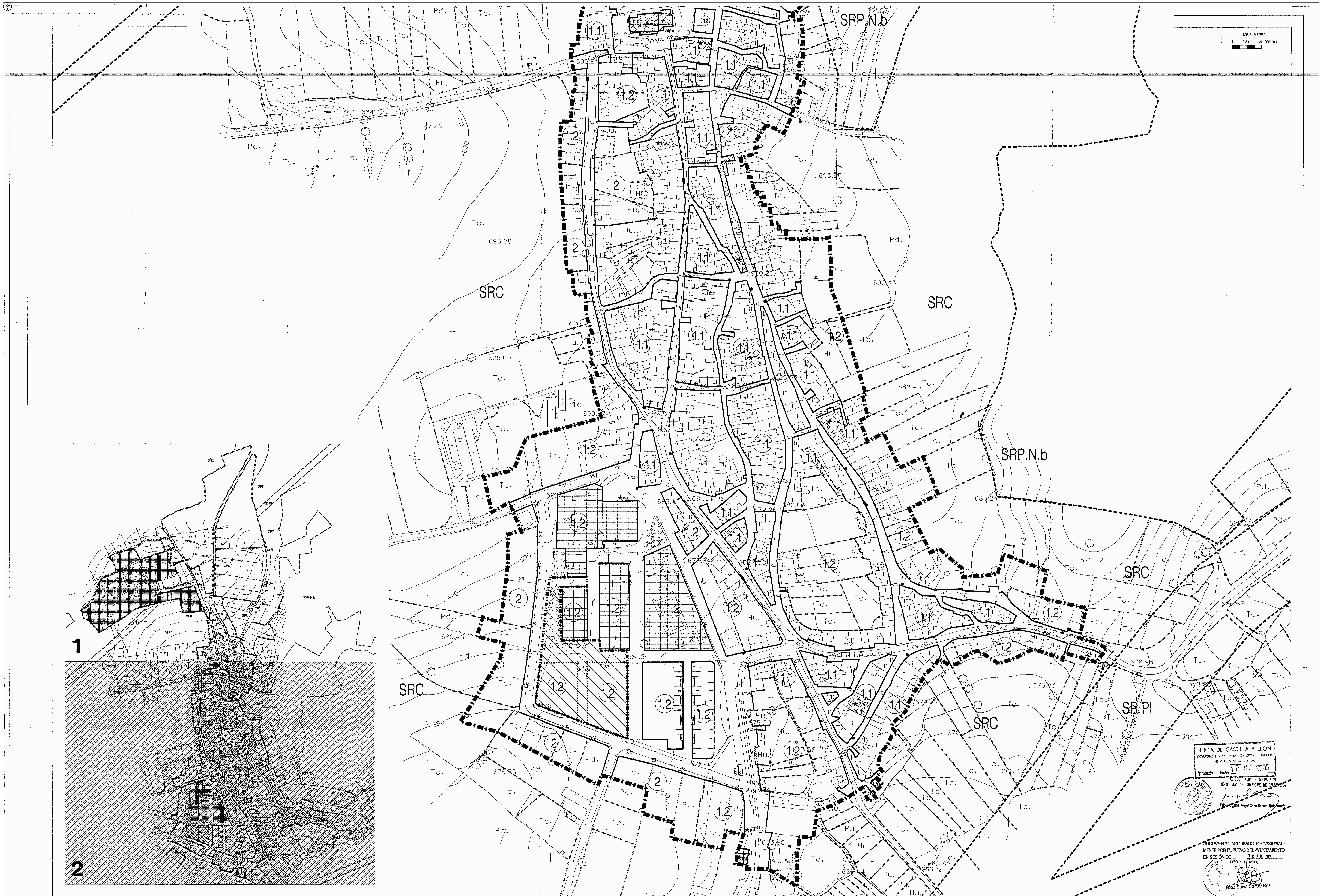
Inmueble Rústico:

Referencia catastral =	37252A017000840000AF		
Superficie de suelo rústico =	29.283 m2	Superficie Construida =	0 m2
Superficie ocupada por construcciones =	0 m2		
Superficie ocupada por cultivos =	29.283 m2		

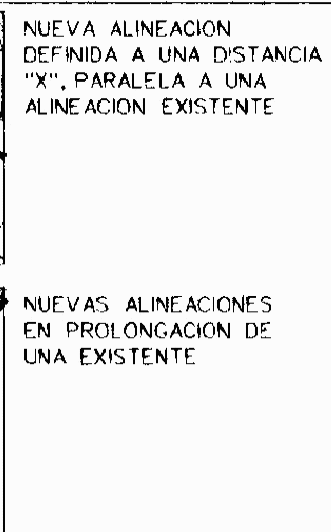
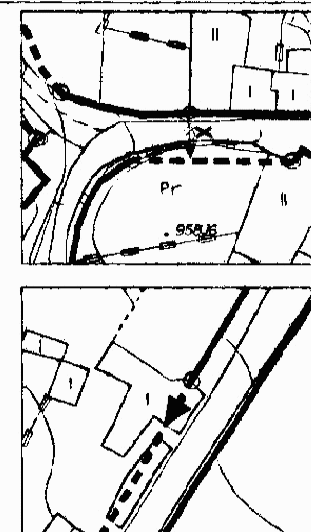
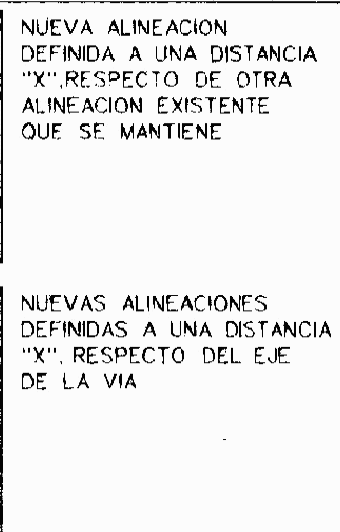
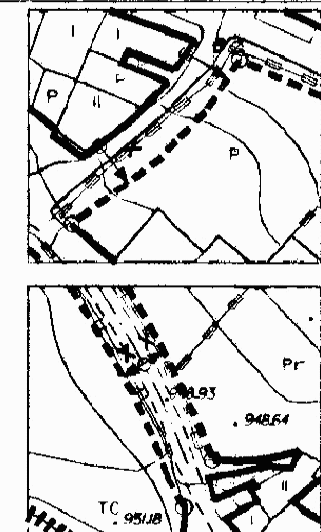
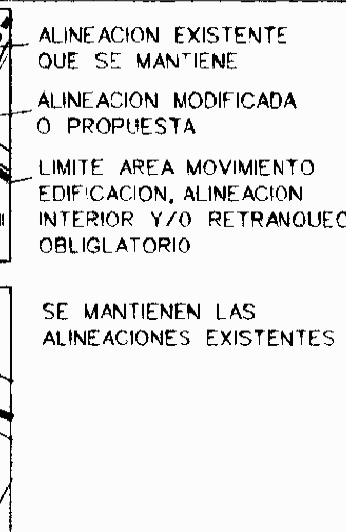
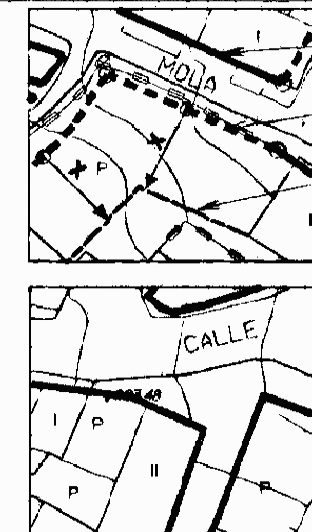
Inmueble Urbano

Referencia catastral =	37252A017000840001SG		
Superficie de suelo urbano =	1.054 m2	Superficie Construida =	0 m2
Superficie ocupada por construcciones =	0 m2		
Superficie ocupada por cultivos =	1.054 m2		

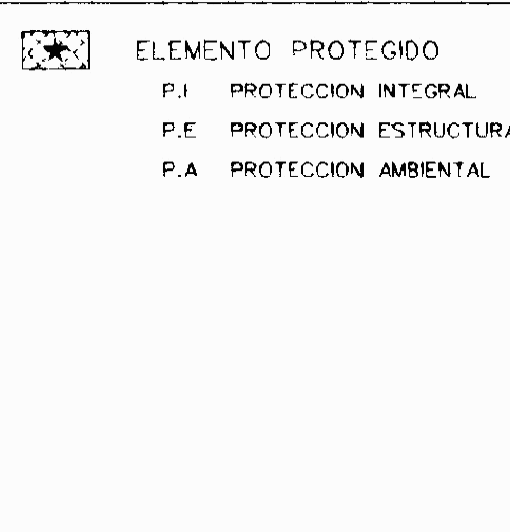
4. PLANOS



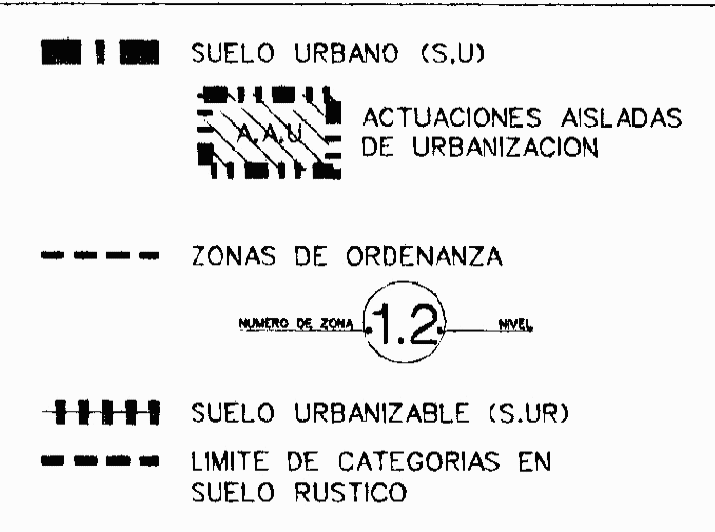
SIMBOLOGIA DE LAS ALINEACIONES



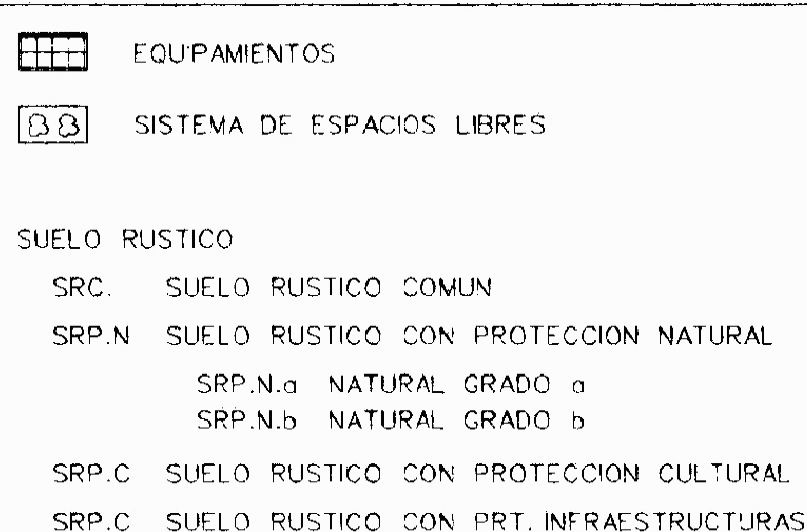
PROTECCIONES GENERALES



DELIMITACIONES



CALIFICACION DEL SUELO



MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES PERENA DE LA RIBERA

PARCELA, N° 17. POLIGONO N° 84. PERENA DE LA RIBERA

PROMOTOR: NICOLAS SALVADOR ELLIDO

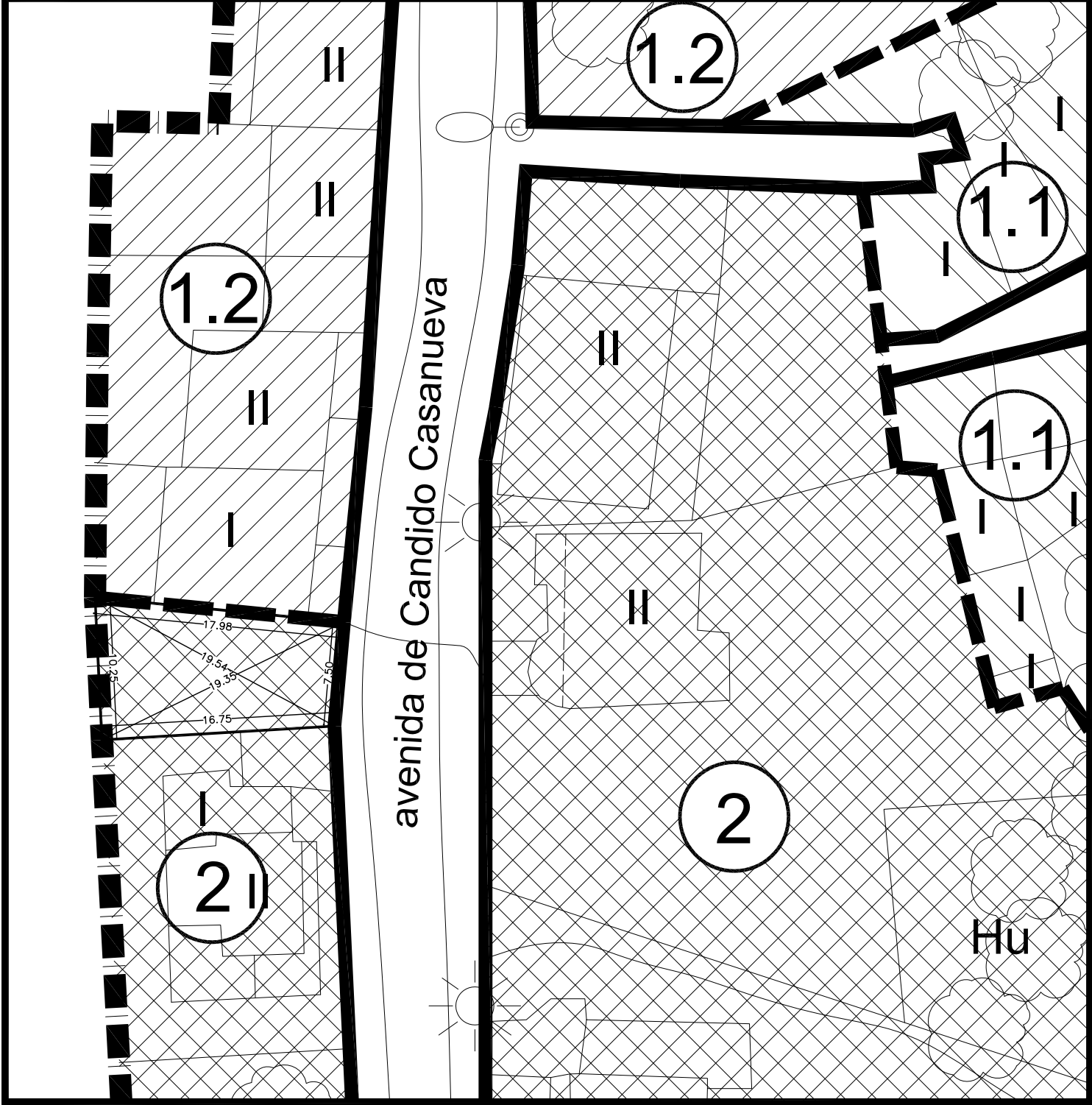
FECHA: 2015

ESCALA: 1/1000

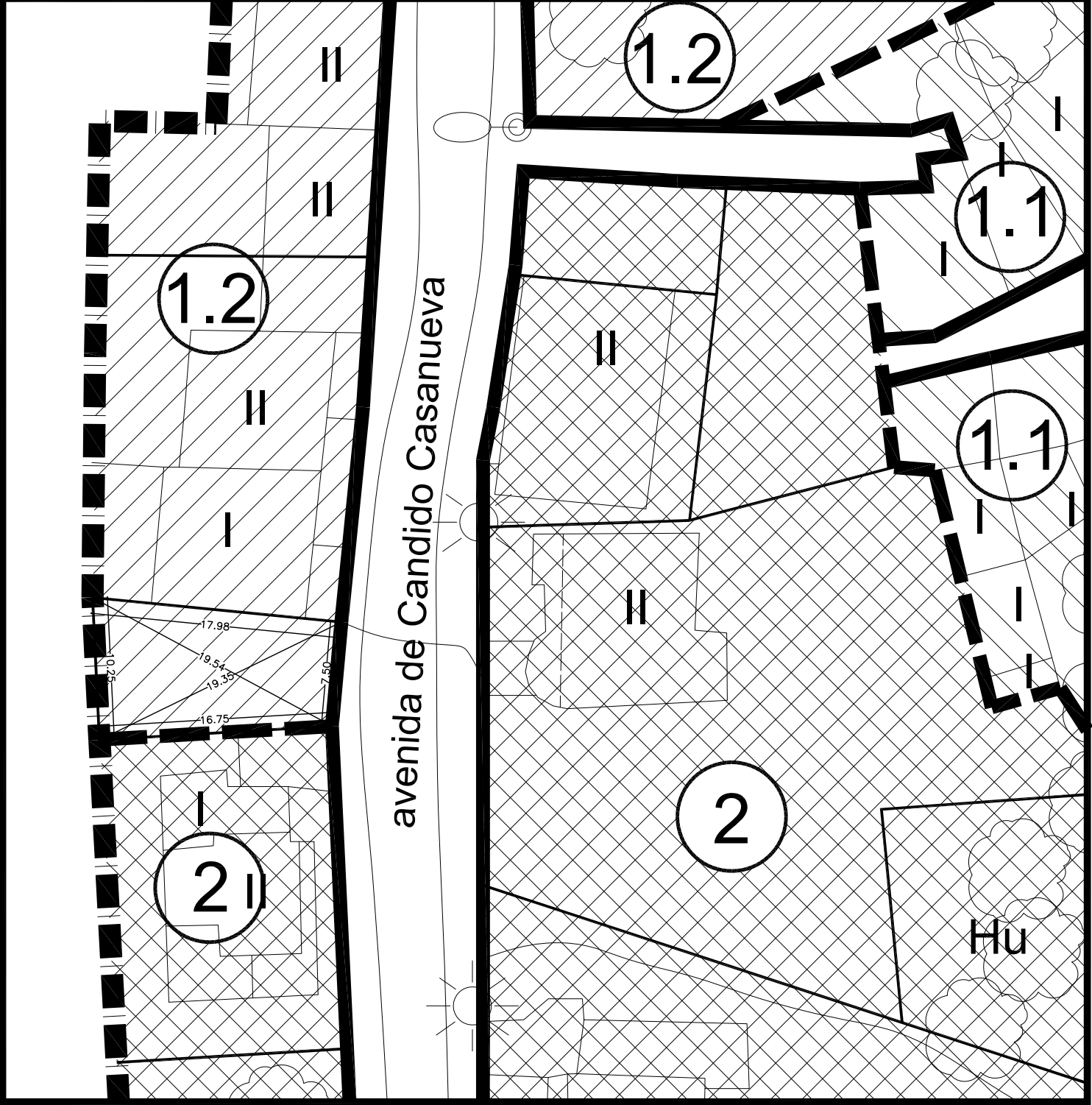
CLASIFICACION, ORDENACION Y PROTECCIONES (ESTADO ACTUAL)

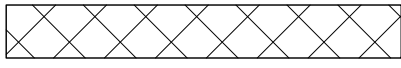
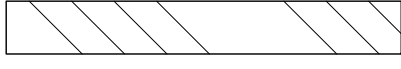
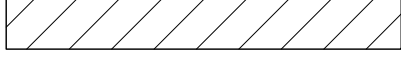
P01

ESTADO ACTUAL

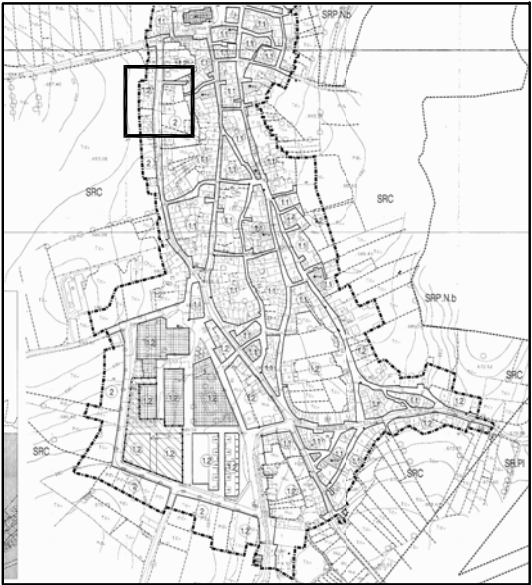


ESTADO PROPUESTO



-  SUELO URBANO (S.U)
-  ZONAS DE ORDENANZA
-  zona 2
-  zona 1 nivel 1
-  zona 1 nivel 2

numero de zona **1.2.** nivel



MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES PEREÑA DE LA RIBERA

PARCELA, N ° 17. POLÍGONO N° 84. PEREÑA DE LA RIBERA

ARQUITECTO
CARLOS DE VARGAS GOMEZ

PROMOTOR: NICOLAS SALVADOR EJIDO

FECHA: 2015 E S C A L A : 1/400

ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO DE LA PARCELA



ESCALA 1:1000
0 12.5 25 Metros

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE
SALAMANCA
Aprobada de fecha 18 JUL 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISION
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA
Fdo: María José García-Sánchez

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

COMPROBADO SEGUN INFORME DE C.T.U. DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2005

SIMBOLOGIA DE LAS ALINEACIONES				PROTECCIONES GENERALES		DELIMITACIONES	CALIFICACION DEL SUELO
	ALINEACION EXISTENTE QUE SE MANTIENE		ALINEACION MODIFICADA O PROYECTADA		ELEMENTO PROTEGIDO		SUELO URBANO (S.U.)
	LIMITE AREA MOVIMIENTO INTERIOR (VIA RETRANQUEO OBLIGATORIO)		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.I. PROTECCION INTEGRAL		ZONAS DE ORDENANZA
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.E. PROTECCION ESTRUCTURAL DE URBANIZACION		SUELO URBANIZABLE (S.U.)
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.A. PROTECCION AMBIENTAL		LIMITES DE CATEGORIAS EN SUELO RUSTICO
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.I. PROTECCION INTEGRAL		LIMITES DE CATEGORIAS EN SUELO RUSTICO
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.E. PROTECCION ESTRUCTURAL DE URBANIZACION		LIMITES DE CATEGORIAS EN SUELO RUSTICO
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		P.A. PROTECCION AMBIENTAL		LIMITES DE CATEGORIAS EN SUELO RUSTICO

MODIFICACION PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES PERENA DE LA RIBERA

PARCELA, N° 17. POLIGONO N° 84. PERENA DE LA RIBERA

PROMOTOR: NICOLAS SALVADOR ELLIDO
FECHA: 2015
Escala: 1/1000

CLASIFICACION, ORDENACION Y PROTECCIONES (PROYECTO)

ARQUITECTO

P03