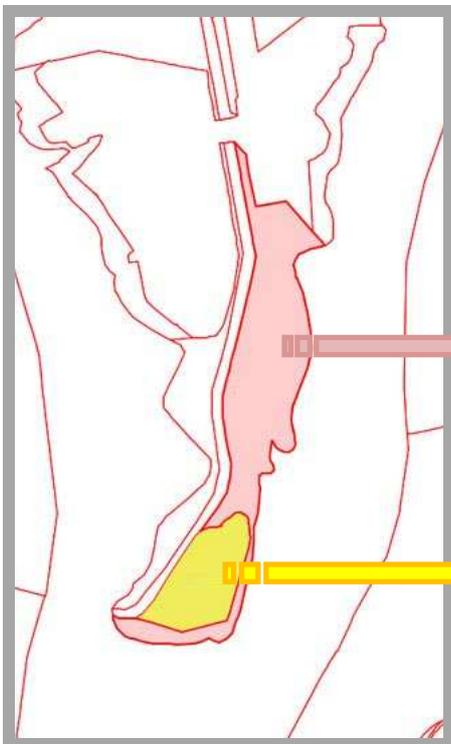


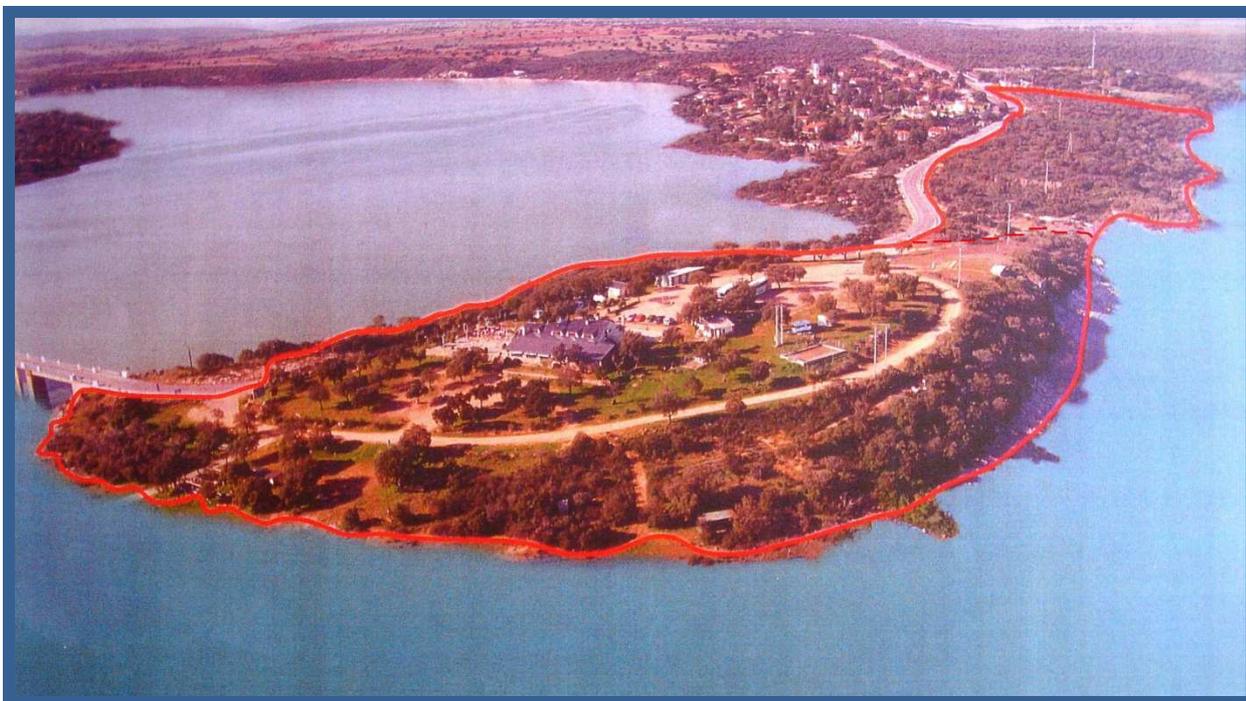
Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.



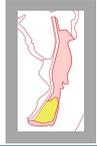
Parte ROJA: 63.076 m²
Suelo de uso residencial urbanizable.

Parte AMARILLA: 18.438 m²
Suelo de uso comercial, urbanizado,
con licencia y actividad.

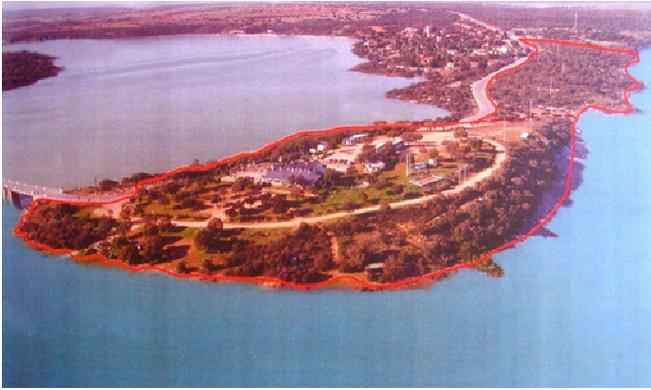
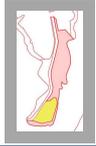




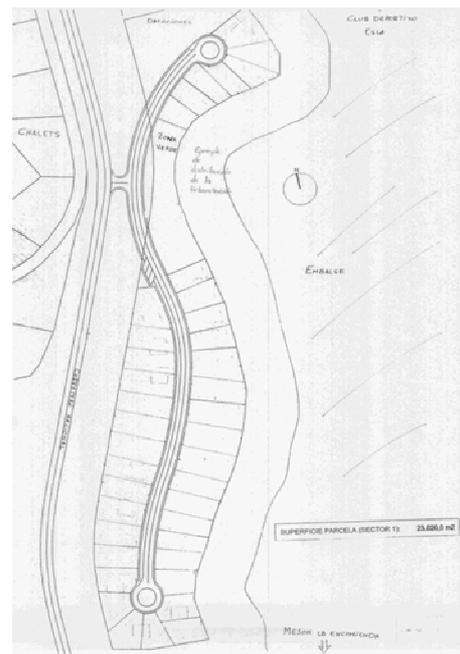
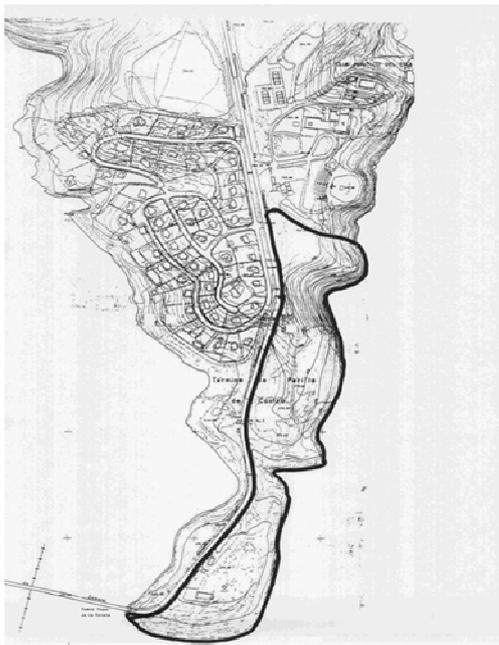
ÍNDICE	Pág.
1. Fotografías y Web.-----	1
2. Ubicación.-----	6
3. Superficies construidas en (Parte AMARILLA).-----	9
4. Superficies de parcelas, Ref. catastrales, Certif. Titularidad.--	11
5. Usos permitidos. (Normas Subsidiarias y Planos) -----	17
5.1. Usos parte ROJA -----	Residencial.
5.2. Usos parte AMARILLA: -----	Comercial, productivo.
6. Ejemplo ante-proyecto. -----	31
7. Casas prefabricadas -----	36
8. Plan de negocio simplificado. -----	38



1. Fotografías y Web.



www.laencomiendazamora.com



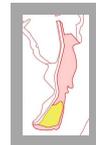


Imagen tomada por Google el 23 de Julio de 2010. (ver pie de foto)

NOTA: La situación a 28 de Junio de 2018 es similar.

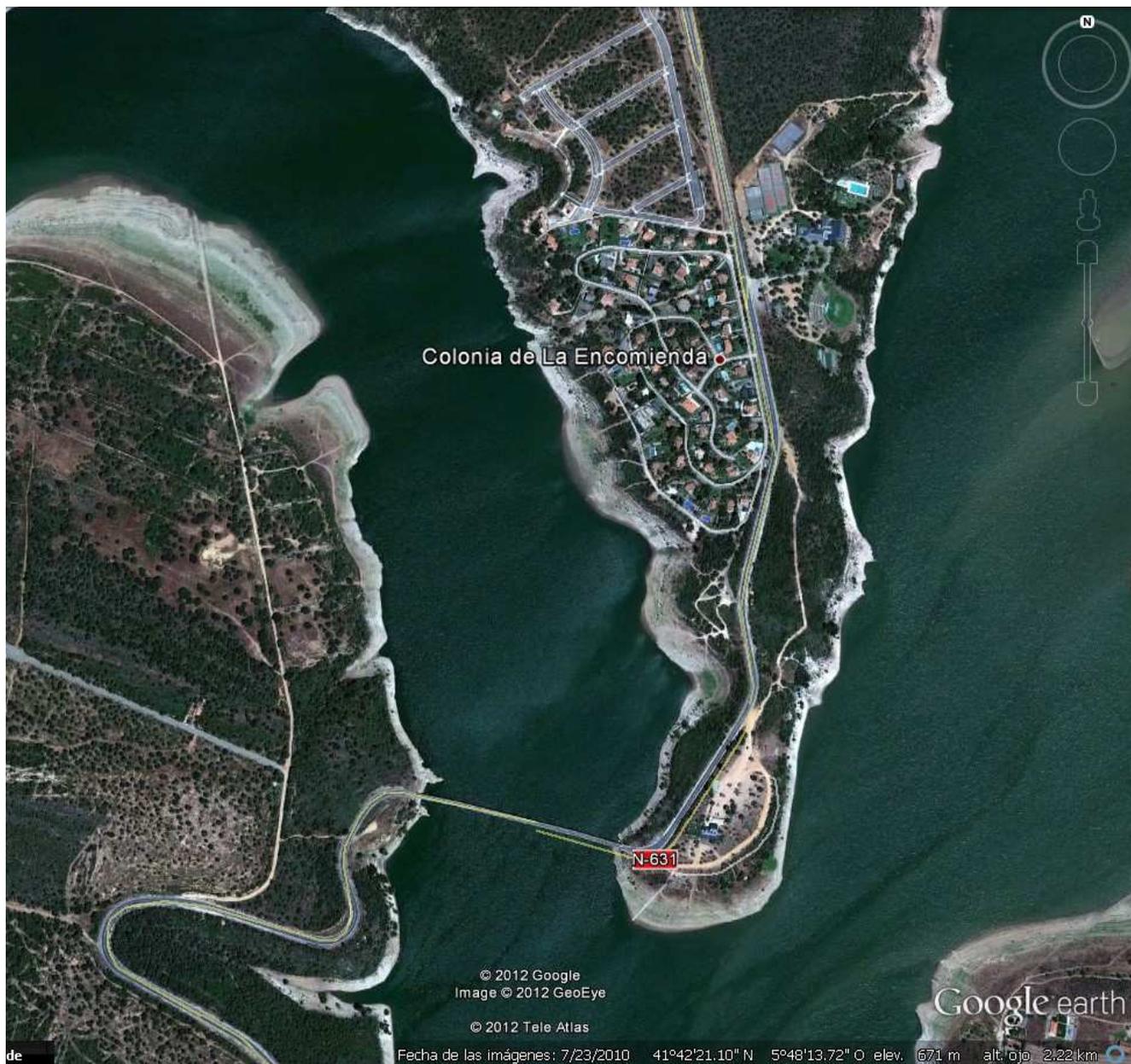
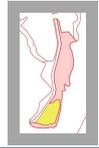


Imagen tomada por Google el 23 de Julio de 2010. (ver pie de foto)

NOTA: La situación a 28 de Junio de 2018 es similar.



Web:

Presentación: ----- www.laencomiendazamora.com/default.asp

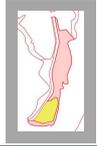
Superficies de parcelas: ----- www.laencomiendazamora.com/superficies.asp

Superficies construidas: ----- www.laencomiendazamora.com/instalaciones.asp

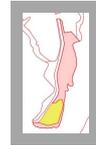
Restaurante: ----- www.laencomiendazamora.com/especiales.asp

Fotos varias ----- www.laencomiendazamora.com/galeria.asp

Actividades: ----- www.laencomiendazamora.com/actividades.asp



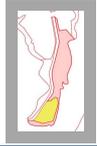
2. Ubicación:



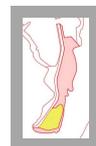
www.laencomiendazamora.com/ubicacion.asp

- Urbanización La Encomienda 1.
- Perilla de Castro, Zamora, Spain.
- Cp: 49145.
- Crta Nacional 631, Madrid - Zamora - Vigo.
- A 250 kms de Madrid.
- A 24 kms de Zamora.





3. Superficies construidas.



Edificaciones en la parcela AMARILLA (18.438 m2)

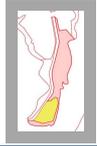


- Vivienda: Bajo cubierta ----- 140 m2
- Sala superior: Cafetería + Aseos + Distribuidor ----- 160 m2
- Sala inferior: Comedor + Office----- 160 m2
- Cocina----- 85 m2
- Sótano/Despensa/Bodega----- 40 m2
- Edificaciones ext. ----- 40 m2

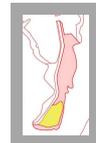
TOTAL	645 m2
--------------	---------------

- Terraza Superior----- 180 m2
- Terraza Inferior ----- 180 m2

TOTAL	360 m2
--------------	---------------

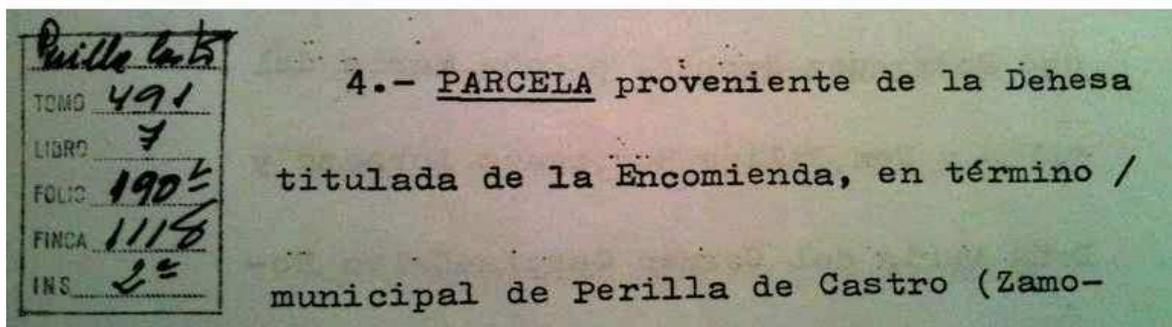
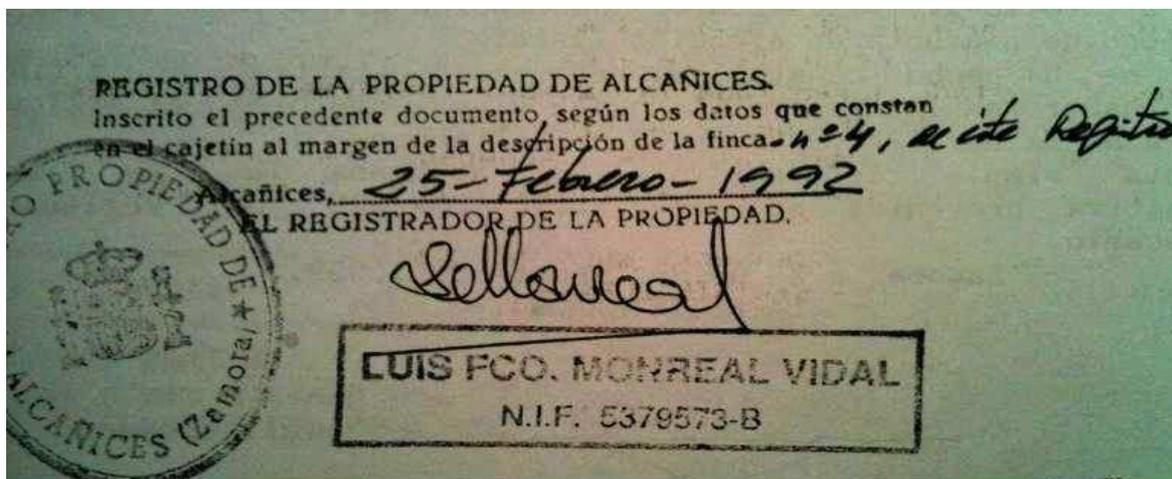
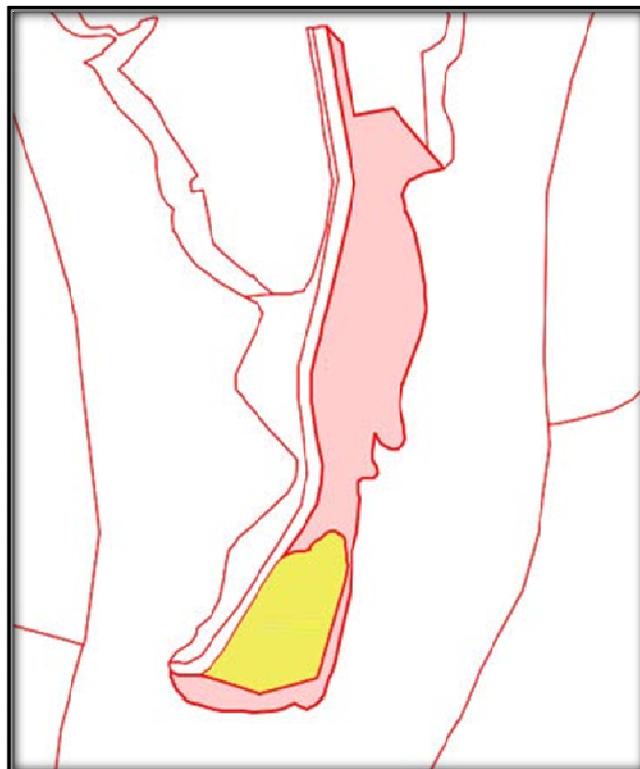
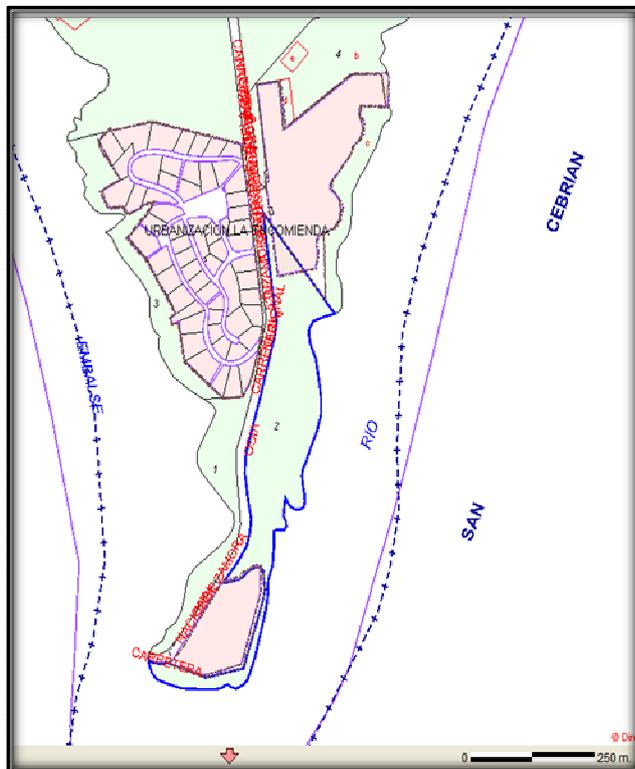


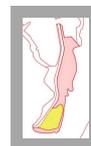
4. Superficies de parcelas, Ref. catastrales y Certif. titularidad.



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCAÑICES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE Perilla de castro Nº: 1118

IDUFIR: 49001000166979

DATOS DE LA FINCA

RÚSTICA:

Dirección: PARAJE DEHESA DE LA ENCOMIENDA

Superficie de suelo: siete hectáreas

LINDEROS: Norte, CLUB DEL ESLA Y CARRETERA NACIONAL 525

Sur, EMBALSE DEL ESLA

Este, EMBALSE DEL ESLA

Oeste, EMBALSE DEL ESLA

Referencia Catastral: NO CONSTA

Contiene un edificio de planta baja destinado a bar-restaurant con sus dependencias complementarias, el cual mide una superficie aproximada de DOSCIENTOS metros cuadrados, lindando por todos sus aires con el terreno de la finca sobre la que se alza. Sus muros son de fábrica de ladrillo y está dotada de instalaciones para el suministro de energía eléctrica y agua del embalse.

Es porción que se SEGREGA de la finca 400 inscrita al folio 149 del tomo 429, libro 6 de Perilla de Castro.

TITULARIDAD

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
---------	--------	-----------------------

RODRIGUEZ MARTIN ANDRES,	11669059D	491 7 190 2
--------------------------	-----------	-------------

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

TITULO: Adquirida por DISOLUCION COM. GANANCIALES en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ANTONIO HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ CALVO, el día 07/02/92; inscrita el 25/02/92.

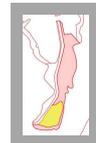
Este es el código de barras - asegure la integridad de esta información a través del código QR con los servicios online del Colegio de Registradores, o también el verificador de la notificación



647269602001801619704960606889011

<http://www.registradores.org>

Pag. 2



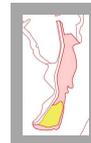
Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

Parcela AMARILLA -----18.438 m²

Uso productivo, comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

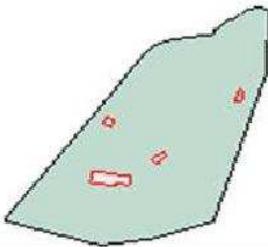
		CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de PERILLA DE CASTRO Provincia de ZAMORA	
Solicitante: RODRIGUEZ MARTIN ANDRES NIF/CIF: 11669059D		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000	
Fecha de emisión: Jueves, 7 de Junio de 2012			
Finalidad: Para aportar a la administración. Solicitud de becas, ayudas a vivienda			
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 6406301TM6260N0001YA			
DATOS DEL INMUEBLE			
LOCALIZACIÓN: UR ENCOMIENDA 1 49145 PERILLA DE CASTRO [ZAMORA]			
USO LOCAL PRINCIPAL: Ocio y Hostelería		AÑO CONSTRUCCIÓN: 1973	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 364	
VALOR SUELO (€/m ²): 72.649,46	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m ²): 33.288,81	VALOR CATASTRAL (€/m ²): 105.938,27	AÑO VALOR: 2012
DATOS DE TITULARIDAD			
APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL: RODRIGUEZ MARTIN ANDRES		NIF: 11669059D	
DOMICILIO FISCAL: UR ENCOMIENDA 1 49145 PERILLA DE CASTRO [ZAMORA]			
DERECHO: 100,00% de Propiedad			
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
SITUACIÓN: UR ENCOMIENDA 1 PERILLA DE CASTRO [ZAMORA]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 364	SUPERFICIE SUELO (m ²): 18.438	TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble	
		Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.	
		266,400 Coordenadas UTM, en metros. ----- Límite de Manzana ----- Límite de Parcela ----- Límite de Construcciones ----- Mobiliario y aceras ----- Límite zona verde ----- Hidrografía	
VER ANEXO DE COLINDANTES			



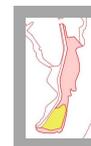
 Oficina Virtual del Catastro

Inicio Consulta de Datos Catastrales

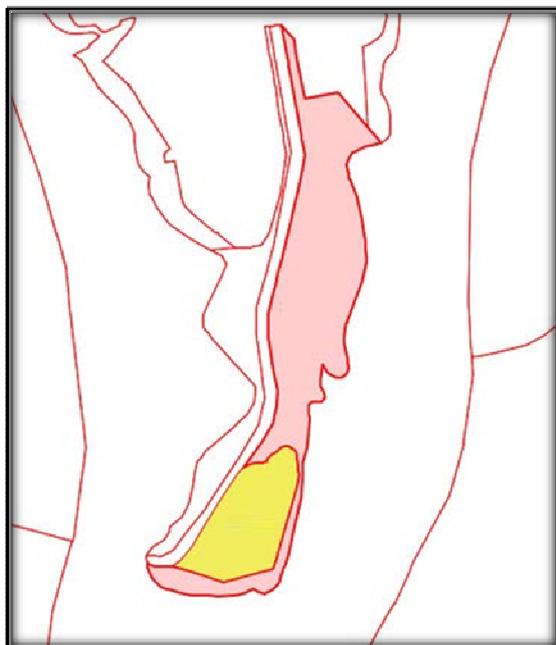
Consulta del Ciudadano por Localización



Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	6406301TM6260N0001YA Copiar referencia al portapapeles
Localización	UR ENCOMIENDA 1 PERILLA DE CASTRO 49145-ZAMORA
Clase	Urbano
Coficiente de participación	100,000000 %
Uso	Ocio y Hostelería
Año construcción local principal	1973
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	UR ENCOMIENDA 1 PERILLA DE CASTRO (ZAMORA)
Superficie suelo	18.438 m ²
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble
Elementos Construidos del Bien Inmueble	



Parcela ROJA (Uso residencial, urbanizable)----- 63.076 m²



Para SAU-1 → Normas subsidiarias Págs. 120 a 124

- Superficie bruta del sector: ----- 63.076 m²
- Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar
- Superficie neta para urbanizar: ----- 23.020 m²
- Densidad máxima de viviendas: ----- 20 viv/hra
- Nº máximo de viviendas: ----- 46
- Ocupación edificable de parcela ----- 30%
- Alturas:----- 2
- Coef. Edificabilidad-----0,6
- No computan bajo cubierta, ni sótano.

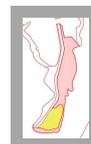
Consulta del Ciudadano por Localización

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES

INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO DEL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	49169A003000020000YJ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	Polígono 3 Parcela 2 ENCOMIENDA, PERILLA DE CASTRO (ZAMORA)
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	Polígono 3 Parcela 2 ENCOMIENDA, PERILLA DE CASTRO (ZAMORA)
Superficie suelo	63.076 m ²



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PERILLA DE CASTRO Provincia de ZAMORA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
49169A003000020000YJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 3 Parcela 2
ENCOMIENDA, PERILLA DE CASTRO [ZAMORA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Agrario [Encinar 02]

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 3 Parcela 2
ENCOMIENDA, PERILLA DE CASTRO [ZAMORA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE SUELO (m²)
63.076

TIPO DE FINCA
--

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

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

Lunes, 1 de Octubre de 2012

266.500 Coordenadas UTM, en metros.

--- Límite de Manzana

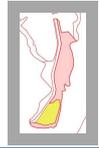
--- Límite de Parcela

--- Límite de construcciones

--- Mopliario y aceras

--- Límite zona verde

--- Hicografía



5. Usos permitidos según NORMAS SUBSIDIARIAS.

5.1. Usos parte ROJA ----- Residencial.

5.2. Usos parte AMARILLA: ----Comercial, productivo.



Documentación en la web oficial Junta Castilla y León:

Archivo de Planeamiento urbanístico → <http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/> →

<http://servicios.jcyl.es/PlanPublica/searchVPubDocMuniPlau.do?bInfoPublica=N&provincia=49&municipio=153>

→ Zamora → Perilla de castro → NS MUNICIPALES →

Texto y Planos: <http://www.jcyl.es/plaupdf/49/49153/279317/za176gui.pdf>



Memoria

www.jcyl.es/plaupdf/49/49153/279317/za176mmr.PDF

Informativa:



Normas

www.jcyl.es/plaupdf/49/49153/279317/za176nrm.PDF

Subsidiarias:



Planos

www.jcyl.es/plaupdf/49/49153/279317/za176ipl.pdf

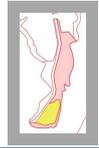
Informativos.



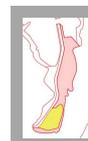
Planos

www.jcyl.es/plaupdf/49/49153/279317/za176ipl.pdf

Ordenación.



5.1. Condiciones de usos admisibles en SAU (Sector 1) – Parte ROJA.



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

Normas Subsidiarias de Perilla de Castro Memoria Justificativa y Propuestas

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

30 JUN 1999

Encomienda, ya totalmente consolidada por la edificación

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.

Se ha calificado como urbana, aunque su superficie está en su totalidad destinada al uso dotacional, la superficie que ocupada por el Club Esla, se ha delimitado en los planes



2.6.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO APTO. PARA URBANIZAR

1.- CUANTIFICACION

El siguiente cuadro refleja las características de las superficies calificadas:

SUELO APTO PARA URBANIZAR			
ZONA	SECTOR	USO	SUPERF. TOTAL
LA ENCOMIENDA	SECTOR 1	RESIDENCIAL	23.020
LA ENCOMIENDA	SECTOR 2	RESIDENCIAL	81.966
TOTAL			104.986

- * Superficies en metros cuadrados (m²).
- * En el uso residencial se incluye viario.

2.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

La calificación de áreas de Suelo Apto para Urbanizar se ha reducido unicamente a la zona de La Encomienda.

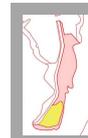
Las Normas, fijarán las características principales de la estructura resultante, para garantizar la adecuada conexión con el tejido existente, así como, los usos e intensidades, que deberán respetarse en el desarrollo de dichas áreas.

Se plantean como áreas de expansión residencial y se han considerado dos sectores que se podrán desarrollar de manera independiente.

Para hacer constar que el presente Proyecto de Normas Subsidiarias del Municipio de Perilla de Castro, se aprobó provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28-1-98 y subsanadas las deficiencias observadas por la Comisión Territorial de Urbanismo, Perilla de Castro, 18-10-1999
LA SECRETARIA - RIBERVENTOSA



[Handwritten signature]



Normas Subsidiarias de Perilla de Castro Memoria Justificativa y Propuestas

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

30 JUN 1999

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.

SECTOR Nº 1

Tiene por objeto el desarrollo de una urbanización residencial en una zona comprendida entre el Club Deportivo Isla y el Mesón de la Encomienda y sus dependencias anejas.

Los espacios de cesión obligatoria y gratuita se localizarán, preferentemente colindantes con el Club Deportivo.

Los espacios dotacionales se localizarán preferentemente en las cercanías del embalse.

El ancho mínimo del vial principal interior será de 10 metros y su trazado será establecido en el Plan Parcial correspondiente.

Deberá garantizarse la total ejecución de sus infraestructuras haciendo incapie en dar solución al alcantarillado y la depuración de vertidos en consonancia con lo que haya de ejecutarse para resolver este aspecto en las zonas urbanas situadas en las cercanías.

SECTOR Nº 2

Tiene por objeto el desarrollo de una urbanización residencial en la zona inmediata a la Urbanización de la Encomienda.

Los espacios de cesión obligatoria y gratuita se localizarán, preferentemente colindantes con la citada Urbanización de la Encomienda.

Los espacios dotacionales se localizarán preferentemente en las cercanías del embalse.

El ancho mínimo del vial principal interior será de 10 metros y su trazado será establecido en el Plan Parcial correspondiente.

Deberá garantizarse la total ejecución de sus infraestructuras haciendo incapié en dar solución al alcantarillado y la depuración de vertidos en consonancia con lo que haya de ejecutarse para resolver este aspecto en las zonas urbanas situadas en las cercanías.

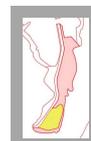
2.7.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

1.- CUANTIFICACION

El suelo no urbanizable representa el 98,40 % del suelo del mismo.



Handwritten signature and stamp of the provincial urbanism commission.



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA
30 JUN 1999

**CAPITULO 4. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3
EDIFICACION UNIFAMILIAR EN AREA
RESIDENCIAL**

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO,



Fdo.: FERNANDO GARCIA TOME

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACION

Art. 6.4.1 AMBITO Y DEFINICION. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

La Zona 3 SU-3, comprende el área definida por la Urbanización de la Colonia de la Ecomienda y corresponde a una zona residencial de viviendas unifamiliares aisladas, tipo ciudad-jardín, con una densidad media.

La tipología edificatoria característica de la zona es la edificación aislada, no permitiéndose las agrupaciones de edificaciones.

El uso principal de la Zona es el residencial, en su categoría de vivienda unifamiliar, con las compatibilidades que se señalan en posteriores artículos.

Art. 6.4.2 COMPLEMENTARIEDAD CON LOS DEMAS TITULOS

Las condiciones particulares fijadas para esta zona, se entienden complementarias de las condiciones fijadas en el resto de Títulos de estas Normas, en especial el Título Cuarto y el Título Quinto.

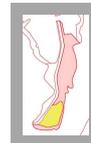
Art. 6.4.3 APLICACION DE LAS CONDICIONES A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones expresadas en el presente Capítulo y en los Títulos anteriores, o que vean afectadas sus alineaciones, se considerarán fuera de ordenación, debiendo ajustarse a lo especificado en dichas condiciones, cuando se realicen obras distintas a las de conservación y mantenimiento o cuando por las especiales características de la falta, se ordenase su subsanación.

En las obras de conservación y mantenimiento se incluyen aquellas destinadas a mantener las condiciones higiénicas y de ornato del edificio, como reparación del revestimiento de fachadas, reparación de cornisas o aleros, canalones, bajantes e instalaciones en general y en definitiva aquellas operaciones de mantenimiento que no afecten a la estructura ni a la distribución.



Perilla de Castro, 13-10-1999
LA SECRETARIA - INTERVENIDORA



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

Se admitirán también reparaciones de forjados de piso y cubierta, siempre que la superficie afectada no supere el 10% de la total edificada y la de la cubierta respectivamente.

En la consideración de fuera de ordenación se considerarán las circunstancias en las que se construyó la edificación, con o sin licencia y ajustándose o no a la misma.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA 13-10-1999
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO

Art. 6.4.4 DEMOLICION DE EDIFICACIONES

A los efectos previstos en estas Normas, y en la misma manera que en la zona 2, la demolición de edificaciones en esta zona se entiende como una fase del proceso de edificación, por lo que para obtener licencia de derribo resultará indispensable la obtención, previa y simultanea, de la correspondiente licencia de obras de edificación.

AYUNTAMIENTO DE PERILLA DE CASTRO
Fdo: FERNANDO GARCIA TOMÉ

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DIMENSIONALES

Art. 6.4.5 PARCELA MINIMA

Parcela mínima será la actualmente existente y registrada con anterioridad a la presentación del avance de estas Normas y con las precisiones y salvedades establecidas en el art. 4.1.4; en cualquier caso toda edificación que se proyecte deberá cumplir con las condiciones higiénicas y de todo tipo expresadas en las presentes Normas.

En esta zona no se permite segregación o reparcelación de las parcelas existentes.

Art. 6.4.6 ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

No se fija alineación específica para las edificaciones. La edificación podrá realizarse en cualquier lugar dentro de la parcela, aunque en todo caso, cualquier fachada o construcción superior a 1 metro de altura sobre el terreno, distará al menos 4 metros de cualquier límite de la parcela.

Art. 6.4.7 OCUPACION

El área de movimiento de la edificación será resultado de aplicar los retranqueos correspondientes y la superficie ocupada no podrá sobrepasar el 30% de la superficie total de la parcela.

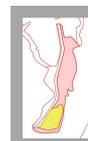
Art. 6.4.8 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será el resultado de aplicar las

Para hacer constar que el presente Proyecto de Normas Subsidiarias del Municipio de Perilla de Castro, fue aprobado Provisionalmente en sesión plenaria de fecha 28-1-98 y subsanadas las deficiencias correspondientes por la Comisión Provincial de Urbanismo. Perilla de Castro, 13-10-1999



LA SECRETARIA - INTERVENTORA
[Handwritten signature]



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

30 JUN 1999

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EL SECRETARIO

condiciones de ocupación y alturas permitidas.

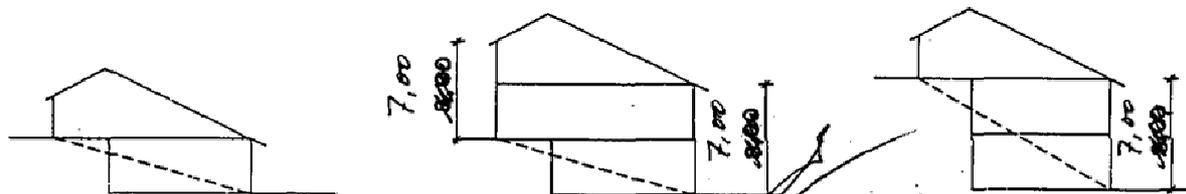
Art. 6.4.9 ALTURAS

La altura máxima será de dos plantas, baja más ~~una planta~~ ^{cornisa} ~~metros a coronación~~, según se define en el art. 4.1.22. y medida según se detalla en el art. 4.1.26.

En el caso de parcelas en pendiente, en ningún punto de las fachadas la altura de coronación será superior a ~~8,00~~ ^{7,00} metros en el punto más desfavorable respecto a la rasante natural del terreno.

El bajo cubierta no computará a efectos de número de plantas.

En el caso de desnivel entre el frente y el fondo de la parcela, 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.

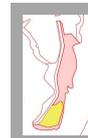


La altura libre interior, será como mínimo de 2,50 metros, y cumpliendo las especificadas para los distintos usos en los correspondientes artículos del Título Quinto de estas Normas.

Edificabilidad calculada según NORMAS SUBSIDIARIAS:

La edificabilidad es el resultado de aplicar la ocupación permitida de parcela y la altura permitida.

- Ocupación: Superficie de parcela permitida para edificar ----- 30%
- Alturas permitidas (7 metros a cornisa)----- 2
- Coeficiente de edificabilidad -----0,6
- Bajo cubierta----- NO COMPUTAN.
- Sótanos----- NO COMPUTAN.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

de estas Normas.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA
30 JUN 1999
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES



Ido.: FERNANDO GARCIA TOME

Art. 7.3.1 SECTOR Nº 1

Corresponde al área señalada en el plano con las siglas SAU-1 y tiene por objeto el desarrollo de una urbanización residencial en una zona comprendida entre el Club Deportivo Esla y el Mesón de la Encomienda y sus dependencias anejas.

Los espacios de cesión obligatoria y gratuita se localizarán, preferentemente colindantes con el Club Deportivo.

Los espacios dotacionales se localizarán preferentemente en las cercanías del embalse.

El ancho mínimo del vial principal interior será de 10 metros y su trazado será establecido en el Plan Parcial correspondiente.

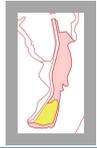
Deberá garantizarse la total ejecución de sus infraestructuras haciendo incapie en dar solución al alcantarillado y la depuración de vertidos en consonancia con lo que haya de ejecutarse para resolver este aspecto en las zonas urbanas situadas en las cercanías.

Los datos iniciales de desarrollo de los sectores son:

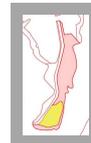
- 1. Superficie 23.020 m2
- 2. Uso principal Residencial en vivienda unifamiliar
- 3. Usos compatibles Productivo comercial
Dotacional
- 4. Tipología de la edificación Edificación unifamiliar aislada
- 5. Densidad máxima de edificación(bruta) 20 viv/Ha
- 6. Superficie zonas verdes A determinar según Ley
- 7. Superficie dotaciones A determinar según Ley
- 8. Condiciones particulares

Se deberán respetar las condiciones generales establecidas para la edificación y los usos en los Títulos Cuarto y Quinto de





5.2. Condiciones particulares Parte AMARILLA – Uso productivo.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

Normas.

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA
3 0 JUN 1999
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.

CAPITULO 2: USO PRODUCTIVO

El uso productivo se divide en :

- a) Industria y usos agrícolas-ganaderos
- b) Comercio
- c) Oficinas
- d) Salas de reunión
- e) Hospedaje



F.º: FERNANDO GARCIA TOMÉ

SECCION PRIMERA: INDUSTRIA

Art. 5.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION

Por uso industrial se entiende aquel que transforma las materias primas para producir otros productos, los almacena, repara o distribuye.

Se clasifica en:

a) Industrias

Son aquellos establecimientos que se dedican a la obtención, transformación o manipulación de materias, se incluyen aquí también los destinados a usos agrícolas o ganaderos.

b) Almacenes

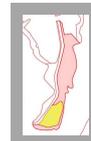
Son los establecimientos destinados a la conservación, guarda y distribución de las materias, primas o elaboradas, con destino, generalmente, a otras industrias o mayoristas, así como al almacenaje de maquinaria destinada a la recolección de las materias primas.

c) Talleres

Artísticos, de artesanía y de reparación o tratamiento de productos para el público, directamente o a través de otros.

Art. 5.2.2 CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Aparte de las condiciones generales establecidas en el Título Cuarto de estas Normas, y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes determinaciones:



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

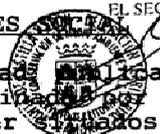
APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

30 JUN 1999

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.

Art. 8.3.11 EDIFICIOS DE UTILIDAD PUBLICO O INTERES

Podrán construirse edificaciones de utilidad pública o interés social, carácter que deberá ser determinado por la Comisión Provincial de Urbanismo, que no puedan ser edificadas en suelo urbano.



Edo.: FERNANDO GARCIA TOME

Las condiciones a las que deberán someterse este tipo de edificaciones las determinará la Comisión Provincial de Urbanismo según cada caso y siempre que no pueda adscribirse a alguno de los enunciados.

En cualquier caso no se sobrepasará la altura de dos plantas y 6,5 metros a cornisa medida según el art. 4.1.26 y se respetarán las condiciones estéticas establecidas.

CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SUELO CON PROTECCIONES

Art. 8.4.1 DIVISION DE ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

El suelo calificado como no urbanizable dentro del Término Municipal se ha dividido en dos zonas, dependiendo de su grado y circunstancias de protección, atendiendo a sus especiales valores ecológicos, paisajísticos e históricos. Dichas zonas son:

a) Suelo No Urbanizable con Protección Especial:

Afecta a las áreas forestales de alto interes ecológico y paisajístico constituido por varias zonas, muchas de ellas, arboladas, situadas en las inmediaciones del embalse del Esla. Se encuentran grafiadas en el correspondiente plano.

Comprende igualmente las areas grafiadas en el plano general correspondientes a las tres zonas de interes arqueológico conocidas dentro del Municipio de Perilla. Quedan definidas geoméricamente mediante un círculo de 200 metros de radio con centro en el de cada uno de los vestigios arqueológicos.

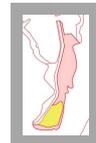
b) Suelo No Urbanizable Común: Esta constituido por el resto el Suelo No Urbanizable del término municipal de Perilla de Castro.

Art. 8.4.2 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION ESPECIAL

Con carácter general, los usos y edificaciones permitidos, con las condiciones establecidas en el capítulo anterior, son, para las areas forestales de alto interes, las siguientes:



135



Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PERILLA DE CASTRO

NORMATIVA URBANISTICA

APROBADO POR ACUERDO DE FECHA

30 JUN 1999

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
EL SECRETARIO.



1. Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria.
2. Explotación agropecuaria de terrenos y edificaciones vinculadas.
3. Instalaciones al servicio de la carretera, excepto gasolineras.
4. Areas de ocio y esparcimiento al aire libre, que no lesionen las peculiaridades que motivan la protección.
5. Usos de interés público o utilidad social.
6. Uso de acampada.

Se consideran prohibidos los restantes.

Para las zonas de interés arqueológico, los usos y edificaciones permitidos, son los siguientes:

1. Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria.
2. Explotación agropecuaria de terrenos y edificaciones vinculadas.
3. Areas de ocio y esparcimiento al aire libre, que no lesionen las peculiaridades que motivan la protección.
4. Usos de interés público o utilidad social.

Se consideran prohibidos los restantes.

Art. 8.4.4 SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCION BASICA

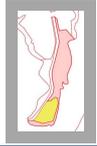
Con carácter general, los usos y edificaciones permitidos, en las condiciones establecidas en el capítulo anterior, son:

1. Residencial en su categoría de vivienda unifamiliar principalmente vinculada o no a la explotación agropecuaria.
2. Explotación agropecuaria de terrenos y edificaciones vinculadas.
3. Explotación minera excepto graveras y canteras.
4. Industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, que por su propio carácter no pueden establecerse en suelo urbano.
5. Instalaciones al servicio de la carretera.
6. Acampada al aire libre.
7. Areas de ocio y esparcimiento al aire libre.
8. Sanatorios.
9. Usos de interés público o utilidad social.

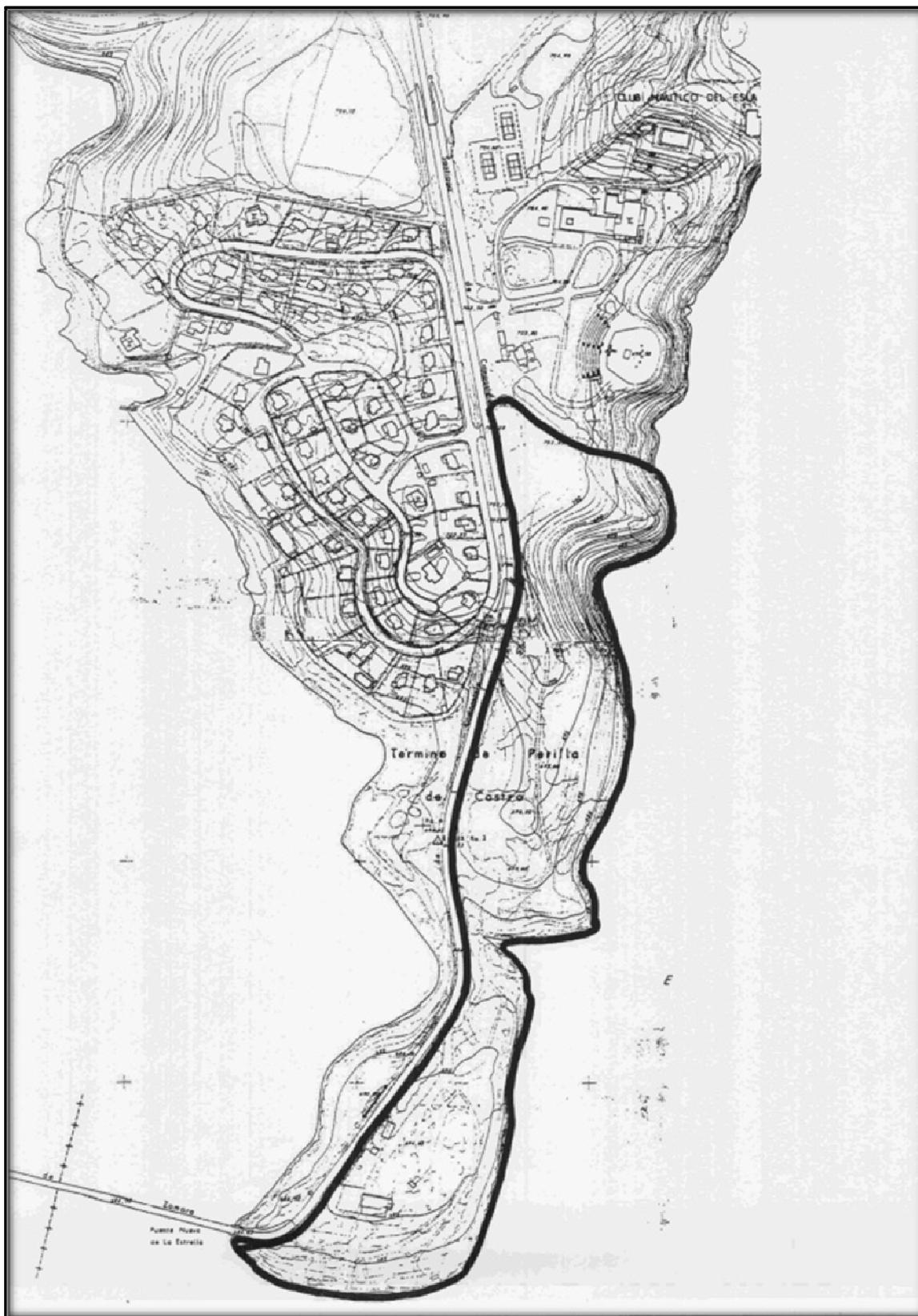
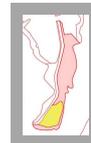
Se consideran prohibidos los restantes.

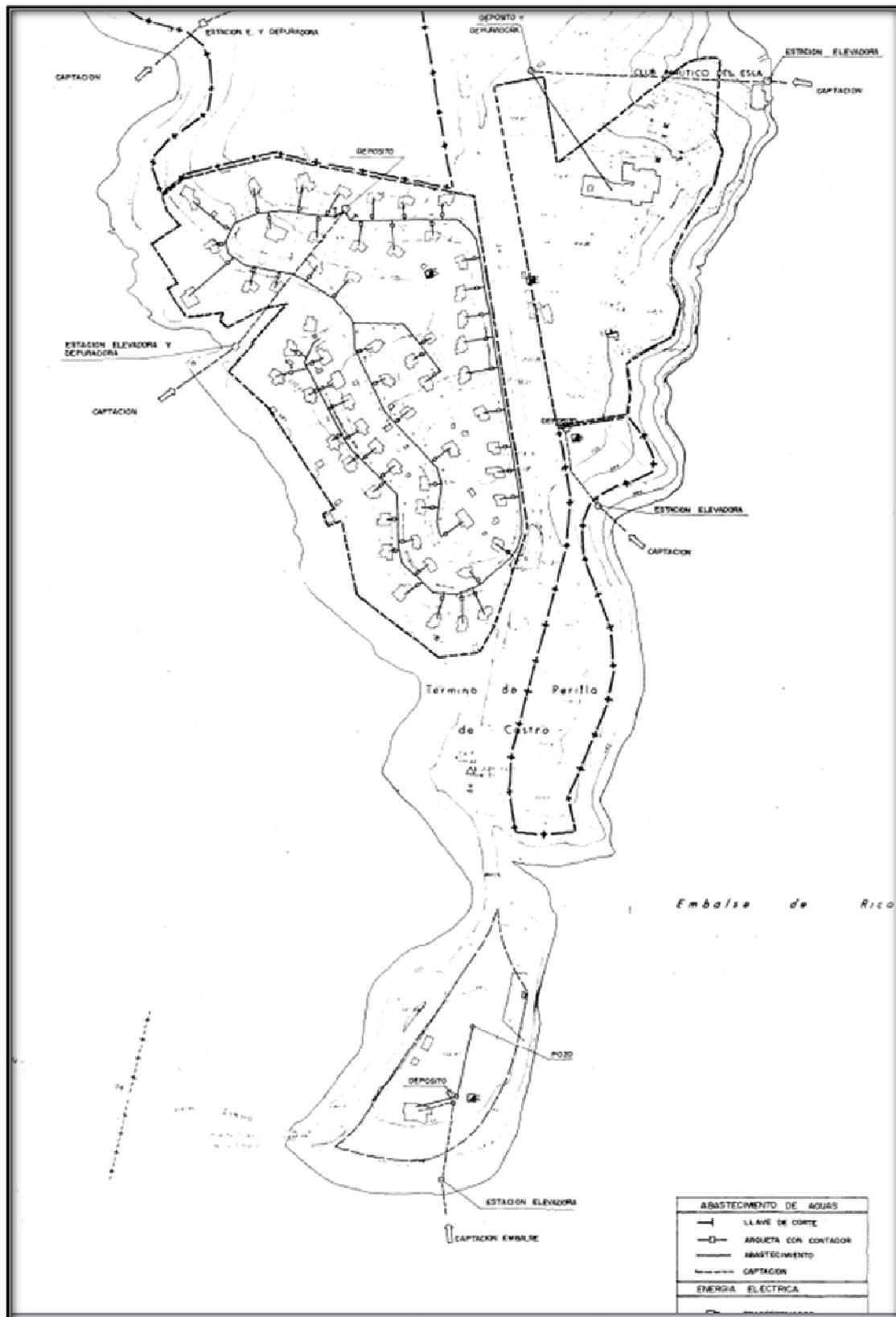
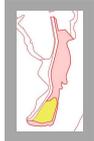
136

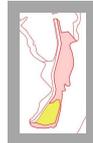
136



6. Ejemplo ante-proyecto.







Parte AMARILLA: Uso comercial, urbanizado, con licencia y actividad.

Parte ROJA: Uso residencial urbanizable.

