

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE PEREÑA DE LA RIBERA
SALAMANCA**



**PROMOTOR:
ITARCA RIOJA S.L.**

MAYO 2020

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. AGENTES
- 1.3. OBJETO
- 1.4. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN
- 1.5. 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 ACREDITACIÓN 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 ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO
- 2.5. CONCLUSIÓN

3. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

4. PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

Se pretende realizar una modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera, localidad ubicada en la provincia de Salamanca, en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la localidad pertenece a la comarca de Las Arribes del Duero, al partido judicial de Vitigudino y a la mancomunidad de Las Arribes del Duero.

El Municipio se sitúa en la zona noroeste de la Provincia, a 82 Km de Salamanca. Su altitud es superior a los 682 metros sobre el nivel del mar.

Los accesos se realizan por la carretera vecinal, que se desvía desde la N-630.

Orográficamente Pereña 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 Aldeadávila 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 el 1 de Enero de 2019, cuenta con **345 habitantes**.

1.2. AGENTES

PROMOTOR

Es la Sociedad ITARCA RIOJA S.L. con domicilio en la Calle Joaquín Beunza 20, 3ºB DE Pamplona, Navarra (C.P. 31014) y C.I.F. B-26.471.227.

REDACTOR

Es el Arquitecto don Asier Martínez Aparicio con D.N.I. 71.340.800 K y domicilio profesional en C/ La Estación 86, 1ºB; 09200 Miranda de Ebro (Burgos); colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con el nº 2830.

1.3. OBJETO

Se redacta la presente **Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Pereña de la Ribera**, ante la voluntad que tiene la Promotora de este documento de edificar una vivienda en esta parcela y su contigua. Se da el caso, que ambas parcelas, a pesar de ser colindantes y con acceso por la misma calle se encuentran en diferentes ordenanzas, por lo que se hace necesario, en primer lugar, unificar los criterios urbanísticos para que la vivienda pueda regirse por una ordenanza en concreto, y posteriormente reparcelar las fincas para hacer una única parcela.

La construcción de esta vivienda regeneraría y completaría la trama urbana de esta zona del municipio, donde existen edificaciones abandonadas y semiderruidas.

Siendo el propósito principal, el cambio de ordenanza (de Zona 1.1 a Zona 1.2.) de una pequeña parte de suelo urbano, y así mejorar la situación actual, ya que con la cual es bastante complicado poder edificar, dado que las ordenanzas actuales limitan, en exceso el desarrollo del solar, se pretende el cambio de calificación para edificar una vivienda unifamiliar aislada.

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 el cambio de ordenanza se produce en el límite del ámbito de ésta.

1.4. PLANEAMIENTO URBANISTICO Y FUNDAMENTOS LEGALES DE APLICACIÓN

La Normativa vigente en el Término Municipal de Pereña de la Ribera, realizada por D. José Luis García Ramos, son la Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente y publicada el 7 de julio de 2007, existiendo además dos modificaciones puntuales de las mismas.

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.

1.5. 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 la legislación aludida, 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 Información Pública, conforme al art. 142 de la L.U.CyL. en el cual se podrán presentar las alegaciones pertinentes.
- 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 designada como Calle Arrabal nº 68.

Tiene una superficie de 235,77 m² que se sitúan en suelo urbano, toda esta superficie está afectada por el cambio de ordenanza, estando calificada según las ordenanzas reguladoras como **Zona 1 Nivel 1**. Esta modificación propone el cambio de calificación a la **Zona 1 Nivel 2**.

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

La **Zona 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.

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.

Se reproduce a continuación, la ordenanza para la Zona 1, en ella se recogen las especificaciones para ambos niveles 1 y 2, se resaltan en diferente color las indicaciones específicas para el Nivel 2.

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN (Art. 6.2.1.).

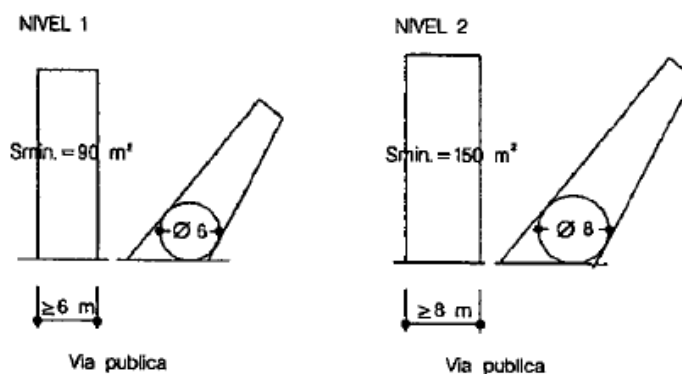
Alineada, aislada y pareada.

CONDICIONES DIMENSIONALES

PARCELA MÍNIMA (Art. 6.2.5.)

Superficie mínima

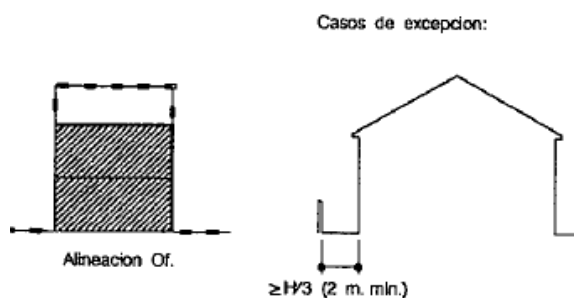
	ORD. 1.1	ORD. 1.2
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	90	150
FRENTE MÍNIMO (m)	6	8
CÍRCULO INSCRITO (m)	6	8



ALINEACIONES (Art. 6.2.6.)

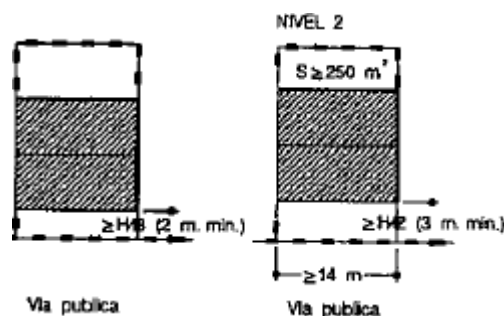
Alineación oficial

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



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 ("dientes de sierra") a distancias regulares.

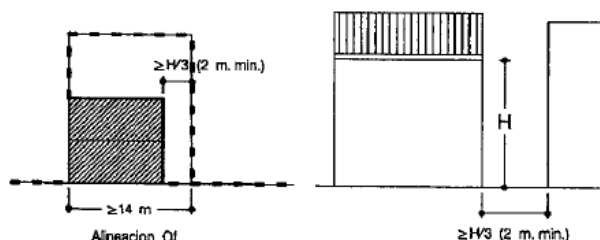
En aquellas zonas en que la edificación no se sitúa sobre la alineación exterior, ésta deberá marcarse con cerramiento opaco y tratamiento de fachada, de altura mínima 2 m en el nivel 1 y 1,20 m en el nivel 2.

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

Linderos laterales

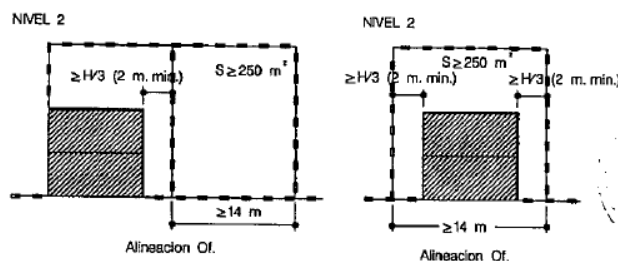
Se establecen excepciones permitiéndose la separación a uno de ellos, en cuyo caso la distancia al mismo será igual o superior a $H/3$ y 2 m mínimo, siendo "H" la mayor altura de cornisa entre la propia y la colindante, definida en el art. 4.1.22 de estas Ordenanzas y Normas, en las siguientes circunstancias,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

a) 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.

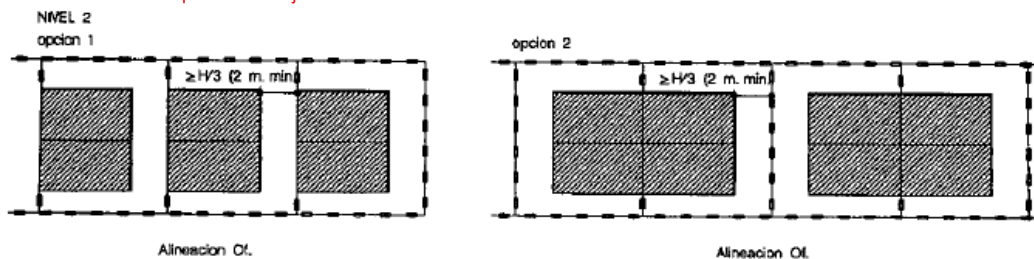


d) Cuando el destino del edificio lo hiciera necesario por motivos de funcionamiento o cuando las características del edificio colindante lo hicieran necesario, lo que se justificará técnicamente.

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.

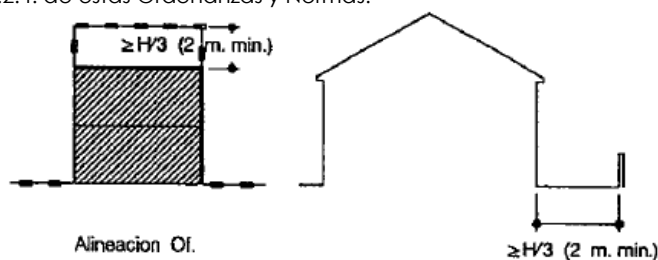
g) Igualmente, en nivel 2, en actuaciones conjuntas de manzana o con proyecto unitario, pudiendo resolverse mediante alguna de las dos soluciones que se reflejan a continuación:



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.



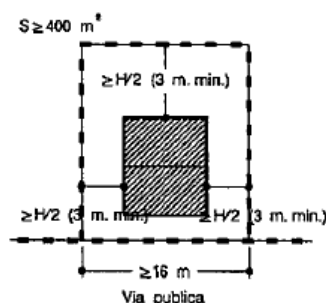
Cabrá adosarse al lindero trasero en las siguientes condiciones, con observancia de lo dispuesto en el pto. 4 del presente artículo y salvo distinta indicación en el plano de ordenación:

- 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.
- Cuando se trate de parcelas de fondo igual o inf. a 12 m. sin cegar luces al colindante ni abran huecos sobre él.
- Cuando 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.



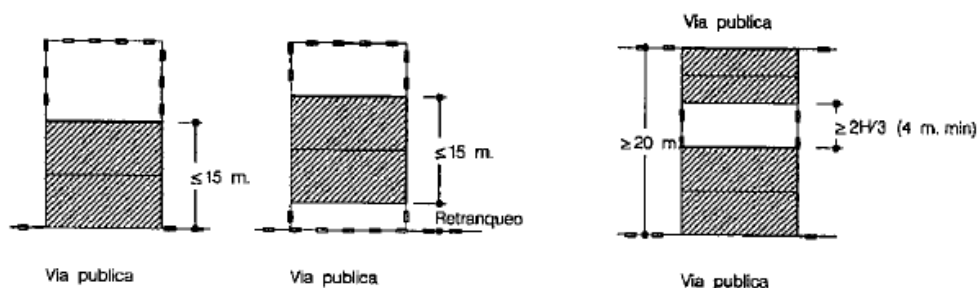
Las condiciones de posición con respecto a la Alineación expresadas en el presente artículo podrán ser modificadas cuando justifique el técnico redactor del proyecto a ejecutar la conveniencia de otra ubicación del edificio dentro de la parcela.

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.

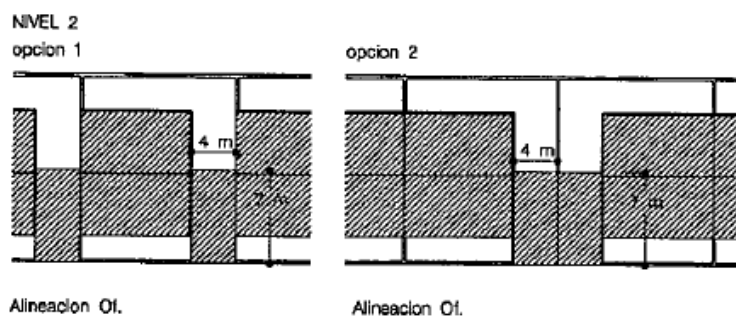


Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela hasta un fondo máximo de 25 m. Deberá disponerse los accesos en el interior de la parcela, sin que rampas o escaleras sean visibles desde la vía pública.

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.

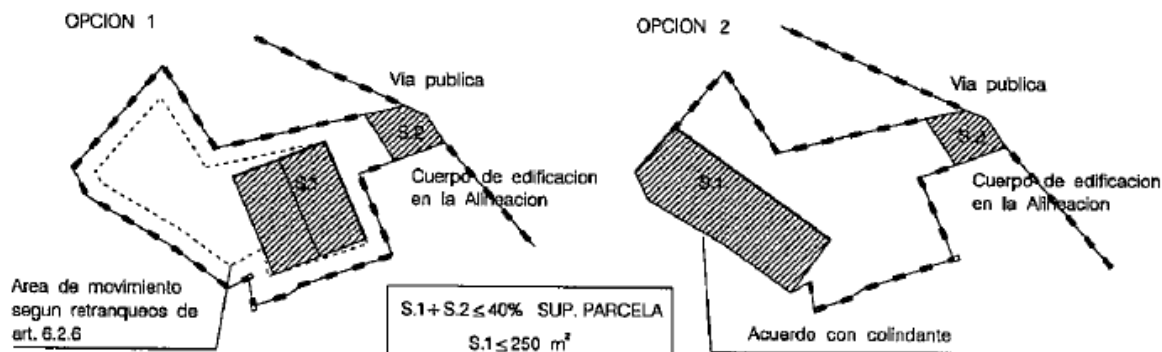
En el nivel 2, en caso que la línea de fachada se retranquee con respecto a la Alineación Oficial en alguno de los supuestos contemplados en el art. 6.2.6., se permite una ocupación complementaria sobre rasante para uso de garaje, en cuerpo de edificación de dimensiones máximas: 3,20 m. de altura de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

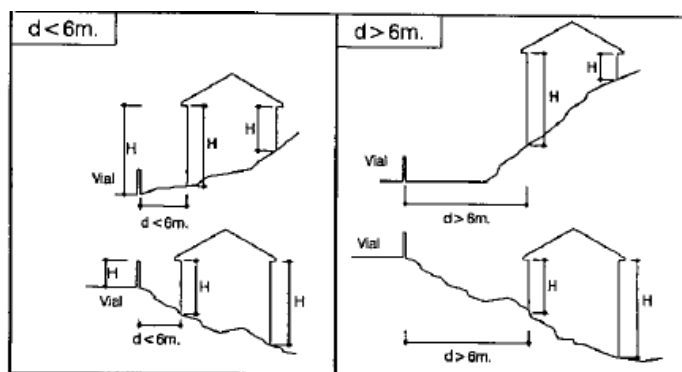
Se establece, para todas las tipologías, una ocupación complementaria, destinada a usos agrícolas compatibles con vivienda, en edificaciones de 3,20 m. de altura y adosado a lindero trasero o medianera, mediante acuerdo con el colindante. No podrá ocupar más del 40% del espacio libre de la parcela, ni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

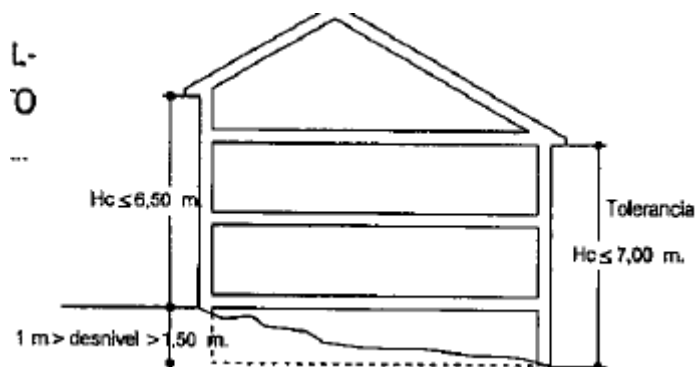


Como norma general, la altura máxima será de dos plantas (baja y primera) y bajo cubierta, y 6,50 m. a cornisa, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.23 o 4.1.24, debiendo cumplirse tanto para las fachadas exteriores como para las traseras e interiores.

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 pta. 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 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.

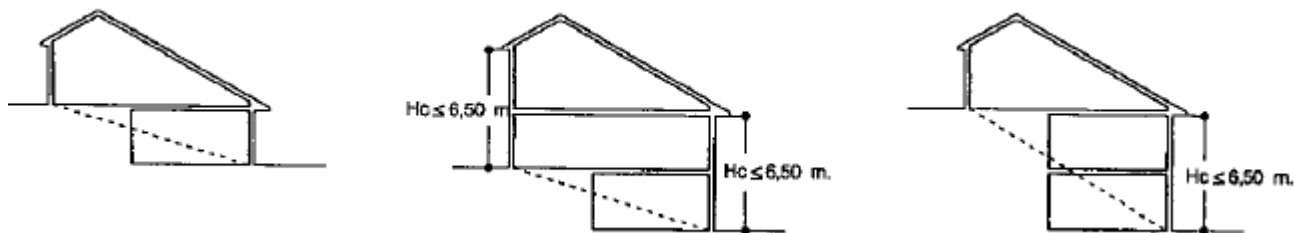


En ningún caso existirán puntos de fachada con una altura de cornisa superior a 7,50 m.

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 la 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:

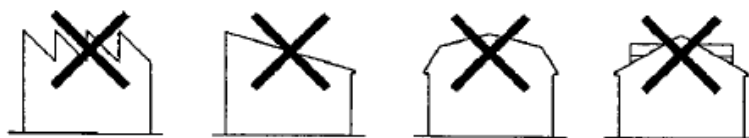
a) En aplicación de lo dispuesto en los art. 9 y 37 de la LUCyU99, las nuevas construcciones deberán tener en cuenta en su composición, las tipologías predominantes en la Zona y en particular las de los edificios colindantes siempre que tengan los valores propios de la arquitectura tradicional, respetando 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 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 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 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, teniendo 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.

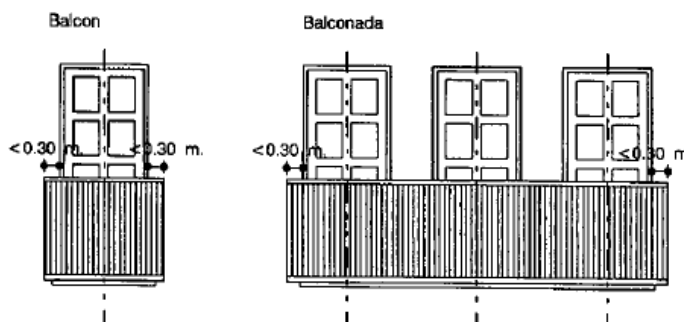
e) Las carpinterías se adecuarán a lo dispuesto en el art. 4.5.4. y serán preferiblemente de madera.

Las barandillas de los balcones y las rejerías 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 de la zona es el Residencial en las siguientes categorías:

Nivel 1: Vivienda unifamiliar

Nivel 2: 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 hostelero 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 condiciones 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, entendiéndose 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.

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

Esta modificación se justifica en base a:

- La diferencia de ordenanzas entre esta parcela y la colindante, ya que ambas serán soporte de una edificación unifamiliar, además, la parcela colindante, que pertenece a la misma propiedad, y tiene un frente muy reducido a la vía pública, por lo que es necesario unificar las ordenanzas de ambas y así unir las en una sola, por ello 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). pero alberga una construcción ruinosas que entendemos es el motivo por el que se ha calificado en distinta ordenanza.
- 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 aumenta ni se disminuye la superficie 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 ordenanza urbanística apropiada 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 tiene promoción privada, ITARCA RIOJA S.L. ante la dificultad para la materialización 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 MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN 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 sólo 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. CONCLUSIÓN.

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.

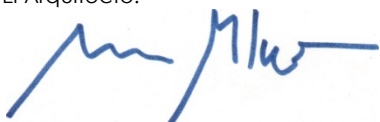
La influencia de esta modificación sobre el modelo territorial es mínima, ya que sólo afecta al Término Municipal de Pereña de la Ribera, y en concreto a la asignación de ordenanzas en una pequeña superficie urbana y en concreto a un único solar, pasando de ser **Zona 1.1 a ser Zona 1.2**. Sin crear 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, únicamente 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 Miranda de Ebro, Burgos, Mayo de 2020

El Arquitecto:



Asier Martínez Aparicio

3. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7784129QF0678S0001KO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ARRABAL 68

37175 PEREÑA DE LA RIBERA [SALAMANCA]

USO PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

191

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ARRABAL 68

PEREÑA DE LA RIBERA [SALAMANCA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

191

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

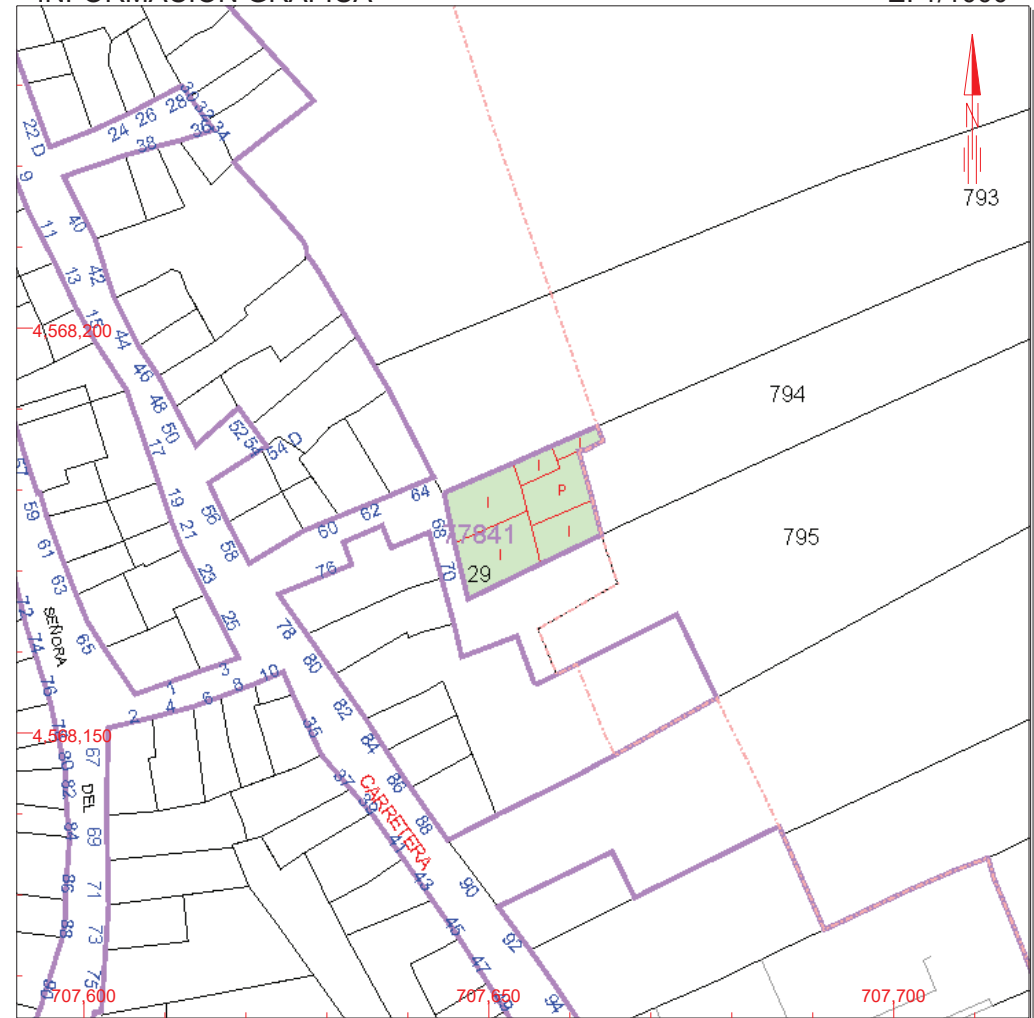
236

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



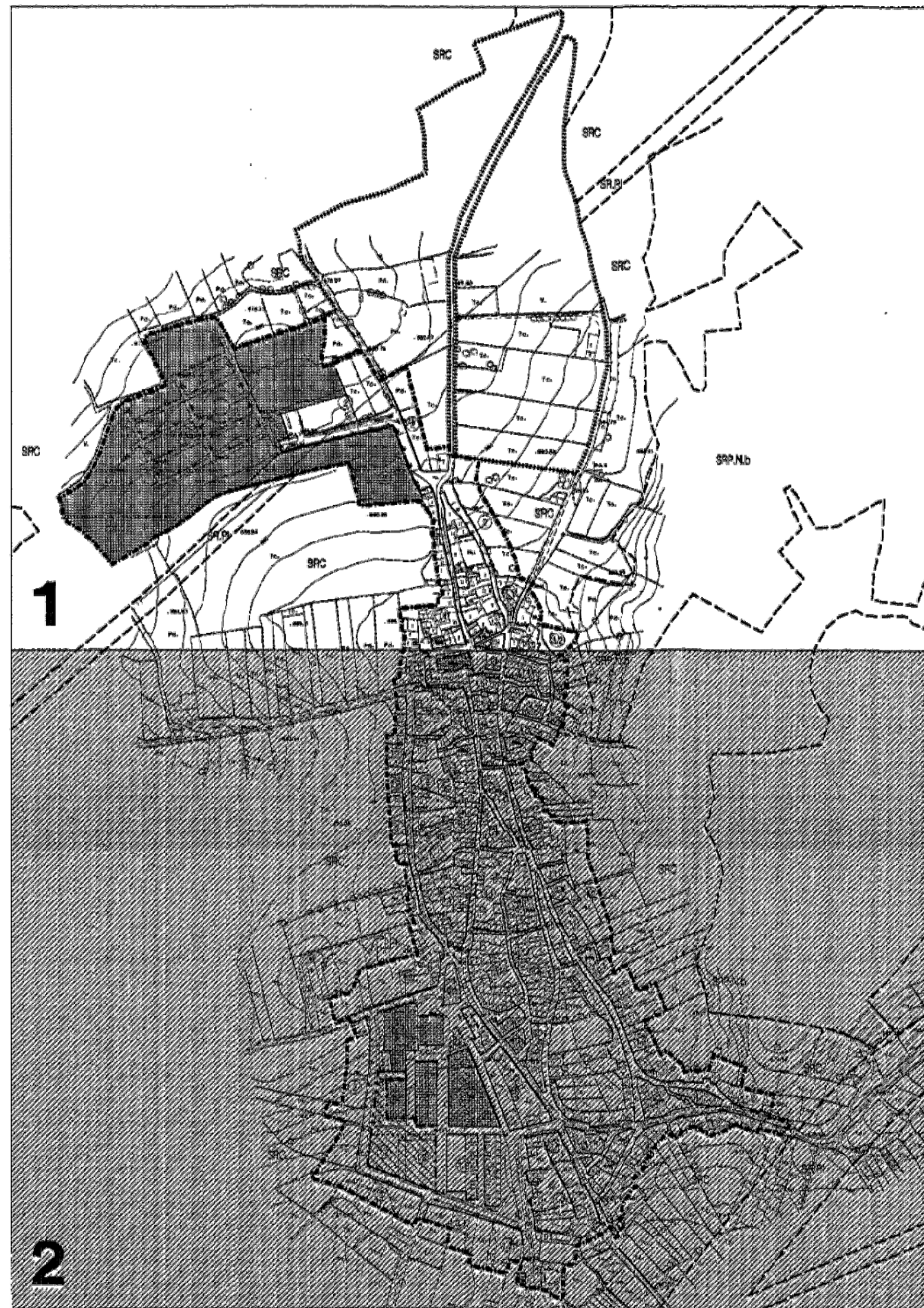
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

707,700 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 19 de Mayo de 2020

4. PLANOS



CALIFICACION DEL SUELO	
	EQUIPAMENTOS
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

SUELO RUSTICO

SRC. SUELO RUSTICO COMUN

SRP.N SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL

SRP.N.a NATURAL GRADO a

SRP.N.b NATURAL GRADO b

SRC.C SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL

SRP.C SUELO RUSTICO CON PROT. INFRAESTRUCTURA

01 |

1.1

1.2

TC.

Hu.

686-73

1.1

685-13

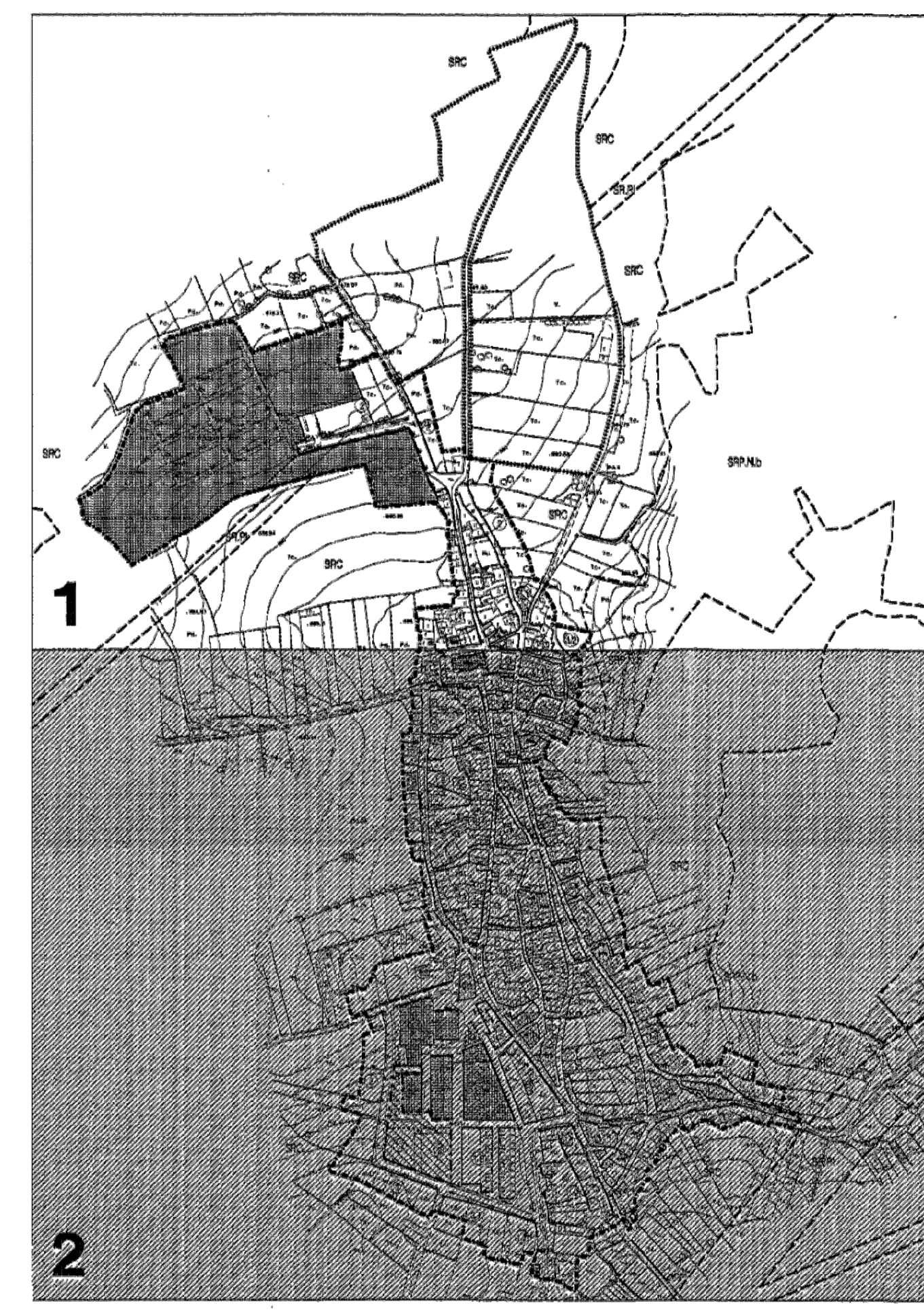
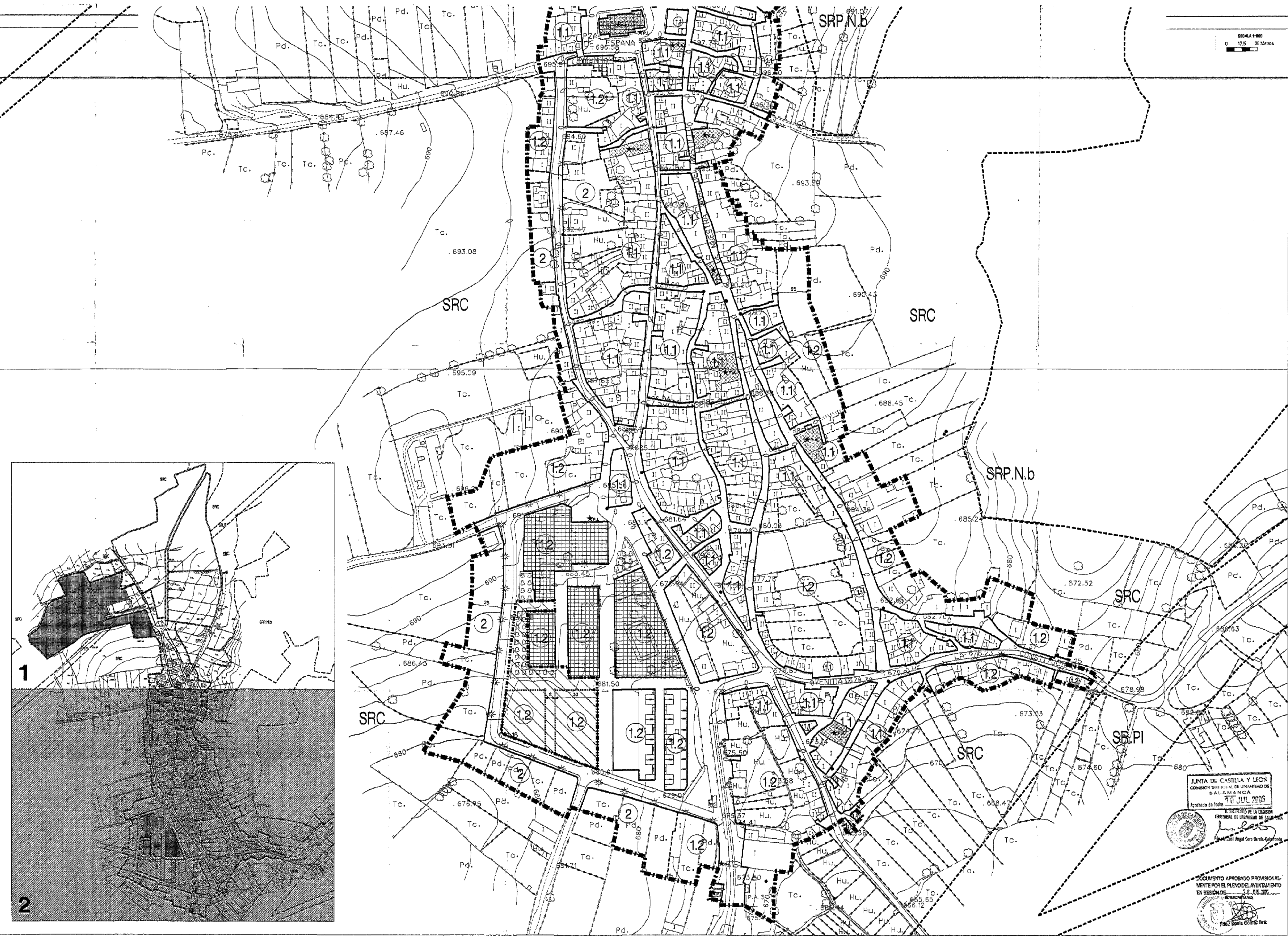
684-11

1.1

REDACTOR

Asier Martínez Aparicio. ARQUITECTO

02



SIMBOLOGIA DE LAS ALINEACIONES

	ALINEACION EXISTENTE QUE SE MANTIENE		NUOVA ALINEACION DEFINIDA A UNA DISTANCIA "X" RESPECTO DE OTRA ALINEACION EXISTENTE QUE SE MANTIENE		NUOVA ALINEACION DEFINIDA A UNA DISTANCIA "X" RESPECTO DE OTRA ALINEACION EXISTENTE QUE SE MANTIENE
	ALINEACION MODIFICADA O PROYECTADA		LMITE AREA MOVIMIENTO EXISTENTE, ALINEACION INTERIOR Y/O REFRANGIDO CIRCULATORIO		LMITE AREA MOVIMIENTO EXISTENTE, ALINEACION INTERIOR Y/O REFRANGIDO CIRCULATORIO
	SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES EXISTENTES		NUOVAS ALINEACIONES DEFINIDAS A UNA DISTANCIA "X" RESPECTO DE LA DE LA VA		NUOVAS ALINEACIONES DEFINIDAS A UNA DISTANCIA "X" RESPECTO DE LA DE LA VA

PROTECCIONES GENERALES

	ELEMENTO PROTEGIDO		P.I. PROTECCION INTEGRAL		P.E. PROTECCION ESTRUCTURAL		P.A. PROTECCION AMBIENTAL
--	--------------------	--	--------------------------	--	-----------------------------	--	---------------------------

DELIMITACIONES

	SUELO URBANO (S.U.)		SUELO URBANIZABLE (S.U.R.)		SUELO RUSTICO (S.R.)		SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL		SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL		SUELO RUSTICO CON PROT. INFRAESTRUCTURAS
--	---------------------	--	----------------------------	--	----------------------	--	--------------------------------------	--	---------------------------------------	--	--

CALIFICACION DEL SUELO

	EQUIPAMIENTOS		SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
SUELO RUSTICO			
SRC. SUELO RUSTICO COMUN			
SRP.N. SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL			
SRP.N.b. SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL			
SRP.C. SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL			
SRP.C. SUELO RUSTICO CON PROT. INFRAESTRUCTURAS			

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEREÑA DE LA RIBERA. SALAMANCA

PARCELA EN C. ARRABAL 68. PEREÑA DE LA RIBERA

CLASIFICACIÓN, ORDENACIÓN Y PROTECCIONES

ORDENACIÓN PROPUESTA

REDACTOR: Asier Martínez Aparicio. ARQUITECTO

FECHA: Mayo 2020

MIRANDA DE EBRO

03