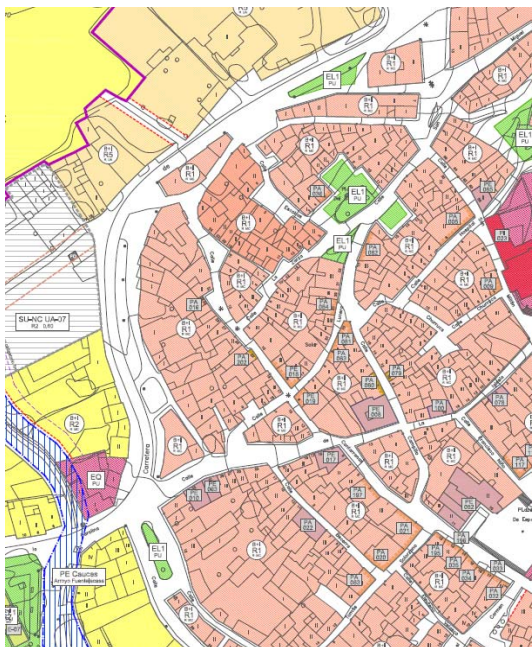


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BALTANÁS Y VALDECAÑAS

PLAN ESPECIAL DEL BARRIO DE BODEGAS DEL NÚCLEO DE BALTANÁS

JUNIO 2013

3. NORMATIVA



EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

**FUNDACIÓN GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**

José Luis Sainz Guerra. Dr. Arquitecto. Prof. Titular de Urbanismo.
ETS de Arquitectura.

Félix Jové Sandoval. Dr. Arquitecto. Prof. Titular Construcciones Arquitectónicas.
ETS de Arquitectura.



ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA, FINALIDAD, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Naturaleza y alcance
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación

1.2 CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN

- Artículo 5. Contenido documental y normas de interpretación
- Artículo 6. Vinculación y relación con otras normas y ordenanzas

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

2.1 COMPETENCIAS

- Artículo 7. Competencias

2.2 INTERVENCIÓN MUNICIPAL

- Artículo 8. Intervención

2.3 LICENCIAS

2.3.1 ACTOS SUJETOS

- Artículo 9. Concepto de licencia urbanística
- Artículo 10. Actos sujetos a licencia urbanística
- Artículo 11. Actos no sujetos a licencia urbanística
- Artículo 12. Actos promovidos por Administraciones públicas

2.3.2 COMPETENCIA, PROCEDENCIA Y EFICACIA

- Artículo 13. Régimen general
- Artículo 14. Procedimiento

2.3.3 OBRAS MAYORES Y MENORES

- Artículo 15. Obras mayores y menores

2.3.4 TIPOS DE OBRAS

- Artículo 16. Obras en edificios existentes
- Artículo 17. Obras de edificación de nueva planta

2.3.5 LICENCIAS Y OTRAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS



- Artículo 18. Licencias urbanísticas
- Artículo 19. Plazos de resolución
- Artículo 20. Licencias de primera ocupación
- Artículo 21. Resolución única con la licencia ambiental
- Artículo 22. Autorizaciones concurrentes
- Artículo 23. Plazos, caducidad y prórroga
- Artículo 24. Cambio de uso
- Artículo 25. Consulta urbanística
- Artículo 26. Alienaciones y rasantes oficiales
- Artículo 27. Órdenes de ejecución
- Artículo 28. Declaración de ruina

2.3.6 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 29. Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO III. DIVISIÓN TERRITORIAL Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- Artículo 30. Clases de suelo
- Artículo 31. Suelo urbano
- Artículo 32. Suelo urbanizable
- Artículo 33. Suelo rústico

3.2 RÉGIMEN DEL SUELO

- Artículo 34. Régimen del suelo rústico
- Artículo 35. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada
- Artículo 36. Régimen del suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada
- Artículo 37. Régimen de suelo urbanizable con ordenación detallada

3.3 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

- Artículo 38. Deberes en suelo urbano consolidado
- Artículo 39. Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada
- Artículo 40. Deberes en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada. Promoción de actuaciones urbanísticas
- Artículo 41. Deberes en Suelo Urbanizable con ordenación detallada
- Artículo 42. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

3.4 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

Artículo 43. Calificación y regulación de usos del suelo

3.5. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES

Artículo 44. Situación fuera ordenación

Artículo 45. Usos disconformes con el planeamiento

Artículo 46. Construcciones instalaciones de carácter provisional

3.6 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 47. Facultades urbanísticas de la propiedad

Artículo 48. Régimen urbanístico del suelo y la edificación

Artículo 49. Deber urbanístico de la conservación

Artículo 50. Órdenes de ejecución para la conservación

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

4.1 CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

Artículo 51. Condiciones generales para su desarrollo

Artículo 52. Tipos de planes y proyectos

Artículo 53. Planes Especiales

Artículo 54. Estudios de Detalle

Artículo 55. Actuaciones integradas

Artículo 56. Unidades de actuación y sistemas de actuación

Artículo 57. Proyecto de Actuación

Artículo 58. Actuaciones Aisladas

Artículo 59. Proyecto de Normalización

Artículo 60. Planes Parciales

4.2 GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 61. Gestión en Suelo Urbano Consolidado

Artículo 62. Gestión en Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 63. Gestión de Suelo Urbanizable

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 64. Obligatoriedad

5.1.1 RED VIARIA

Artículo 65. Trazado de la red viaria

Artículo 66. Arbolado en la red viaria

Artículo 67. Pavimentación y encintado

Artículo 68. Parques y jardines públicos

Artículo 69. Carril bici

Artículo 70. Acondicionamiento de caminos en suelo rústico



Artículo 71. Condiciones en los entornos de los elementos protegidos

5.1.2 RED DE AGUA POTABLE

Artículo 72. Características de la red

Artículo 73. Riegos e hidrantes

5.1.3 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y DEPURACIÓN

Artículo 74. Generalidades

Artículo 75. Características de la red

Artículo 76. Acometidas de edificios

Artículo 77. Depuración

5.1.4 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 78. Suministro de energía

Artículo 79. Alumbrado público

Artículo 80. Señalización del tráfico

Artículo 81. Servidumbres urbanas

Artículo 82. Mobiliario urbano

5.2 DEFINICIONES

Artículo 83. Definiciones

5.3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 84. Concepto y aplicación

Artículo 85. Capacidad de edificar

5.3.1 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN

Artículo 86. Generalidades

Artículo 87. Voladizos

Artículo 88. Parcela mínima

Artículo 89. Máxima ocupación de la parcela

Artículo 90. Altura máxima de cornisa

Artículo 91. Construcciones por encima de la altura

Artículo 92. Rasante

Artículo 93. Alineación

Artículo 94. Soportales

Artículo 95. Vuelos en planta baja

Artículo 96. Portadas, escaparates y vitrinas

Artículo 97. Altura libre

Artículo 98. Sótanos

Artículo 99. Semisótano

Artículo 100. Portal

Artículo 101. Escaleras y rampas

Artículo 102. Ascensor

- Artículo 103. Pasos para entrada de vehículos y aparcamiento
- Artículo 104. Cierre de fincas y solares
- Artículo 105. Movimiento de tierras

5.3.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS

- Artículo 106. Piezas habitables
- Artículo 107. Piezas no habitables
- Artículo 108. Patios de parcela
- Artículo 109. Tratamiento de patios
- Artículo 110. Patinillos o chimeneas de ventilación

5.3.4 CONDICIONES DE DOTACIONES, SERVICIOS Y PROTECCIONES

- Artículo 111. Generalidades
- Artículo 112. Desagües pluviales
- Artículo 113. Evacuación aguas residuales
- Artículo 114. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes
- Artículo 115. Protecciones

5.3.5 CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

- Artículo 116. Definición de aplicación
- Artículo 117. Medidas

5.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS

- Artículo 118. Definición y aplicación
- Artículo 119. Condiciones de forma y materiales
- Artículo 120. Acabados
- Artículo 121. Instalaciones en fachada
- Artículo 122. Salida de humos
- Artículo 123. Edificaciones agrarias

5.3.7 PUBLICIDAD

- Artículo 124. Publicidad
- Artículo 125. Condiciones para banderolas y rótulos

5.3.8 VÍA PÚBLICA

- Artículo 126. Vallado, andamios y pasarelas en obras
- Artículo 127. Daños y reposición
- Artículo 128. Desvío de conducciones
- Artículo 129. Grúas y aparatos de elevación
- Artículo 130. Urbanización de retranqueos
- Artículo 131. Redes de saneamiento y acometidas

CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USOS DEL SUELO



- Artículo 132. Objeto
- Artículo 133. Clases de uso
- Artículo 134. Usos básicos
- Artículo 135. Usos pormenorizados
- Artículo 136. Usos y obras de carácter provisional

CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 GENERALIDADES

- Artículo 137. Normativa sectorial de aplicación

7.2 PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

- Artículo 138. Uso y defensa de las carreteras. Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad
- Artículo 139. Reservas de suelo
- Artículo 140. Caminos y vías pecuarias
- Artículo 141. Instalaciones eléctricas

7.3 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y ECOLÓGICA

- Artículo 142. Vertido de residuos sólidos
- Artículo 143. Vertido de aguas residuales
- Artículo 144. Emisión de gases
- Artículo 145. Contaminación atmosférica
- Artículo 146. Contaminación acústica y vibratoria
- Artículo 147. Protección contra incendios
- Artículo 148. Desarrollo de Actividades diversas
- Artículo 149. Cauces públicos y sus márgenes
- Artículo 150. Sistema acuíferos
- Artículo 151. Ecosistemas de ribera
- Artículo 152. Plan Especial de protección del arroyo Fuentelacasa y sus riberas a su paso por el centro urbano de Baltanás
- Artículo 153. Policía sanitaria mortuoria. Cementerios municipales

7.4 PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ESCENA URBANA

- Artículo 154. Protección del perfil del núcleo urbano
- Artículo 155. Protección del paisaje
- Artículo 156. Conservación del trazado y características del viario
- Artículo 157. Corredor verde
- Artículo 158. Conservación de los espacios libres
- Artículo 159. Arbolado y vegetación

7.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

- Artículo 160. Catálogo de Bienes Protegidos
- Artículo 161. Edificios catalogados
- Artículo 162. Régimen urbanístico general
- Artículo 163. Nivel de protección Integral
- Artículo 164. Nivel de protección Estructural
- Artículo 165. Nivel de protección Ambiental

7.6 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

- Artículo 166. Plan Especial de Protección del Barrio de las Bodegas

7.7 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN SUELO RÚSTICO

- Artículo 167. Yacimientos arqueológicos
- Artículo 168. Entornos de protección de las ermitas
- Artículo 169. Área de bodegas
- Artículo 170. Áreas de casetas de era

CAPÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO

8.1 ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- Artículo 171. Ámbito de aplicación
- Artículo 172. Zonas de Ordenanza
- Artículo 173. Ordenanza de Zona R1. Casco Histórico I
- Artículo 174. Ordenanza de Zona R2. Casco Histórico II (Arroyo Fuentelacasa)
- Artículo 175. Plan Especial de Recuperación de las márgenes del Arroyo Fuentelacasa
- Artículo 176. Ordenanza de Zona R3. Casco Histórico III (Valdecañas de Cerrato)
- Artículo 177. Ordenanza de Zona R4. Crecimiento de tipo I
- Artículo 178. Ordenanza de Zona R5. Crecimiento de tipo II
- Artículo 179. Ordenanza de Zona R6. Conjunto con proyecto
- Artículo 180. Ordenanza de Zona I1. Industrial
- Artículo 181. Ordenanza de Zona I2. Industrial
- Artículo 182. Ordenanza de Zona EL-1. Espacios Libres
- Artículo 183. Ordenanza de Zona EL-2. Bodegas
- Artículo 184. Ordenanza de Zona EQ. Equipamiento
- Artículo 185. Ordenanza de Zona VI. Viario y comunicaciones
- Artículo 186. Ordenanza de Zona VI-AP. Áreas de aparcamiento en superficie
- Artículo 187. Ordenanza de Zona VI-NE. Área no edificable



CAPÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE

9.1 GENERALIDADES

- Artículo 188. Ámbito de aplicación
- Artículo 189. Derechos en suelo urbanizable sin ordenación detallada
- Artículo 190. Deberes y limitaciones del suelo urbanizable
- Artículo 191. Plazos para cumplir los deberes

9.2 CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

- Artículo 192. Criterios de ordenación
- Artículo 193. Condiciones de la edificación y de uso
- Artículo 194. Condiciones de urbanización

CAPÍTULO X. NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO

10.1 GENERALIDADES

- Artículo 195. Ámbito de aplicación
- Artículo 196. Derechos en suelo rústico
- Artículo 197. Deberes y limitaciones del suelo rústico
- Artículo 198. Categorías del suelo rústico

10.2 RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO

- Artículo 199. Definición del régimen de usos
- Artículo 200. Usos en Suelo Rústico Común (SR-C)
- Artículo 201. Usos en Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Artículo 202. Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)
- Artículo 203. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
Categorías a) Áreas de valor ecológico, b) Cauces y riberas y
c) Vías pecuarias.
- Artículo 204. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
Categorías d) Páramos
- Artículo 205. Usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras
(SR-PI).
- Artículo 206. Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Artículo 207. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de
bodegas (SR-AT) Subcategoría a) Área de bodegas
- Artículo 208. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de
bodegas (SR-AT). Subcategoría b) Entorno del área de
bodegas
- Artículo 209. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de
bodegas (SR-AT) Subcategoría c) Otros asentamientos
- Artículo 210. Usos en Suelo Rústico de Actividades Extractivas

10.3 INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

- Artículo 211. Condiciones específicas de las instalaciones existentes
- Artículo 212. Régimen de Usos en las Instalaciones Existentes en Suelo Rústico
- Artículo 213. Régimen de Edificación en Suelo Rústico

10.4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL GASEODUCTO LERMA-PALENCIA-VALLADOLID DE LA RED BÁSICA NACIONAL

- Artículo 214. Condiciones de edificación del gaseoducto Lerma-Palencia-Valladolid

10.5 CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

- Artículo 215. Condiciones básicas
- Artículo 216. Superficie mínima de parcela
- Artículo 217. Superficie máxima de la edificación
- Artículo 218. Retranqueos
- Artículo 219. Altura máxima de la edificación
- Artículo 220. Construcciones a una distancia menor de 500 m del límite de suelo urbano

10.6 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

- Artículo 221. Condiciones estéticas de la edificación
- Artículo 222. Movimientos de tierras y desmontes
- Artículo 223. Regulación de los cierres de parcela
- Artículo 224. Obligación de arbolar
- Artículo 225. Instalación de Antenas

10.7 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

- Artículo 226. Acceso e infraestructuras
- Artículo 227. Control de los vertidos

10.8 NÚCLEO DE POBLACIÓN

- Artículo 228. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población

10.9 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 229. Parcelaciones y Segregaciones
- Artículo 230. Actuación de la Administración



ANEXO. FICHAS

Fichas Actuaciones aisladas

Fichas de Sectores

Fichas Planes Especiales



OBJETO DEL PROYECTO

Normas urbanísticas del Municipio de Baltanás, Palencia, que se compone de dos núcleos, Baltanás y Valdecañas de Cerrato.

Plan Especial del Barrio de Bodegas del núcleo de Baltanás.

EQUIPO REDACTOR

Directores del equipo:

José Luis Sáinz Guerra. Dr. Arquitecto. Profesor Titular de Urbanismo en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid.

Félix Jové Sandoval. Dr. Arquitecto. Profesor Titular de Construcciones Arquitectónicas en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid.

Equipo Normas Urbanísticas:

Rosario del Caz Enjuto. Dr. Arquitecta. Profesora Titular de Urbanismo en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valladolid.

Alicia Sainz Esteban, Arquitecta

Mónica del Río Muñoz, Arquitecta

Equipo Plan Especial de Bodegas:

David Muñoz de la Calle, Arquitecto

Luis Pahíno Rodríguez, Arquitecto





CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. OBJETO, NATURALEZA, FINALIDAD, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 1. Objeto

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es establecer las condiciones que deben cumplir todas las y cada una de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 2. Naturaleza y alcance

Son el instrumento de ordenación integral del término municipal, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. El alcance de la Adaptación que nos ocupa, viene definida en las Memorias Informativa y Vinculante, la Normativa, en los planos de información y ordenación y en el Catálogo, y afectan al núcleo principal de Baltanás y a la localidad de Valdecañas.

La presente Adaptación sustituye, en lo que corresponda, a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Baltanás, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Palencia y publicadas en la fecha 20 de julio del año 1.995.

Así mismo esta Adaptación incorpora en lo que sea considerado pertinente, los siguientes expedientes genéricos de Modificación de las NS Municipales:

F. PUBLIC.	F. ACUERDO	INST.	TÍTULO	DESCRIPCIÓN
20/07/1995	19/05/1995	NS	NS MUNICIPALES (REVISION)	
-	-	ED	ED UE-12 (ahora UE-8)	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución
-	1996	MP ED	MODIFICACIÓN DEL ED UE-12 (ahora UE-8)	Unifica 4 parcelas en una.
-	03/06/1997	ED	ED CARRETERA DEL VALLE	Ordenación detallada de la zona.
29/08/1997	09/07/1997	MP NS	MODIFICACION DE ELEMENTOS: NUCLEO DE VALDECAÑAS DE CERRATO	Ampliación de casco urbano en el sur del núcleo.
-	03/2000	ED	ED DE LA UE-4	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución
-	26/04/2002	ED	ED DE LA UE-3	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución
16/04/2003	20/03/2003	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL: CAMBIO DE USO DEL SOLAR SITO EN LA C/ MAYOR 15,	Cambio de uso de equipamiento a residencial. Edificio de correos.



DE EQUIPAMIENTO
GENERAL A
RESIDENCIAL

24/06/2003	20/03/2003	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL: CLASIFICACIÓN DEL SECTOR «LA COBATA», COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	Ampliación de suelo urbano. Creación de sector "La Cobata" en suelo urbano no consolidado, a partir de fincas que estaban en suelo rústico.
-	2003	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL EN CARRETERA DE VALLE	Ampliación de Suelo Urbano hacia el norte.
11/08/2004	24/05/2004	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL: AMPLIACIÓN DE CASCO URBANO (CAMINO DE LA HERRADURA).	Ampliación límite de suelo urbano.
21/06/2004	24/05/2004	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL NS: RECLASIFICACIÓN DE SNU A SUD PARA EL POLÍGONO INDUSTRIAL	Modificación de fincas que pasan de ser suelo rústico a suelo urbanizable, para el posterior desarrollo del polígono industrial.
19/01/2006	20/12/2005	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL: RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO	Modificación Vivienda Carretera del Valle. Ampliación de Suelo Urbano.
17/05/2007	10/04/2007	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL: RECLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO EN VALDECAÑAS DE CERRATO	Ampliación de suelo urbano.
30/09/2008	01/07/2008	PP	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL	
23/02/2009	05/02/2009	MP NS	MOD. PUNTUAL SECTOR SUNC LA COBATA 2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS	Creación de sector en suelo urbano no consolidado a partir de fincas en suelo rústico.
28/10/2009	13/10/2009	MP NS	MOD. PUNTUAL DE LAS NN.SS. ORDENACIÓN DETALLADA Y LÍMITE DEL SUELO URBANO	Modificación Buenaventura. Eliminación de vial interior de las dos parcelas.
16/03/2011	01/03/2011	MP NS	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BALTANÁS A INSTANCIA DE QUESOS CERRATO SOCIEDAD	Ampliación de suelo urbano y modificación de usos del suelo.

COOPERATIVA.

También incorpora el siguiente Planeamiento:

F. PUBLIC.	F. ACUERDO	INST.	TÍTULO	DESCRIPCIÓN
30/09/2008	01/07/2008	PP	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL	
-	-	ED	ED UE-12 (ahora UE-8)	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución
-	1996	MP ED	MODIFICACIÓN DEL ED UE-12 (ahora UE-8)	Unifica 4 parcelas en una.
-	03/06/1997	ED	ED CARRETERA DEL VALLE	Ordenación detallada de la zona.
-	03/2000	ED	ED DE LA UE-4	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución
-	26/04/2002	ED	ED DE LA UE-3	Desarrolla parte de la Unidad de Ejecución

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las Normas Urbanísticas de Baltanás comprenden todo el territorio de su término municipal.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación

1. Vigencia

Las Normas Urbanísticas Municipales de Baltanás entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de las licencias, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

La publicación se hará de acuerdo a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2. Revisión

Procederá la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo documento de planeamiento general sustitutorio del anterior.



Corresponderá al Ayuntamiento acordar el inicio de la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en las Normas Urbanísticas Municipales.
- b) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Urbanísticas Municipales.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Urbanísticas Municipales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

3. Modificaciones puntuales

Se considera modificación de las Normas Urbanísticas Municipales toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior.

4. Ejecutividad

Los instrumentos de planeamiento urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Palencia.

1.2 CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN

Artículo 5. Contenido documental y normas de interpretación

1. Documentos que integran las Normas Urbanísticas.

Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa
- Memoria Vinculante
- Normativa Urbanística
- Catálogo de bienes protegidos
- Informe de Sostenibilidad Ambiental
- Informe arqueológico
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a partir de ahora se nombrará como Ley de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento aprobado por el Decreto 22/2004

de 29 de enero (y a su vez, modificado por el Decreto 68/2006 de 5 de octubre, por el Decreto 6/2008 de 24 de enero y por el Decreto 45/2009 de 9 de julio) que de ahora en adelante se nombrará como Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes observaciones:

- Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o planes especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas.
- La Normativa Urbanística tienen carácter vinculante en su totalidad y en el doble alcance de las Normas urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el Suelo clasificado como Urbano Consolidado y Urbano no Consolidado.
- La Memoria y los planos de información dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.
- El Informe de Sostenibilidad Ambiental es un documento realiza un análisis y evaluación del desarrollo sostenible del municipio basándose en los datos del municipio.
- El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y los bienes tradicionalmente agropecuarios (chozos, castas de era, palomares, etc.) sobre los que se adopta una normativa de protección. Complementa a las Normas urbanísticas y es vinculante.
- El informe arqueológico, tras realizar las prospecciones suficientes en el municipio, cuantifica, zonifica y cataloga lo diversos enclaves y zonas arqueológicas, en aras de su conservación.

Artículo 6. Vinculación y relación con otras Normas y Ordenanzas

Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquéllas, teniendo la presente regulación carácter supletorio.





CAPITULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

2.1. COMPETENCIAS

Artículo 7. Competencias

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento, así como restablecer, en su caso, la ordenación que no cumpla con la normativa.

2.2. INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Artículo 8. Intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

1. Licencias urbanísticas.
2. Instrumentos de fomento de la conservación, rehabilitación y nueva edificación.
3. Protección de la legalidad.

2.3. LICENCIAS

2.3.1 ACTOS SUJETOS

Artículo 9. Concepto de licencia urbanística

Es el instrumento de intervención administrativa mediante el que el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística.

Artículo 10. Actos sujetos a licencia urbanística

Estarán sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Los actos constructivos enumerados en el artículo 288 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. Las obras de construcción de nueva planta.



2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
3. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
4. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
5. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
6. Las obras de modificación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
7. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
8. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
9. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.

b) Los actos no constructivos especificados en el artículo 288 b) del mismo Reglamento

1. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
3. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
4. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras,, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
5. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes, las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
6. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

c) Así mismo están sujetos también a licencia urbanística los siguientes actos:

1. Las de modificación de la disposición interior de lo edificios, instalaciones e industrias existentes.
2. Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos,, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneas o aéreas como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los respectivos Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias ya autorizadas con la aprobación de los mismos.
3. El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalaciones de toldos y máquinas de acondicionamiento de aire.
4. Obras provisionales con frente a una vía pública, así como la instalación de grúas para la ejecución de cualquier tipo de obra.
5. Modificación de las características físicas del suelo como pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.



Artículo 11. Actos no sujetos a licencia urbanística

1. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
2. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento así como los actos promovidos por éste en su propio término municipal, los cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.
3. En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 12. Actos promovidos por Administraciones públicas

Los actos de uso del suelo que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas o de sus entidades dependientes están igualmente sujetos a previa licencia urbanística en la forma prevista en el artículo 290 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.2 COMPETENCIA, PROCEDENCIA Y EFICACIA

Artículo 13. Régimen general

1. Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los arts. 291 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en las Normas Urbanísticas Municipales.
3. Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.
4. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las condiciones legítimas impuestas a las licencias en iguales términos y procedimiento que para exigir el contenido principal de la licencia.
5. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundamentarse en el incumplimiento de las Normas Urbanísticas Municipales, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.



Artículo 14. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en los artículos 293 y 294 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. Procedimiento ordinario:

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

- a) Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes pueden acompañarse simplemente de una memoria descriptiva que defina las características generales de su objeto.
- b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino o destinos específicos, que debe ser conforme las características de la construcción o instalación.
- c) Las solicitudes de licencia de parcelación deben adjuntar planos a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos que se pretenden dividir y de las parcelas resultantes.
- d) Las solicitudes de licencia de primera ocupación o utilización deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para que la subsane, otorgándole un plazo de diez días prorrogable conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con advertencia de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución expresa que debe notificarse al interesado.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las



autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto los correspondientes de la Diputación Provincial, deben emitir informe previo a la resolución, pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

2. Procedimiento abreviado:

El Ayuntamiento podrá establecer un procedimiento abreviado en el que, respetando las reglas establecidas en el artículo anterior, se reduzcan a la mitad los plazos para el otorgamiento de las siguientes licencias urbanísticas:

- a) Licencias de obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor.
- b) Licencias de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

2.3.3 OBRAS MAYORES Y MENORES

Artículo 15. Obras mayores y menores

A los efectos de la aplicación de la normativa urbanística de este Normas Urbanísticas Municipales se distinguen:

1. Obras mayores:

- Las de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea el destino de los mismos.
- Las de reforma o modificación de la estructura o de la configuración arquitectónica de las edificaciones existentes.
- Las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones.
- Las de movimiento de tierras.
- Las de demolición de cualquier tipo de edificación.

2. Obras menores:

Aquellas de sencillez técnica y que no precisen elementos estructurales, que se limiten a distribución interior y acabados interiores, y aquellas de reforma que no supongan alteración del volumen, del uso principal de las instalaciones y servicios de uso común



o del número de viviendas y locales, ni afecten a la composición exterior, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad.

2.3.4 TIPOS DE OBRAS

Artículo 16. Obras en edificios existentes

1. Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.
2. Obras de consolidación: Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales.
3. Obras de restauración: Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.
4. Obras de rehabilitación: Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.
5. Obras de reforma y/o ampliación: Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes, habitables o decorativos.
6. Obras de demolición: Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

Artículo 17. Obras de edificación de nueva planta

1. Obras de reconstrucción: Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.



2. Obras de nueva planta: Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa.

2.3.5 LICENCIAS Y OTRAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 18. Licencias urbanísticas

Tienen por objeto la autorización cualquier acto de construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones que se realice en el suelo o en el subsuelo.

Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas tendrá que ser adecuadamente motivado, indicando las normas que las justifiquen. El Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

1. Obra mayor

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Ejecución suscrito por un técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Oficial, ajustado a las Normativa general de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señala esta Normativa para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Documentación a presentar:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio profesional. El proyecto deberá definir la obra con el grado de precisión suficiente para que pueda ser dirigida por un técnico distinto del redactor del proyecto.



- b) Volantes visados de nombramiento de Director de obra y, en su caso, Director de ejecución de obra.

- c) Para los proyectos de viviendas se presentará Anexo justificativo del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad (Orden de 29 de Febrero de 1.994, por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas).

2. Obra menor

Para la solicitud de licencia de obra menor no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

La concesión de estas licencias es atribución exclusiva de la Alcaldía.

Artículo 19. Plazos de resolución

Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos siguientes:

- a) Cuando se requiera también licencia ambiental: cuatro meses.
- b) Cuando no se requiera licencia ambiental:

1º. Tres meses para los actos de usos del suelo relacionados en los párrafos 1º al 6º de la letra a) y 2º al 5º de la letra b) del artículo 288 del Reglamento de Urbanismo.

2º. Un mes para los demás actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística.

El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comienza a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal, y se interrumpe en

los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo, incluidos los siguientes:

- a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública y suspensión del otorgamiento de licencias.
- c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

Artículo 20. Licencias de primera ocupación

1. Objeto de la licencia

La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la utilización de los edificios, a cuyos efectos deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que fueron concedidas las licencias y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones de su destino específico.

Se exigirá para el uso de las edificaciones una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

2. Solicitud y documentación

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento, presentando el certificado final de obra, suscrito por el técnico redactor y que contemplará obligatoriamente el presupuesto final de la misma, y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de la edificación, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

El Ayuntamiento, podrá comprobar que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción.

No se concederán conexiones a los servicios municipales (agua, etc) si no se acredita la licencia de primera ocupación.

3. Resolución y efectos

El plazo de resolución de las licencias de primera ocupación será, como máximo, de dos meses, salvo reparos subsanables, estando sujetas al régimen de silencio positivo.



La obtención de licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos, de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

Artículo 21. Resolución única con la Licencia ambiental

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental:

a) Ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

b) El otorgamiento de la licencia ambiental es requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística, y por tanto:

1º. Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.

2º. Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación establecida por la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León.

Artículo 22. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica la falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En los supuestos en que sea preceptiva licencia ambiental y, además, licencia urbanística, serán objeto de una sola resolución sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa.

La resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad sobre la correspondiente a la licencia urbanística. Si procediera denegar la primera, se notificará así al interesado y se entenderá denegada la segunda.



Artículo 23. Plazos, caducidad y prórroga

En defecto de indicación expresa, los plazos para ejecutar los actos de uso del suelo amparados por licencias urbanísticas que supongan la realización de obras, son los siguientes:

- a) Plazo de inicio: un año desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- b) Plazo de finalización: dos años desde la notificación del otorgamiento de licencia.
- c) Plazo de interrupción máxima: un año.

Los plazos citados en los apartados anteriores pueden ser prorrogados por un plazo acumulado de tiempo no superior al original, mediante resolución del órgano municipal competente para otorgar la licencia urbanística, previa solicitud justificada del interesado, y siempre que sigan vigentes las determinaciones de planeamiento urbanístico conforme a las cuales fue otorgada la licencia.

Las prórrogas de los plazos de inicio e interrupción máxima suponen la ampliación automática del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

Incumplidos los plazos y las prórrogas que se concedan, el Ayuntamiento debe iniciar expediente para declarar la caducidad de la licencia urbanística y la extinción de sus efectos, pudiendo ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. No obstante, en tanto no se les notifique el inicio del expediente, los afectados pueden continuar ejecutando los actos amparados por la licencia.

La declaración de caducidad debe dictarse por el órgano municipal competente para el otorgamiento de la licencia urbanística, previa audiencia del interesado, y debe notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento, transcurrido el cual sin efectuarse dicha notificación, queda sin efecto la medida provisional citada en el apartado anterior.

Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, es preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento.

Artículo 24. Cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, almacén/taller u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se justifique como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.



En todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León. En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.
- El Código Técnico de la Edificación.

Artículo 25. Consulta urbanística

Toda persona física o jurídica tendrá derecho a que la administración le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, ámbito de planeamiento o gestión urbanística en que se encuentre incluido, en la forma y plazos establecidos en los art. 146 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 26. Alineaciones y rasantes oficiales

La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:1.000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada en la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos, y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud y ajustarla a la realidad fáctica y jurídica.

Artículo 27. Ordenes de ejecución

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, habitabilidad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.



El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el Art. 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en los Arts. 319, 320 y 321 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 28. Declaración de ruina

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad señaladas en el Art. 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 2 del mismo artículo.
- Cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Arts. 325 y ss. del mismo Reglamento.

2.3.6 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 29. Protección de la legalidad urbanística

La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Baltanás se regirá por lo dispuesto en los Capítulos III del Título IV tanto de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León como del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por resultar materia de reserva legal.

Corresponden las competencias al Ayuntamiento de Baltanás:

- La inspección urbanística.
- La adopción de medidas de protección y restauración de la legalidad urbanística.
- La imposición de sanciones a las infracciones urbanísticas.





CAPITULO III. DIVISIÓN TERRITORIAL Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 30. Clases de suelo

Se establece el régimen jurídico del suelo de acuerdo con las determinaciones de los Art.10 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, Art. 10 y siguientes de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por las presentes Normas se establece la división del territorio municipal en las Normas Urbanísticas Municipales, clasificándolo en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y suelo Rústico en virtud de las características de naturaleza y destino y según las delimitaciones definidas en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Artículo 31. Suelo urbano

De acuerdo con la Normativa citada anteriormente, comprende los entornos ocupados históricamente por el municipio y aquellos que el planeamiento determina que disponen del grado de urbanización o de edificación mínimos requeridos por la legislación o aquellos que en ejecución de las Normas Urbanísticas lleguen a alcanzar tal situación.

Estas Normas clasifican la totalidad del suelo urbano dentro de las categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC), por tener estos terrenos la condición de solar y Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC), en los que se incluyen terrenos que mediante actuaciones de gestión urbanística pueden alcanzar la condición de solar. Su delimitación queda fijada en los planos de clasificación del suelo y sus determinaciones particulares se recogen estas Normas.

Esta clasificación constituye la división básica en el término municipal de Baltanás y Valdecañas de Cerrato del suelo a efectos urbanísticos y determina los regimenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Artículo 32. Suelo Urbanizable

De acuerdo con la Normativa regional es el suelo destinado al crecimiento urbano previsto.

Se delimita en los Planos de Ordenación. Está sujeto a desarrollo por medio de un Plan Parcial. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se



contiene en la Memoria Vinculante, en el apartado nº 8 y en la Normativa, en el Capítulo IX.

Artículo 33. Suelo rústico

De acuerdo con lo dispuesto en la Normativa citada anteriormente, tendrán tal condición los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

1. Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o la normativa sectorial.

2. Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.

3. Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo y estructura general del término municipal y sus determinaciones particulares se recogen en la presente Normativa.

Dentro de esta clase de suelo las presentes normas distinguen las siguientes categorías a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU)
- Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)
- Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN)
 - a) Áreas de valor ecológico
 - b) Cauces y riveras
 - c) Vías pecuarias
 - d) Páramos
- Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional (SR-AT)
 - a) Área de bodegas
 - b) Entorno de bodegas
 - c) Otros asentamientos
- Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC)
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI)

3.2. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 34. Régimen del suelo rústico

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico en estas Normas Urbanística Municipales se recogen en los artículos 23 y 24 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León que definen el estatuto jurídico de la propiedad en esta clase de suelo.

La utilización del suelo rústico se establece en el art.13 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y en los artículos 23 y 25 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, en los artículos 72 a 74 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en su desarrollo en la normativa específica de cada zona de ordenación de suelo rústico que se establece en las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 35. Régimen del suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada

Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada deben, según el art.18 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas.

Asimismo deben:

- a. Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.
- b. En suelo urbano no consolidado y urbanizable, proceder al reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- c. Edificar sus solares en los plazos y condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente. En los mismos términos, se podrá autorizar la ejecución de la urbanización por fases.

Artículo 36. Régimen del suelo Urbano no consolidado sin ordenación detallada

Los propietarios de terrenos en suelo urbano sin ordenación detallada, según el art. 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, solo puede promover su



urbanización presentando al Ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada.

Artículo 37. Régimen del Suelo Urbanizable

El régimen del suelo urbanizable sin ordenación detallada se recoge en el artículo 19 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los propietarios de terrenos debes establecer la ordenación detallada para promover su urbanización, tras cuya aprobación se aplicará el régimen de derechos y deberes definidos en los artículos 17 y 18 de dicha Ley.

3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

Artículo 38. Deberes en suelo urbano consolidado

Según el Art. 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

- a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, que son los entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
- c) Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que se produzca con destino al patrimonio público de suelo. Solamente corresponde a los propietarios la suma del aprovechamiento real anterior más el 90% del incremento.
- d) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- e) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión previstos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 39. Deberes en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

Según el Art. 43 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para ejercer los derechos en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, los propietarios deben asumir como carga real la participación en los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el artículo 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo deben:

- a) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación, cuando no asuman ellos mismos dicha condición.
- b) Proceder al reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado con ordenación detallada no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta alcanzar la condición de solar, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 48. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al artículo 214 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

Artículo 40. Deberes en suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada. Promoción de actuaciones urbanísticas

Según el art. 48 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, comporta los siguientes deberes:

1. Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.



Los terrenos entregados cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector.
 - b) Los terrenos se entregarán libres de cargas y gravámenes. No obstante, cuando alguno de los elementos del sistema general o local de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres sobre otros terrenos privados.
2. Entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:
- c) Los terrenos se entregarán completamente urbanizados y libres de todo tipo de cargas y gravámenes.
 - d) El destino de los terrenos entregados será su integración en el correspondiente patrimonio público de suelo.
 - e) La Administración actuante puede admitir que los terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la ejecución de obras o la prestación de servicios de valor equivalente, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, conforme a las reglas previstas en el apartado 2 del artículo 438 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. Costear, y en su caso ejecutar, todas las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen o recuperen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial. Entre las obras citadas se entenderán incluidas:
- a) Las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.
 - b) Las obras precisas para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
 - c) Las demás obras necesarias para la captación, potabilización, suministro, evacuación y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora.
 - d) Las infraestructuras de transporte público que el planeamiento urbanístico exija para promover la movilidad sostenible.

4. Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita y junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras citadas en la letra anterior, cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

5. Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del sector y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho al mismo, en los términos establecidos en la legislación vigente y complementariamente en el artículo 209 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6. Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 41. Deberes en Suelo Urbanizable con ordenación detallada

Una vez establecida la ordenación detallada en el sector, los propietarios de los terrenos deben asumir como carga real la participación de los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, que se desarrollan en el artículo 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León:

- a) Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas. Se incluyen los terrenos destinados a sistemas generales, así como la conexión del sector con dichos sistemas generales y a la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento.
- b) Entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización. La Administración actuante puede admitir que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización para que las parcelas alcancen la condición de solar, sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus entidades prestadoras, conforme a la legislación sectorial:
- d) Se incluyen las obras precisas para conectar el sector con los sistemas generales, así como para la ampliación o refuerzo de éstos, de forma que se asegure su correcto funcionamiento; entre dichas obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para promover la movilidad sostenible.



- e) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior cuando deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Artículo 42. Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

Atendiendo al artículo 21 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, en su defecto, será de 8 años desde la aprobación definitiva del instrumento.

3.4. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

Artículo 43. Calificación y regulación de usos del suelo

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen en los planos de Ordenación las distintas áreas homogéneas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado que se caracterizan por un mismo uso y aprovechamiento y en suelo rústico zonas de protección por su interés medioambiental, agrícola, cultural, de infraestructuras, paisajístico o ecológico, determinando para cada una de ellas unas Normas particulares de desarrollo que se detallan en capítulos siguientes.

3.5. SITUACIONES PREEXISTENTES Y TEMPORALES

Artículo 44. Situación fuera ordenación

1. Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación.
2. Se consideran fuera de ordenación por disconformidad con el planeamiento:
 - a) Los edificios e instalaciones situados en suelos destinados a viales, zonas verdes o equipamientos previstos en las Normas Urbanísticas Municipales, salvo que el propio planeamiento declare la adecuación, en todo o en parte, de lo existente.

b) Los edificios e instalaciones correspondientes a actividades con usos incompatibles con los previstos en las Normas Urbanísticas Municipales o que incumplan las normas vigentes en materia de seguridad, salubridad e higiene, medio ambiente, etc. en tanto no se realicen medidas correctoras que permitan su consideración como uso permitido.

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

Artículo 45. Usos disconformes con el planeamiento

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones y otros usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no hayan sido declarados expresamente fuera de ordenación, el Ayuntamiento sólo podrá conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 46. Construcciones instalaciones de carácter provisional

De acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Castilla y León, podrán ejecutarse en los suelos urbanizables sin ordenación detallada del término municipal aquellas obras de carácter provisional que se describen en el Capítulo VI. "Condiciones generales de uso del suelo" de las presentes Normas. Deberán demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 47. Facultades urbanísticas de la propiedad

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad son las relativas al uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación, las cuales quedan sometidas al cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación urbanística o en estas N.U.M.

Artículo 48. Régimen urbanístico del suelo y la edificación

1. Toda la superficie objeto de estas Normas Urbanísticas Municipales queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano y rústico.



2. La clase de suelo en la que haya sido incluida cada parcela o solar por las Normas Urbanísticas Municipales determinará el régimen urbanístico aplicable que conllevará, además de los derechos inherentes a la propiedad, el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en las leyes estatales y de la región y en estas N.U.M. y en todo caso, la garantía del reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

3. Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo y su función social, no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, salvo en los casos expresamente señalados en la normativa urbanística estatal y regional.

4. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la previa aprobación del instrumento de ordenación detallada, ya sean Estudios de Detalle o Especiales, que deban establecer o completar la ordenación prevista por las Normas Urbanísticas Municipales y la delimitación de los sectores conforme a lo dispuesto en ellos, para llevar a cabo el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 49. Deber urbanístico de la conservación

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios para cumplir las obligaciones establecidas en el apartado anterior corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

Artículo 50. Órdenes de ejecución para la conservación

1. Para dar cumplimiento al art. 106 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución para conservar o reponer los bienes inmuebles.

2. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizarán a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.

3. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

4.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO

Artículo 51. Condiciones generales para su desarrollo

Según Art. 3 del texto refundido de la Ley del Suelo del 2008, la ordenación urbanística, en este caso las Normas Urbanísticas Municipales, cumplen con lo siguiente:

- La ordenación urbanística es una función pública.
- La competencia en cuanto a dirección y control recaerá sobre las Administraciones públicas.
- Las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos serán compartidas con la comunidad.
- Los ciudadanos y las entidades representativas tiene derecho a la información.
- La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.

La aplicación de las Normas Urbanísticas Municipales se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

Artículo 52. Tipos de Planes y Proyectos

El desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, podrán ser materializados por los siguientes:

1. Planes especiales
2. Estudios de Detalle
3. Actuaciones integradas
 - Proyectos de Actuación
 - Proyecto de Reparcelación
 - Proyecto de Urbanización
4. Actuaciones Aisladas
 - Actuación aislada de Normalización
 - Proyecto de Normalización

 - Actuación aislada de Urbanización
 - Proyecto de Urbanización
5. Planes Parciales



ÁMBITO DE ACTUACIÓN	CATEGORÍA DE SUELO URBANO	DESARROLLO	GESTIÓN	PROYECTO
Sector (SE)	SU-NC	Será necesario redactar un Estudio de Detalle para determinar la ordenación detallada.	Proyecto de Actuación	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
Actuación aislada de Normalización (AA-N)	SU-C	-	La gestión se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas	Proyecto de Normalización
Actuación aislada de Urbanización (AA-U)	SU-C	-	La gestión se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas	Proyecto de Urbanización
Sector	SUR	Será necesario redactar un Plan Parcial para determinar la ordenación detallada.	Proyecto de Actuación	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización

Artículo 53. Planes Especiales

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

- a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.
- b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.

- c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.
- d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.
- e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

Los Planes Especiales deberán ajustarse a lo establecido en los arts. 47 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y artículos 143 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos.

Artículo 54. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.

Contendrán las determinaciones fijadas por el art. 45 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 131 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 55. Actuaciones integradas

Las Actuaciones integradas se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, denominadas unidades de actuación. Tiene por objeto la urbanización de los terrenos con el fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes establecidos en la normativa urbanística.

Las Actuaciones integradas utilizan como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Actuación. No obstante cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre reparcelación, debe aprobarse posteriormente un



Proyecto de Reparcelación. Asimismo, cuando el Proyecto de Actuación no incluya las determinaciones completas sobre urbanización, debe aprobarse posteriormente un Proyecto de Urbanización.

Artículo 56. Unidades de Actuación y sistemas de actuación

Las unidades de actuación son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, con observación de las reglas establecidas en Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las unidades de actuación se desarrollarán por alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Sistema de concierto
- b) Sistema de compensación
- c) Sistema de cooperación
- d) Sistema de concurrencia
- e) Sistema de expropiación

Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector en el que se delimita la unidad de actuación, podrán presentarse Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en los artículos 75 y ss. de la Ley 5/1999 y 240 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador según el sistema de actuación que se proponga.

El Ayuntamiento acordará el cambio de sistema en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas establecidas en el art. 74 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Los distintos sistemas de actuación y las formas complementarias de gestión urbanística se rigen por las determinaciones de los artículos 255 a 286 inclusive del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 57. Proyecto de Actuación

Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de actuación completas del mismo sector.

Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer los siguientes grupos de determinaciones:

- a) Determinaciones generales.
- b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación.
- c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente:

- a) La delimitación de las unidades de actuación.
- b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superior al 5 por ciento.

Sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación deben establecer las determinaciones generales, determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación y las determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en las unidades de actuación.

1. Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística mediante la integración de todas las fincas comprendidas en una unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

Se redactarán según el procedimiento señalado en el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y concordantes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente, de acuerdo con lo establecido en el art. 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y Reglamento de Urbanismo (art. 242 y ss.)



Artículo 58. Actuaciones aisladas

En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística se regula mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

No obstante, las Administraciones públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Según su objeto, modo de gestión y clase de suelo sobre la que pueden ejecutarse, se distinguen los siguientes tipos de actuaciones aisladas:

a) En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada:

1. Actuaciones aisladas de urbanización.
2. Actuaciones aisladas de normalización.
3. Actuaciones aisladas de urbanización y normalización.

b) En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública:

1. Actuaciones aisladas de expropiación.
2. Actuaciones aisladas de ocupación directa.
3. Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

La gestión de estas actuaciones aisladas se llevará a cabo mediante edificación directa, cesión de viales o normalización de fincas de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 69, 70 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 210 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 59. Proyecto de Normalización

Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar la ejecución de las actuaciones aisladas de normalización, y cuyo ámbito abarca una o varias unidades de normalización completas.

Los Proyectos de Normalización no pueden:

- a) Aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad.

- b) Establecer determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estén vigentes, en ambos casos salvo lo relativo a la propia delimitación de la unidad y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

Los proyectos de normalización deberán ajustarse a lo establecido en los artículos 69, 70 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 219 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 60. Planes Parciales

Son los instrumentos para establecer la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable. Los planes parciales, según el artículo 128 y 140 del RUCyL, entre otras determinaciones, deben:

- Calificar el suelo.
- Reservar suelo para los servicios urbanos.
- Reservar suelo para las vías públicas del sector, previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso por cada 100 m² edificables.
- Reservar suelo para los espacios libres públicos del sector. 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Reservar suelo para los equipamientos públicos. 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables, con un mínimo del 5% de la superficie del sector.
- Dividir del sector en dos o más ámbitos de gestión, por su gran tamaño. Se deberá desarrollar en primer lugar el más cercano al núcleo ya consolidado. En caso de no dividirse el sector en unidades de actuación, se entiende que el sector constituye una única unidad de actuación de acuerdo con el artículo 128 del RUCyL.
- Definir con precisión los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo del sector.
- Incluir todas las conexiones necesarias con los sistemas generales y redes municipales de dotaciones ya existentes.
- Garantizar el suministro de todas las instalaciones.



4.2. GESTIÓN URBANÍSTICA

La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos (artículo 189 del RUCyL).

Artículo 61. Gestión en Suelo Urbano Consolidado

1. Actuaciones Aisladas

Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones de los arts. 210 y ss. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Actuaciones Aisladas de Normalización

Para estas Actuaciones, se han delimitado Unidades de Normalización, que se gestionarán mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización de Fincas. Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas.

3. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas

Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el Artículo 58.3.b) de la LUCyL.

Artículo 62. Gestión en Suelo Urbano No Consolidado

1. Estudio de Detalle

Como condición general previa a la actuación, deberá redactarse un Estudio de Detalle. Sin perjuicio de las obligaciones derivadas directamente de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (y su desarrollo reglamentario, en su momento), el

documento que se presente al Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

- a) División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.
- b) Definición de las Actuaciones Integradas: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada indivisible a efectos de la posible urbanización. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.
- c) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes.
- d) En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental: Los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado con uso industrial, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa de conformidad con la legislación vigente.

2. El Proyecto de Actuación

Una vez aprobado el Estudio de Detalle y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc; Artículos 74 y ss. de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación. Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

Para solicitar la licencia de edificación deberá de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada, previa presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando estos no se contuvieran en el primero. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el Proyecto de Actuación deberá contener, como mínimo, sus bases), deberán necesariamente presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.



3. Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los Artículos 95 y 96 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc., en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también deberá incluirse dentro del Proyecto de Urbanización el correspondiente Proyecto específico.

En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas, tendrán que figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y se recogerá las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4. Modificaciones de unidades de actuación

Según el artículo 237 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las unidades de actuación pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En particular, las modificaciones cuyo único objeto sea la agrupación o división de unidades ya existentes o la alteración de límites entre varias unidades, sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento vigente, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 63. Gestión del Suelo Urbanizable

1. Delimitación

En las presentes Normas Urbanísticas hay un sector delimitado como Suelo Urbanizable.

Atendiendo a la Ficha del Sector, se deberá realizar un Plan Parcial para su futuro desarrollo.

2. Desarrollo

El Suelo Urbanizable delimitado por el Sector se desarrollará mediante un Plan Parcial.

El Sector no podrá ser dividido o reducido a efectos de su planeamiento parcial, solo desarrollado por fases como se explicita en la ficha del Sector. Se plantea el desarrollo por fases para fomentar un desarrollo compacto, vinculado al suelo urbano existente.

Se atenderá a lo especificado en el Capítulo 9. Gestión del Suelo Urbanizable, de la Memoria Vinculante de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

5.1. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 64. Obligatoriedad

1. La finalidad de estas Condiciones Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.
2. En los planos de Ordenación se indican los trazados generales que debe de seguir la urbanización de todas las calles. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante.
3. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como el Reglamento que la desarrolla.
4. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en los planos de ordenación, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

5.1.1. RED VIARIA

Artículo 65. Trazado de la red viaria

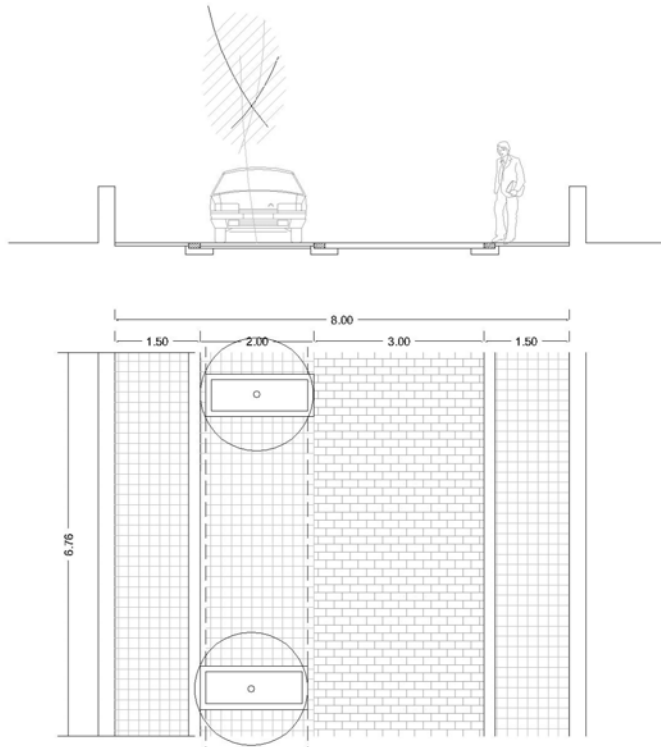
1. Por la reducida circulación en la red viaria, lo más conveniente es una urbanización de plataforma única, es decir, sin distinción de aceras ni calzadas, ni bordillos. El tratamiento segregado de calzadas y aceras, se reservará solo para calles de gran circulación, y de mayor conflicto peatón-automóvil, como las travesías.

TIPO DE VIA	ANCHO MÍNIMO (m)	
	CALZADA	ACERA
Carreteras de acceso y travesías	6,00	2,50+2,50
Calles de una sola dirección	Plataforma única	
Calles de dos direcciones	Plataforma única	

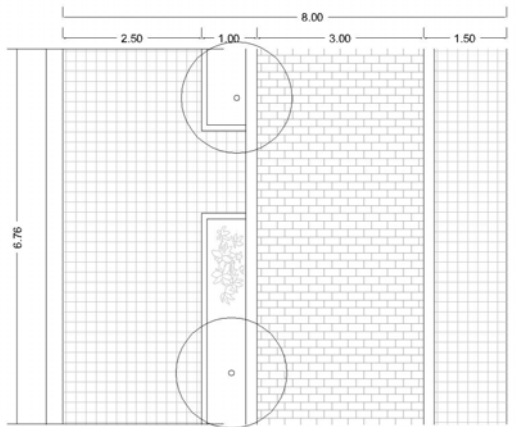
2. En el caso de que se haga muy difícil la aplicación de los anchos mínimos expuestos en el apartado anterior por la presencia de edificaciones existentes o por otros factores, será decisión del Ayuntamiento la aplicación de estos anchos mínimos, proponiendo otras dimensiones y debiendo aprobarlo en pleno.



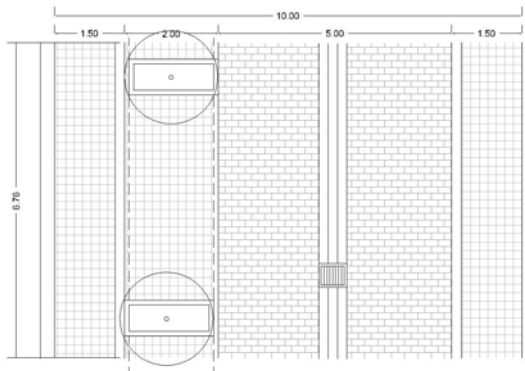
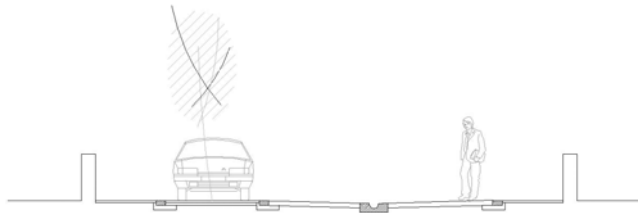
3. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel siempre que se recojan las aguas de pluviales en el centro de la calzada.
4. En el casco urbano se atenderá al tamaño de las vías existentes, con excepción de alguna calle que se considere necesario ampliar.
5. Si se disponen de áreas de aparcamiento, el viario deberá dimensionarse sobre los mínimos dados en el cuadro, teniendo en cuenta esta circunstancia.
6. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.
7. A continuación proponemos posibles viales para los Sectores. Se da prioridad al peatón, por lo que se plantean calles de coexistencia. Otro punto que se ha tenido en cuenta es la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.



Calle de coexistencia tipo 1. Un sentido con aparcamiento

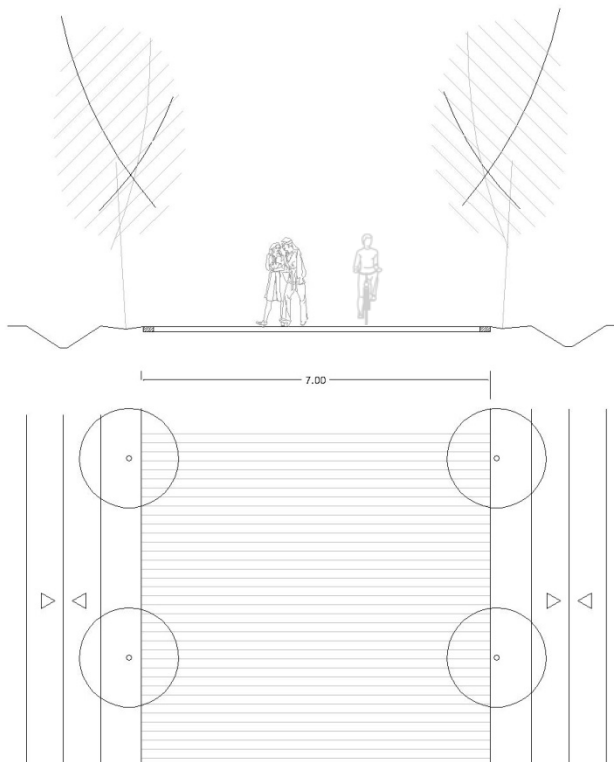


Calle de coexistencia tipo 2. Un sentido sin aparcamiento



Calle de coexistencia tipo 3. Doble sentido con aparcamiento





Camino del cementerio. Vía de coexistencia.

En el camino del cementerio se plantea arbolarlo a ambos lados para crear una vía agradable de paseo. También se recomendaría crear espacios de estancia y descanso con unos bancos salpicados en puntos estratégicos, como en los alrededores del arroyo, a la llegada al cementerio, etc. Se debe dejar un espacio de separación entre el arbolado y las tierras de cultivo en forma de caz para permitir la evacuación del agua de lluvia. Se plantea ese paseo como un área de coexistencia, donde conviven peatones, bicicletas y vehículos a motor.

Artículo 66. Arbolado en la red viaria

1. La incorporación de arbolado en los viales de nueva urbanización será obligatoria. También será obligatoria la colocación de arbolado en zonas existentes en las que se realicen obras de transformación de la urbanización.
2. Las plazas de nueva creación se dotarán de arbolado y áreas vegetales al menos en un 15% de superficie. En las plazas existentes se tratará de incorporar arbolado de forma paulatina, aprovechando las intervenciones de nueva urbanización en las mismas.

3. Se conservará y protegerá en lo posible la totalidad del arbolado existente en la red viaria. En el caso de retirarse un árbol por razones justificables, será reemplazado por uno nuevo.
4. El arbolado estará compuesto por especies autóctonas principalmente.

Artículo 67. Pavimentación y encintado

1. El dimensionado del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.
2. Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.
3. Las calles locales soportan, en general, intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en el entorno.
4. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento sin diferencias de nivel entre la calzada y la acera y se emplearán en todo caso materiales tradicionales (acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados, como el granito, la piedra o el hormigón en adoquín.).
5. Podrán admitirse también caminos de tierra compactada y estabilizada.

Artículo 68. Parques y jardines públicos

Se distinguen zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización y edificación son las que se derivan de las condiciones del uso Espacio Libre Público de la presente Normativa.

Artículo 69. Carril bici

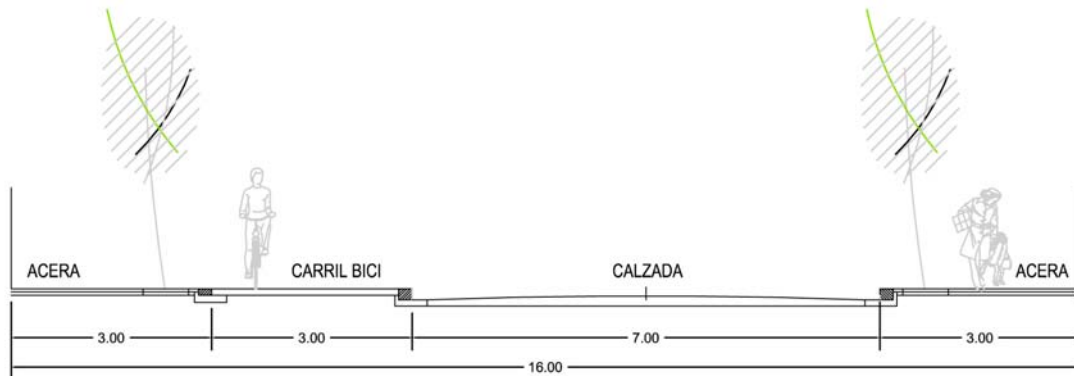
Para fomentar la movilidad y la seguridad en bicicleta dentro del núcleo de Baltanás se incorporarán los siguientes carriles bici:

- Por la Carretera de Palencia desde el parque público hasta el Polígono Industrial.
- Por la Carretera P-131 de Valdecañas de Cerrato, desde el núcleo hasta la fábrica de quesos y la cooperativa Agropal.
- En continuación a la carretera de Palencia en dirección a la carretera de Aranda de Duero.

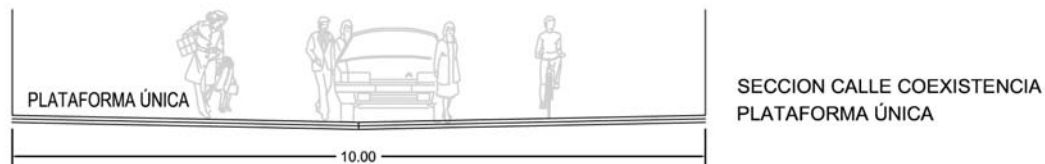


En los planos de ordenación es visible el recorrido propuesto de los carriles bici descritos. En las zonas cuyos anchos de calle no permitan incorporar franjas separadas para cada uso (acera, calzada, carril bici) se crearán zonas de coexistencia, con plataforma única a la altura de la acera, de manera que el vehículo a motor se vea obligado a subir a la plataforma desde la calzada.

Se plantean las siguientes secciones de viario:



1. Sección travesía carretera de Palencia, con el carril bici incorporado



2. Sección calle de coexistencia, de plataforma única.



Sección longitudinal, transición con desnivel calzada – plataforma única

Artículo 70. Acondicionamiento de caminos en suelo rústico

1. Para los caminos estructurantes del Suelo Rústico se propone, un tratamiento a base de zahorras naturales. Se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes del municipio para así favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua. Se quiere favorecer el paso de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes. Para afianzar la funcionalidad agraria y conservar el mayor tiempo posible los caminos quedará prohibido mojarlos o encharcarlos mediante el riego proveniente de las tierras de cultivo.
2. El acondicionamiento de los caminos que se corresponden con vías pecuarias deberá contar con la autorización de la administración competente; autorización que podrá condicionarse al cumplimiento de los requisitos o restricciones que dicha administración considere oportunos.

Artículo 71. Condiciones en los entornos de los elementos protegidos

1. En el entorno inmediato de los elementos protegidos será obligatorio dejar una banda libre de 3 m en todo su perímetro. Es importante conservar el carácter paisajístico y no perturbar la visualización del bien.
2. Se prohíbe cualquier movimiento de tierras que comporte una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de basura, escombros o desechos.

5.1.2. RED DE AGUA POTABLE

Artículo 72. Características de la red

1. Se tendrá en cuenta la Orden ARM/1195/2011, de 11 de mayo, por la que se modifica la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción de planificación hidrológica.
2. Para el cálculo de la red del municipio el consumo medio será de 190 litros/habitantes/día (población permanente) para Baltanás y 180 litros/habitantes/día para Valdecañas.
3. En zonas industriales el mínimo será de 1 litros/segundo/Has.
4. En caso de que la industria se atienda a la Orden ARM/1195/2011 mencionada en el punto anterior.



5. La presión mínima será de 1 atmósfera, y deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

Artículo 73. Riegos e hidrantes

1. Se cumplirá así mismo lo dispuesto en la Normativa Básica UNE 23.405 (hidrante de columna) y UNE 23.407 (hidrante bajo nivel de tierra) de protección contra incendios en los edificios. Por tanto se colocarán hidrantes de tipo 80 mm o 100 mm en lugares accesibles y señalizados y a una distancia entre ellos de 200 m como máximo.
2. La presión de funcionamiento será de 16 bar y la presión máxima de funcionamiento será de 25 bar.
3. En el caso de los hidrantes de columna, la altura máxima permitida desde la boca lateral de la cabeza del hidrante hasta su base será de 300 mm. Su sentido de cierre será girando a derechas, vista desde arriba. El tiempo máximo de drenaje será de 10 min/m.
4. Los hidrantes bajo nivel de tierra se abrirán con un máximo de 4 vueltas y su sentido de cierre será girando a derechas, vista desde arriba.
5. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 l/minuto o 1.000 l/minuto durante 2 horas según sean hidrantes de 80 mm o de 100 mm respectivamente.
6. La zona urbana protegida por un hidrante será la cubierta por un radio de 40 m, medidos horizontalmente desde el emplazamiento.
7. El resto de zonas protegidas por un hidrante serán las cubiertas por un radio de 100 m., medidos horizontalmente desde el emplazamiento.
8. En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 18 m³/Ha/día.
9. Bocas de riego: según modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes. La distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.
10. Se cumplirán los requerimientos contenidos en la Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

5.1.3. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS Y DEPURACIÓN



Artículo 74. Generalidades

Las redes de alcantarillado deberán cumplir con lo especificado en la norma UNE-EN 476:2011: Requisitos generales para componentes empleados en sumideros y alcantarillado.

Artículo 75. Características de la red

1. En las zonas que se instale nueva red de saneamiento deberán establecerse preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.
2. En las zonas consolidadas donde se instale red separativa, será de obligado cumplimiento que las edificaciones que se sustituyan o rehabiliten cuenten con una instalación de saneamiento separativa.
3. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.
4. En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.
5. Presión interior. Como principio general la red de saneamiento debe proyectarse de modo que en régimen normal, las tuberías que la constituyen no tengan que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería deberá resistir una presión interior de 1 kp/cm² (0,098 Mp).
6. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. En caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.
7. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el ORDEN de 15 septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para



tuberías de Saneamiento de Poblaciones y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

8. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm y 100 mm, siempre y cuando exista justificación expresa.
9. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.
10. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 100 metros.
11. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado.
12. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

Artículo 76. Acometidas de edificios

1. La acometida de edificios a la red de saneamiento, cuando no haya red separativa, tendrá su origen en arquetas que recojan las aguas de lluvia de las azoteas y patios y las aguas negras procedentes de las viviendas, bastando una arqueta. Desde la arqueta se les acometerá a la red general preferentemente a través de un pozo registro.
2. Siempre que un ramal secundario o una acometida se inserten en otro conducto se procurará que ángulo de encuentro sea como máximo de 60°.

Artículo 77. Depuración

1. Se aplicará la siguiente normativa:

Real decreto 509/1996, publicado el 15 de marzo, desarrolla el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Este Real Decreto tiene por objeto desarrollar lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establece las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, complementando las normas sobre recogida, depuración y vertido de dichas aguas.

Decreto 151/1994, de 7 de julio, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana. (BOCyL 26-10-94).



2. Infraestructuras convencionales de conducción y depuración. Engloban los emisarios de conducción de los vertidos y el tratamiento propiamente dicho.
3. Se fijan los siguientes criterios:
 - Concentración de vertidos, se evitará la existencia de más de una depuradora por municipio y tratando -en los casos que sea posible- de unificar los vertidos municipales cercanos con el fin de evitar una innecesaria utilización de suelos.
 - La conducción de vertidos municipales se llevarán a una distancia mínima de 500 m del núcleo, con capacidad para admitir como mínimo una dilución 1:5, recomendando admitir una dilución 1:10.
 - Prolongación de dicha conducción, tras el aliviadero correspondiente, hasta la depuradora de dilución mínima 1/3, recomendando diseñar la conducción para admitir una dilución 1:5.
4. Al contar el núcleo de Baltanás con una población entre 2.000 y 10.000 habitantes, en el proceso de depuración se desarrollarán sistemas blandos y semiblandos de bajo coste de explotación y mantenimiento. Dentro de estos sistemas se considerarán con especial atención los lagunajes, filtros verdes y lechos de turba, que si bien exigen costes de inversión similares a los convencionales y espacios mayores.
5. Sistemas de depuración:
 - Tanque Inhoff + lechos bacterianos.
 - Tanque Inhoff + biodiscos
 - Drenaje natural
6. En caso de no poder afluir a la red municipal, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.
7. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.
8. En caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).
9. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.



5.1.4. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 78. Suministro de energía

10. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes (Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión) previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI BT y el grado de electrificación deseado para las viviendas.
11. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.
12. El tendido sólo podrá ser aéreo en Suelo Rústico. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.
13. En agrupaciones de carácter rural (agropecuario) se admite el tendido aéreo, pero se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.
14. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
15. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.
16. Las arquetas se realizarán según las directrices establecidas en la norma de Iberdrola NI 50.20.41: la arqueta pequeña será de hormigón prefabricado con una dimensión interior útil de 400x540 mm y una profundidad de 800 mm; espesor de pared mínimo de 60 mm y espesor de pared en paso de tubo 20 mm; con una masa total de 220 kg.

Artículo 79. Alumbrado público

1. Se atenderá al Reglamento (CE) 245/2009, de 18 de marzo, por el que se aplica la Directiva 2005/32/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos de diseño ecológico para lámparas fluorescentes sin balastos integrados, para lámparas de descarga de alta intensidad y para balastos y luminarias que puedan funcionar con dichas lámparas. También al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.



2. A efectos de iluminación, se consideran los siguientes tipos de alumbrado:

Vía funcional, se consideran las instalaciones de alumbrado vial de autopistas, autovías, carreteras y vías urbanas.

Vía ambiental, es el que se ejecuta generalmente sobre soportes de baja altura (3-5 m) en áreas urbanas para la iluminación de vías peatonales, aceras, parques y jardines, centros históricos, vías de velocidad limitada, etc.

- Específico
- Ornamental
- Vigilancia y seguridad nocturna
- Señales y anuncios luminosos
- Festivo y navideño

En el alumbrado específico, ornamental, alumbrado para vigilancia y seguridad nocturna, y el de señales y anuncios luminosos, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Se iluminará únicamente la superficie que se quiere dotar de alumbrado.
- Se instalarán lámparas de elevada eficacia luminosa compatibles con los requisitos cromáticos de la instalación y con valores no inferiores a los establecidos en el capítulo 1 de la ITC-EA-04.
- Se utilizarán luminarias y proyectores de rendimiento luminoso elevado según la ITC-EA-04.
- El equipo auxiliar será de pérdidas mínimas, dándose cumplimiento a los valores de potencia máxima del conjunto lámpara y equipo auxiliar, fijados en la ITC-EA-04.
- El factor de utilización de la instalación será el más elevado posible, según la ITC-EA-04.
- El factor de mantenimiento de la instalación será el mayor alcanzable, según la ITC-EA-04.

En el caso de las instalaciones de alumbrado festivo y navideño, la potencia asignada de las lámparas incandescentes utilizadas será igual o inferior a 15 W, y la potencia máxima instalada por unidad de superficie (W/m²) será la indicada en la ITC-EA-02.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia serán graduados.
- Los cruces, cambios de curvatura y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.



Artículo 80. Señalización del tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del código de Circulación.

Artículo 81. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas privadas, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo. Deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección".

Artículo 82. Mobiliario urbano

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

5.2 DEFINICIONES

Artículo 83. Definiciones

A.

Alero

Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Aguas pluviales

Las aguas procedentes de la escorrentía de la lluvia.

Aguas negras

Aguas residuales procedentes de zonas de vivienda o de zonas industriales.

Aguas residuales domésticas

Las aguas residuales procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generadas principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas.

Alineación de fachada

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las fachadas edificadas o edificables.

Alineación exterior

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

En los correspondientes planos de Ordenación se Alineación se señala la Alineación de Edificación a partir de la cual debe de situarse la misma.

Alineación interior

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de parcela o edificable únicamente en planta baja.

Altillo

Se denomina altillo al espacio bajo cubierta con luces a la calle, siempre que la altura entre el suelo del mismo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales (puntos de menor altura) no sea superior a 1,20 m. No tendrá la consideración de pieza habitable.

Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura de cornisa



La altura máxima de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

Altura total de la edificación

1. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación, incluida la formación de cubierta.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Alturas máximas

La altura máxima de la edificación (altura de Cornisa) será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.

B

Balcón

Se denomina balcón a la construcción volada, construida por una estructura de suelo visitable, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado. El balcón siempre será abierto.

C

Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a. Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o sector, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b. Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o sector de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima: si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Colector

Sistema de conductos que recoge y conduce las aguas residuales urbanas, desde las redes de alcantarillado de titularidad municipal, a las estaciones de tratamiento.

Cuerpos de edificación cerrados y terrazas

Se denomina a aquellos espacios cerrados que, situándose al exterior de la 'alineación exterior', hace avanzar la línea de parcela de la rasante en que se producen sobre dicha alineación.

E

Edificabilidad máxima

Volumen máximo edificable en una determinada superficie, expresado en m³/m². También, superficie máxima construible expresada en m²/m².

Edificación adosada

La que estando en una sola propiedad tiene una superficie de contacto con la situada en una propiedad adyacente siendo por el contrario exenta en relación a todas las demás

Edificación aislada o abierta

Es aquella que no ocupa la totalidad de la parcela, guardando retranqueos, a todos los linderos, frentes de calle y fondo y a las edificaciones contiguas.

Edificación en hilera

Caso especial de edificación agrupada, que presenta fachada completa a alineación exterior e interior, estando adosada a la parcela o parcelas situadas a sus costados.

Edificación en manzana cerrada



Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

Edificación en manzana compacta

Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de parcela, en ella no se fijan alineaciones interiores, ni retranqueos a linderos.

Edificación pareada

Edificación adosada que tiene sólo dos construcciones y una única medianería común.

Edificaciones agrarias

Edificación destinada a un uso agrícola, normalmente vinculadas a una explotación.

Edificio uso exclusivo

Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Emisario de conducción de vertidos

Son las conducciones que enlazan los puntos de vertido de los colectores generales municipales con la depuradora. No incluyen las redes interiores municipales.

Entreplanta

Se considera entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera y que respeta alturas por encima y por debajo que permite el uso de los espacios creados con su construcción.

Escaparate

Se denomina escaparate a los huecos de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

Espacio edificable en parcela

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones de fachada.

Espacio libre

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.



F

Fachada de edificación

Se entiende por fachada de edificación, los paramentos que cierran una edificación y la delimitan verticalmente.

Fachada principal

Es la fachada en la que se formaliza el acceso principal. En caso de no coincidir en la misma fachada los accesos rodado y peatonal, se considerará principal la que integre este último.

Finca fuera de alineación

Aquella preexistente posterior a la entrada en vigor del Plan y cuya superficie queda cortada por alguna alineación oficial ya sea ésta exterior o interior.

Fondo de parcela

Es la distancia medida perpendicular y sobre el punto medio del frente de parcela hasta el lindero interior de la misma parcela.

Si la línea posterior de la parcela no es paralela a la línea de fachada se tomará como referencia la distancia media entre las dos líneas.

Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

Si la línea posterior de la parcela no es paralela a la línea de fachada se tomará como referencia la distancia media entre las dos líneas.

Frente de parcela

Es el lado o lados de la parcela edificable que sean coincidentes con la alineación oficial.

H

Huecos enfrentados



Aquellos que se abren en cerramientos cuyos planos forman entre sí ángulos menores de 190º sexagesimales.

L

Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Línea de fachada

Es la proyección vertical del plano de la fachada sobre el terreno.

M

Manzana

Superficie continua delimitada por alineaciones de vías o espacios libres públicos y/o por límites de zonas o del propio sector del Plan Parcial, o de etapas.

Marquesinas

Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la cera.

Medianería

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Miradores

Elemento o cuerpo saliente respecto a la vertical de la alineación oficial de fachada.

O

Ocupación de la parcela

Es la superficie ocupada por la proyección vertical de la envolvente de toda la edificación sobre el terreno de la parcela. Se excluyen de dicha proyección los aleros, balcones, miradores y marquesinas. Asimismo, no computarán los vuelos de las fachadas que sobrepasen las alineaciones oficiales.

Ocupación en planta

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Ordenación detallada

La ordenación detallada es el conjunto de las determinaciones del planeamiento urbanístico que no forman parte de la ordenación general.

P

Parcela

Superficie de terreno apto o no apto para edificar.

Parcela consolidada

Es la parcela existente en Suelo Urbano cuya superficie y dimensiones estén registradas legalmente con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas.

Parcela edificable

La parte de la parcela limitada por la alineación oficial, susceptible de ser edificada conforme a la Ordenanza de la zona que le afecte, cuando tenga la calificación de solar.

Parcela mínima

Se define como tal la determinada en las respectivas normas particulares.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea



previsible su derribo, o entre uno de éstos y un espacio libre de Uso y Dominio Público, o responden al parcelario tradicional.

Patinillo de ventilación

También puede ser conducto de extracción, se refiere al elemento vertical que permite ventilar o extraer humos de una estancia.

Patio inglés

Espacio libre junto al edificio semienterrado, bajo la rasante que sirve para proveer de iluminación o ventilación a las plantas sótano o semisótano.

Patio de luces

Es el espacio libre y descubierto conformado por la edificación con la finalidad de satisfacer las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de las espacios interiores que a él vierten.

Patio de manzana

Es el espacio libre de la manzana limitado por las alineaciones oficiales interiores.

Patio de parcela

Lo constituye la parte de la parcela edificable que deberá permanecer libre de ocupación según el porcentaje de ocupación específico de cada zona de ordenanza. Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados: Cerrado en todos sus costados
- Patios abiertos: Abierto en uno o más de sus costados

Patio mancomunado

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

Patios de parcela

Lo constituye la parte de parcela edificable que deberá permanecer libre de ocupación según el porcentaje de ocupación específico de cada zona de ordenanza. Son los patios situados en los espacios edificables de parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patios cerrados: Cerrado en todos sus costados.
- Patios abiertos: Abierto en uno o más de sus costados.

Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Planta baja

Es la planta de la edificación construida donde se sitúan los accesos desde la calle a la que dan frente, y la más próxima de la edificación a la cota de rasante de la alineación oficial.

Planta Bajo cubierta

Es la comprendida entre la cara superior del último forjado y la inferior de la cubierta.

Planta semisótano

Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1,00 m. el nivel de la misma dicha rasante.

Planta sótano

Es la planta construida cuyo techo se encuentra por debajo de la cota de rasante, en la alineación oficial.

Portadas

Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas generalmente en accesos o zonas importantes.

Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiera.

R

Rasante

Es la línea que señala un planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.



Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada por la separación a linderos.

S

Semisótano

Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1,00 m. el nivel de la misma dicha rasante.

Separación entre edificios

La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Solar

Tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con:

- Acceso por vía urbana.
- Contar con los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico: abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, alumbrado público y telecomunicaciones.

Es la superficie de Suelo Urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

Que esté urbanizado con arreglo a las normas mínimas siguientes: debe contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes.

Sótano

Se considerará como tal aquella planta edificada y que se sitúa en su totalidad libre por debajo de la rasante.

Superficie construida

Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible, la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrado solamente en uno o dos de sus lados. En planta cubierta, es la del forjado o forjados potencialmente accesibles, con altura libre de al menos 1,20 m., existentes entre la última planta y la cubierta. En planta baja, es la cerrada entre paramentos.

Superficie de parcela

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Superficie edificable

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

Superficie útil

Se entiende por superficie útil la del suelo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches y otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,20 metros.

La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.

En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.

Será superficie que se indique a parte.



T**Terraza abierta**

Vuelo o retranqueo visitable limitado por superficie cerrada (con o sin huecos) en una o dos de sus caras en las que se incluye necesariamente el forjado.

Terraza cerrada

Vuelo o retranqueo visitable limitado por superficies cerradas (con o sin huecos) en al menos tres de sus caras en las que se incluye necesariamente el forjado.

Terraza

Vuelo o retranqueo visitable limitado por superficie cerrada (con o sin huecos) en una o dos de sus caras en las que se incluye necesariamente el forjado.

V**Vallado**

Se denomina vallado al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado en determinados casos, a saber:

- Cuando la edificación está retranqueada
- Cuando es un solar
- Cuando los bajos comerciales no han sido habilitados, etc.

Vía urbana

Es la que cumple con las siguientes condiciones:

- Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público
- Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
- Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
- Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

Viario

Se entenderá por viario la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación. En este espacio se incluyen calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La



distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente. Se conservará y protegerá en lo posible la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.

Vivienda colectiva

Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Vivienda unifamiliar

Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Volumen total edificado

Es la suma de los volúmenes edificados por planta:

No computarán como volumen edificable los espacios en sótano, o, si se trata de semisótano, los espacios por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento.

Si las edificaciones por debajo de la rasante se destinasen a usos que no estuvieran directamente al servicio del propio edificio, serán computados como volumen edificado a todos los efectos; asimismo será planta computable si emerge más del mínimo tolerado.

Vuelo

Elemento o cuerpo saliente respecto a la vertical de la alineación oficial de fachada. Se entiende por tal el elemento constructivo que, siendo solidario con la edificación, sobresale por fuera de la alineación oficial. Podrán ser abiertos (balcones, etc.) o cerrados (miradores, etc.)

5.3 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 84. Concepto y aplicación

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus características propias y en relación con su entorno. Son de aplicación en las obras de nueva planta y en las de reforma o reestructuración total de las edificaciones.



Artículo 85. Capacidad de edificar

La capacidad de edificar en un terreno estará sujeta al cumplimiento de las condiciones y limitaciones impuestas en cada caso por las condiciones territoriales y por el resto de condiciones contenidas en estas Normas.

5.3.1 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN

Artículo 86. Generalidades

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.
3. Por encima de la altura máxima sólo podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios.
 - Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, se realizarán con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine el Código Técnico, y en su defecto, el buen hacer constructivo.
4. Para cubiertas inclinadas, la pendiente máxima del faldón de cubierta será del 30° y mínima del 32%.

Artículo 87. Voladizos

Los voladizos sobre la alineación de la calle se permitirán en las siguientes condiciones; salvo determinación en contrario de las correspondientes Normas Particulares que se determinan para cada Zona:

1. Cuerpos de edificación cerrados y terrazas:

Saliente de la línea de fachada máximo de 0,60 m.

En calles de ancho inferior a 10,00 m, estarán prohibidos, excepto cuando se trate de cuerpos cerrados o terrazas existentes de interés de interés cultural o histórico.

Longitud máxima 2/3 de la anchura de fachada, con la condición de retirarse de las fincas contiguas con una distancia no menor del vuelo.

2. Balcones.
Saliente de la línea de fachada máximo de 0,50 m.
En calles con ancho inferior a 4,00 m estarán prohibidos.
3. Marquesinas.
Saliente de la línea de fachada máximo de 0,60 m.
Prohibidas en calles de ancho igual o inferior a 8,00 m.
4. Aleros.
Saliente de la línea de fachada máximo de 0,60 m.
5. En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 2,80 m libres, sobre el nivel de la acera, ni superar con su vuelo el ancho de ésta.

Artículo 88. Parcela mínima

1. Se define como tal la determinada en las respectivas Ordenanzas.
2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la zona en que están situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.
3. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo, o entre uno de éstos y un espacio libre de Uso y Dominio Público, o responden al parcelario tradicional.

Artículo 89. Máxima ocupación de la parcela

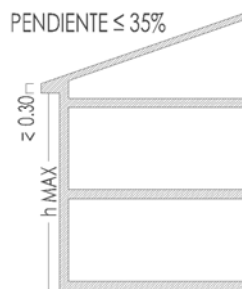
Será variable para cada zona, como se establece en las Ordenanzas particulares.

Artículo 90. Altura máxima de cornisa

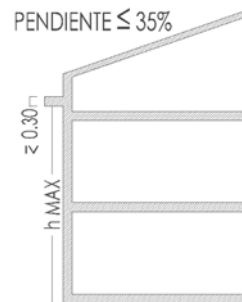
1. La altura máxima de cornisa será la que se indica para cada zona en las Ordenanzas Particulares.
2. Se medirá en el punto medio de la línea de la fachada y será el resultado de la diferencia de cotas entre la rasante de la calle y la cara inferior del alero o cornisa –estableciendo grueso máximo de 30 cm del alero– o la parte superior del peto.



PERMITIDO



NO PERMITIDO



3. En caso de fachadas de longitud superior a 10 m. se dividirán en tramos de 10 m. contados a partir del lindero que esté situado a cota más elevada y con el resto que resulte, debiéndose cumplir la condición de altura máxima en los ejes centrales de cada uno de dichos tramos. Cuando la superficie de la parcela sea inferior a 100 m², la altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada, aún cuando su longitud sea superior a 10 m.
4. Si como consecuencia de fraccionamiento anterior, la diferencia de cota entre las rasantes de los puntos en los que se mida la altura de fachada es inferior a un metro, se podrá mantener continua la línea de cornisa a lo largo de toda la fachada conforme al tramo de mayor altura. En caso contrario el edificio deberá escalonarse, salvo que la superficie de la parcela sea inferior a 100 m².
5. En edificios en esquina, la altura en dicha esquina se tomará sobre el vértice de la arista que forma la intersección de los planos de las fachadas que allí concurren, a partir de la cota intermedia entre las rasantes de los puntos en que se mediría la altura en cada una de las fachadas de los tramos colindantes, de acuerdo con el punto anterior.

Artículo 91. Construcciones por encima de la altura de cornisa

1. Por encima de la altura máxima, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
2. Los remates de las cajas de escaleras, cajas de ascensores, buhardillas, chimeneas, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de doscientos centímetros sobre la altura máxima. Estos paramentos no se podrán instalar a menos de ciento cincuenta centímetros de distancia de las fachadas a viales.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, siembre transparentes, que sin rebasar en mas de setenta centímetros sobre la altura de cornisa irán colocados a plomo de fachada.

4. También se podrán admitir chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que las permitan su correcto funcionamiento, y en su defecto el buen hacer constructivo. También se admitirán los paneles de captación de energía solar, que deberán ser colocados de forma paralela al faldón de la cubierta, antenas y otras instalaciones.

Artículo 92. Rasante

1. Para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado.
2. Para viales y espacios libres no ejecutados se tomará como rasante el perfil natural existente.

Artículo 93. Alineación

1. La alineación obligatoria marca la posición de los planos de fachada de la construcción, o parte de ellos. Cuando no esté expresamente marcada en el Plano de Ordenación; o de forma gráfica o escrita, en algún documento de la presente Normativa, deberá aplicarse, por defecto, la Ordenanza de la zona.
2. Las alineaciones y rasantes podrán ser adicionalmente concretadas o ajustadas por los Planes Especiales y Estudios de Detalle previstos o que se acuerden por el Ayuntamiento.
3. Con anterioridad a la concesión de licencias los servicios municipales podrán concretar sobre el terreno las alineaciones correspondientes, introduciendo los ajustes que fuesen necesarios para corregir cualquier error o defecto que pudiera advertirse en el momento de la toma de datos correspondiente.

Artículo 94. Soportales

Queda prohibida la construcción de nuevos soportales. Podrá autorizarse un soportal en los edificios de nueva construcción, sin que compute como edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- Estará propuesto por la Ordenanza.
- No rebasará la alineación con los elementos de apoyo del soportal.
- No tendrá cerramiento alguno y su uso será público (debiendo inscribirse como tal en el Registro de la Propiedad).



Artículo 95. Vuelos en planta baja

En planta baja no se admiten balcones, cornisas ni cuerpos volados.

Artículo 96. Portadas, escaparates y vitrinas

Las portadas y escaparates o vitrinas no podrán sobresalir de la alineación exterior más de 15 cm. de la alineación de fachada.

Artículo 97. Altura libre

Altura libre mínima en edificaciones de nueva planta destinadas a vivienda será de 2,50 m. (medido entre forjados).

En edificios restaurados o rehabilitados se podrá respetar la altura libre existente.

Artículo 98. Sótanos

1. La altura libre de las plantas sótano no será inferior a 2'20 m. y en ella no podrán instalarse piezas habitables.

Artículo 99. Semisótano

1. Se considerará como tal aquella planta edificada situada en parte bajo rasante y cuya altura libre no sobrepase en 1,00 m. el nivel de dicha rasante.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales.
3. No se permitirá el uso residencial en semisótanos.
4. La altura libre exigible a las plantas semisótanos será en función de las condiciones del uso, con mínimo absoluto de 2,20 m.

Artículo 100. Portal

1. El portal de acceso en vivienda colectiva tendrá unas dimensiones mínimas de 2,00 x 2,00 m, y una altura libre no menor de 2,50 m.
2. Ningún comercio, taller o industria podrá tener acceso exclusivo desde el portal directamente.

3. El acceso se diseñará cumpliendo el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Artículo 101. Escaleras y rampas

1. Las escaleras y rampas en vivienda colectiva cumplirán las dimensiones y requisitos establecidos por los Documentos Básicos DB-SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad y DB-SI. Seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la edificación.
2. Se iluminarán y ventilarán directamente, admitiéndose iluminación cenital por medio de lucernarios. La dimensión mínima del hueco será de 0,80 metros cuadrados.

Artículo 102. Ascensor

En edificios de vivienda colectiva será exigible la instalación de ascensor de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Artículo 103. Paso para entrada de vehículos y aparcamiento

1. Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizarán rebajando el bordillo.
2. Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón y otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

Artículo 104. Cierre de fincas y solares

1. Suelo Urbano Consolidado

Será obligatorio el vallado de solares y deberá situarse sobre la línea de alineación marcada en el plano de ordenación.

El vallado de los solares se realizará con materiales perdurables, (piedra, ladrillo, bloque cerámico, adobe, BTC, bloque de hormigón, mampostería) con una altura mínima de 1,80 m. El acabado será preferiblemente de piedra o enfoscado con colores ocres o de la gama de la piedra autóctona y con tratamiento de acabado en la coronación.

La altura máxima será de 2,50 m.



No están permitidos los bloques de hormigón visto ni muros de hormigón armado sin revestir.

Sólo se permiten las vallas semitransparentes (de cerrajería) si se colocan elementos vegetales hacia el interior.

En ningún caso están permitidas las vallas metálicas de torsión.

Se respetarán, siempre que sea posible, los muretes de piedra existentes actualmente que dividen las propiedades para su utilización como vallado.

El tratamiento y acabados de los vallados vienen regulados por la ordenanza correspondiente a cada zona.

2. Suelo Urbano no Consolidado

La ejecución de los vallados o cierres de parcelas, sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá cumplir lo siguiente: todos los cierres serán transparentes o vegetales y se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,30 m. Los solares resultantes de la reparcelación, una vez ejecutada la urbanización, cumplirán ya las condiciones para los vallados y cierres descritas para el Suelo Urbano Consolidado o las que establezca el Estudio de Detalle.

Se respetarán, siempre que sea posible, los muretes de piedra existentes actualmente que dividen las propiedades para su utilización como vallado.

El ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza y decoro urbanos. La altura del cerramiento exigible la fijará el propio Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso. En caso de incumplimiento podrá utilizarse la ejecución subsidiaria.

Artículo 105. Movimiento de tierras

1. Cuando, por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - En ningún caso un desmante o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3,00 m. En el caso de exigir dimensiones superiores deberá realizarse mediante banales en tramos no superiores a ésta dimensión.
 - Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmante o terraplén una distancia mínima de 3 m.



- Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50 % de pendiente.
- Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

5.3.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 106. Piezas habitables

1. En las piezas habitables deberá existir al menos un hueco de ventilación e iluminación que cuente con una superficie no inferior a un décimo de la planta de la estancia.
2. La cocina se considerará pieza habitable si supera la superficie de 8 m².
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión de gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.
4. Toda pieza habitable que se proyecte tendrá una altura libre mínima de 2,50 m.
5. Se permitirán las cocinas americanas vinculadas al salón siempre y cuando se disponga de conductos de ventilación forzada para eliminar los humos y vapores.

Artículo 107. Piezas no habitables

1. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
2. La cocina se considerará pieza no habitable si no supera la superficie de 8 m².

Artículo 108. Patios de parcela

- Patios cerrados.

1. La superficie de la planta del patio será como mínimo de 3x3 metros. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular desde el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.
2. Las dimensiones mínimas de las luces rectas serán de 3,00 metros.



- Patios abiertos.

1. Los patios abiertos a patios de manzana o a otros espacios libres tendrán frente no inferior a tres metros.

- Patios mancomunados

1. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse, constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
3. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de una altura máxima de dos metros a contar de la rasante del patio más alto y una altura máxima de tres metros a contar de la del más bajo.

Artículo 109. Tratamiento de patios

1. El pavimento del patio no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que tengan hueco al mismo.
2. Los patios de viviendas podrán cubrirse mediante monteras, claraboyas y otros elementos translucidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación del aire en el interior del patio.
3. Al menos el 50% de la superficie del patio será permeable (vegetal o terrizo).

Artículo 110. Patinillos o chimeneas de ventilación

1. Se permite para baños, trasteros, garajes, despensas, cuartos de basuras, escaleras y cuartos de caldera.
2. Tendrán una superficie mínima que garantice la mínima renovación del aire para cada uso determinado. En el caso de un garaje colectivo, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será la establecida en la Normativa Sectorial de Aplicación.



3. Estos patinillos o chimeneas podrán sustituirse por SHUNT.

5.3.4 CONDICIONES DE DOTACIONES, SERVICIOS Y PROTECCIONES

Artículo 111. Generalidades

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación específica vigente.
3. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria.
4. Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisos y contengan cloro libre residual y otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las Ordenanzas Municipales que pueden elaborarse en este sentido.
5. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia.
6. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad, de forma centralizada.
7. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
8. En suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía serán subterráneas. En los proyectos que desarrollen futuras obras de nueva planta, reconstrucción, sustitución o ampliación de edificios, tendrá carácter obligatorio.
9. El Proyecto contendrá las especificaciones necesarias que regulen tanto el enterramiento de la red como la disposición en fachada de los mecanismos de enganche y control de las redes de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía, siempre de un modo que no altere la composición de los alzados y buscando su integración.



Artículo 112. Desagües pluviales

1. Si existe en la vía red separativa de aguas negras y pluviales, el desagüe de las bajadas de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conecten al alcantarillado de pluviales.
2. Allí donde haya o esté previsto sistema separativo se prohíbe expresamente enlazar a los conductos de pluviales cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos o lavaderos.

Artículo 113. Evacuación aguas residuales

1. Queda prohibido verter aguas no depuradas a cauces públicos.
2. Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.
3. Si ni existe ni está prevista red de alcantarillado, o si se hallara a más de 100 m. de distancia de la finca, o si el desagüe no es posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

Artículo 114. Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración de deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas:
 - a. Material decantable: 0,3 ml/l
 - b. KMnO₄: 100 mg/l
 - c. DBO₅: 25 mg/l
2. Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO₅, se determinará en el agua que sobrenade.
3. Las instalaciones de depuración se garantizará, además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios medidos a diez metros de cualquier instalación y no produzcan malos olores.
4. Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

5. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Artículo 115. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de barandillas o protección. Su altura desde el piso, será no inferior a 0,90 m. cuando la diferencia de cota no exceda de 6 m., si excede, la barandilla o protección tendrá una altura no inferior a 1,10 m.

5.3.5 CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

Artículo 116. Definición y aplicación

La sostenibilidad consiste en el diseño de los edificios teniendo en cuenta las condiciones climáticas, aprovechando los recursos naturales disponibles para disminuir los impactos ambientales, intentando reducir los consumos de energía.

Con carácter general, se recomienda que las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, recojan aspectos de arquitectura bioclimática y ahorro de energía.

Artículo 117. Medidas

1. Orientación, soleamiento y protección solar. Se aprovechará al máximo la energía térmica del sol con una orientación de las ventanas acristaladas al sur. Se colocarán protecciones solares (aleros, vegetación de hoja caduca, elementos móviles, etc.) para evitar la incidencia de la radiación solar en verano.
2. Aislamiento térmico y ventilación cruzada. Un buen aislamiento térmico colocado en el exterior del muro evita la pérdida de calor en invierno y la entrada de calor en verano.
3. Integración de energías renovables.
4. Aprovechamiento de aguas grises y aguas de lluvia mediante aljibes.
5. Utilización de materiales tradicionales de la zona.

5.3.6 CONDICIONES ESTÉTICAS



Artículo 118. Definición y aplicación

Son las que se imponen a la edificación o elementos constructivos para salvaguardar su propia imagen visual y la de su integración en el conjunto edificatorio o físico al que pertenezca.

Artículo 119. Condiciones de la forma y materiales

1. Con carácter general las construcciones de nueva planta, reformas o ampliaciones, habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:
 - a. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
 - b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artículo 120. Acabados

1. En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo: piedra, fábrica de adobe, tapial, enfoscados de cal o morteros de colores ocre, etc. Se admite libertad de diseño y composición. En el Suelo Urbano no se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista.
2. En cuanto a las cubiertas de las naves agrícolas podrán admitirse otros materiales de acabado siempre que sean de color rojizo.

Artículo 121. Instalaciones en fachada

Las instalaciones de calefacción, aire acondicionado, etc no podrán sobresalir del paramento exterior de la fachada. Deberán situarse en el plano interior disimuladamente y acorde con la composición de la fachada. Los desagües se instalarán hacia el interior del edificio.

Artículo 122. Salida de humos



1. Se prohíbe la salida libre de humos y vahos procedentes de combustión, ventilación y secadoras por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Se prohibirán las chimeneas de acero inoxidable vistas, se deberán revestir.
3. Se tratará de agrupar las chimeneas.

Artículo 123. Edificaciones Agrarias

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y a las condiciones paisajísticas del medio.

5.3.7 PUBLICIDAD

Artículo 124. Publicidad

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio.
2. Para la colocación de carteles, soportes y en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se estará a lo determinado en la legislación específica vigente.
3. No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación publicitaria sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías, postes de alumbrado, postes de tráfico y parques públicos.
4. En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
5. En lugares que impidan o dificulten la contemplación de monumentos, conjuntos histórico-artísticos, jardines artísticos o paisajes pintorescos.
6. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo; salvo los carteles propios de identificación de la obra.



7. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, que no cumplan con las determinaciones anteriormente citadas por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los anuncios según vayan cumpliéndose los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de estas Normas.
8. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
9. Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 125. Condiciones para banderolas y rótulos

1. Se autoriza la colocación de banderolas, rótulos o placas en planta baja o en planta primera si se trata de un negocio instalado en dicha planta. Para ello se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten: dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.

Podrán ser de tres tipos:

- En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.
 - Letras sueltas ancladas directamente al muro.
 - Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 3 cm.
2. La altura mínima de cualquiera de los elementos sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.
 3. Las banderolas sobresaldrán del plano de fachada un máximo de 0,70 m. y contarán con una anchura máxima de 0,5 m.
 4. Se utilizarán materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato. No se utilizarán colores no acordes con el conjunto edificado y siempre se elegirán bajo el criterio general de sencillez y sobriedad. Se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

5.3.8 VÍA PÚBLICA

Artículo 126. Vallado, andamios y pasarelas en obras



En el frente del edificio o del solar donde se apliquen obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación habrá que colocar una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad. Deberá quedar en la acera un paso libre de 0,80 m. de ancho para peatones, cuando no fuere posible se deberá disponer un paso protegido sin cambios de nivel de esta misma anchura y perfectamente señalizado.

Artículo 127. Daños y reposición

1. Los desperfectos que se puedan ocasionar en la vía pública y las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.
2. El arbolado existente en el espacio viario, sea calificado como zona verde, o no, deberá ser protegido y conservado. En el caso de que haya una pérdida deberá ser repuesta de forma inmediata.

Artículo 128. Desvío de conducciones

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y transporte eléctrico en baja tensión, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Artículo 129. Grúas y aparatos de elevación

Las grúas y aparatos de elevación en el caso de colocarse en espacio de vía pública, o de que su radio de giro, pueda resultar situado sobre vía pública, deberá acotarse y sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

Artículo 130. Urbanización de retranqueos

1. Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realice en la finca correspondiente.
2. Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

Artículo 131. Redes de saneamiento y acometidas



1. Las acometidas las realizará el propietario de acuerdo a las directrices marcadas por la compañía suministradora y por el Ayuntamiento.
2. Las conducciones de saneamiento deberán converger en un solo punto situado en el interior de la parcela, con objeto de facilitar posibles desatranques. Si hubiera sistema separativo, se preverán arquetas terminales distintas para aguas residuales y pluviales.
3. Las acometidas saldrán del edificio y su trazado será perpendicular al eje del alcantarillado municipal. Deberán ser de tubería de PVC, fundición dúctil, fundición gris o poliéster, y su diámetro estará en función del número de viviendas o tipo de edificio a sanear. Dicho diámetro será inferior al del colector de la calle. La tubería tendrá una pendiente mínima de 2% y desembocará en el alcantarillado asegurando la estanqueidad mediante arqueta ciega, clip u otro sistema similar.



CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 132. Objeto

El presente capítulo tiene por objeto la regulación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplado en este capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que integran el término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en la presente Normativa.
- b) En suelo urbanizable, con carácter global e incompatible, para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- d) En suelo rústico se establece el régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos en función de los objetivos de protección de esta clase de suelo (Capítulo X, apartado 10.2).

Artículo 133. Clases de uso

La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.
2. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en Suelo Urbano.

Artículo 134. Usos básicos

1. Definiciones y niveles de los usos básicos.

A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

- a. **Vivienda:** Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.
 - Categoría 1. Unifamiliar
 - Categoría 2. Colectiva
 - Categoría 3. Residencia comunitaria



- b. **Comercio y servicios:** Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
- c. **Oficinas:** Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
- d. **Hostelería.** Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, restaurantes y similares.
- e. **Alojamiento turístico:** Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
- f. **Industria:** Locales e instalaciones destinados a actividades que tienen por objeto la transformación, almacenaje, envasado, transporte y distribución de productos y materias primas.
- Categoría 1. Industria ligera: Es la industria orientada al consumidor final, tiene bajo impacto en el medio ambiente.
 - Categoría 2. Industria intermedia. Es la industria orientada a la transformación, almacenaje, envasado, transporte y distribución de productos y materias primas para otras empresas. El impacto en cuanto a ruidos, vibraciones, emisiones y otras molestias es medio.
 - Categoría 3. Industria pesada. Es la industria dedicada a la extracción y transformación de las materias primas y la fabricación de la maquinaria necesaria para tales fines, entre otras. Se pueden distinguir las industrias por sectores como son la metalúrgica, la petrolera, la química y la extractiva. Tienen un alto impacto en el medioambiente.
- g. **Bodega:** Construcción tradicional excavada en la tierra donde se preparaba antiguamente el vino mediante una prensa de piedra y una viga de madera.
- h. **Merendero:** Espacio que se encuentra vinculado a una bodega, situado a la entrada de la misma, de pequeñas dimensiones, donde se llevan a cabo actividades de ocio.
- i. **Colectivo:** Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza; a la asistencia a la población enferma o desprotegida; y, en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), culturales, escuela, religiosos...
- j. **Deportivo:** Instalaciones para la práctica deportiva.
- k. **Parque y jardín:** terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

- l. **Garaje y estacionamiento:** Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
- m. **Viaro y comunicación:** Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
- n. **Servicio urbano:** Locales y espacios donde se ubican elementos de las instalaciones urbanas de electricidad, abastecimiento, saneamiento, etc.
- o. **Taller.** Empleo de local destinado a la realización de artes u oficios como reparación de automóviles y análogos.
- p. **Nave-almacén.** Local destinado a la guarda, conservación y distribución e incluso envasado de productos (agrícolas, maquinaria, pecuarios u otros).

2. Compatibilidad entre usos básicos

Se propone que, partiendo de unas determinadas condiciones de edificación (alineación, altura, volumen,...) puedan coexistir distintos usos básicos dentro de la misma edificación. Las únicas limitaciones vendrán dadas por la compatibilidad racional de usos, de tal manera que no se permitirán usos que, por su naturaleza, puedan ocasionar molestias o contaminaciones (acústicas, higiénicas, etc.) a los usuarios colindantes.

La compatibilidad de usos básicos se regula en cada uso pormenorizado. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

Cuando se de integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

3. Condiciones específicas de los usos básicos

3.1. Condiciones del uso de vivienda.

1. Definición. Todo edificio, o parte de él, destinado a un uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. Categorías:

- Categoría 1. Unifamiliar
- Categoría 2. Colectiva



- Categoría 3. Residencia comunitaria

3. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma, de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica. Será compatible el uso de garaje. Se acepta la cría de animales para autoconsumo y uso doméstico, como ha sido tradicional en las viviendas rurales.

4. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

5. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones mínimas establecidas para las viviendas de protección oficial:

- Cocina: 7m²
- Salón: 14, 16, 18 y 20 m² según sean viviendas de 1, 2, 3 ó 4 dormitorios respectivamente.
- Dormitorios: Al menos uno de ellos tendrá una superficie mínima de 10m². La superficie mínima del resto será de 6m².

Tanto salones como dormitorios contarán con ventilación directa a patio o espacio público.

3.2. Condiciones de los usos: comercio y servicios, hostelería, oficina y alojamiento turístico.

1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m excepto si existe una limitación de la ordenanza.

2. Se admiten locales comerciales en sótano o semisótano vinculados con la planta baja. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

3.3. Condiciones de los usos de industria, talleres y nave-almacén

1. Los talleres, almacenes y pequeñas industrias, con menos de 300 m² de superficie y compatibles con otros usos, pueden instalarse en las plantas baja, primera y sótanos de un edificio que incluya otros usos básicos compatibles. A estos efectos se considerará la superficie construida.

3.4. Condiciones del uso de bodega.

1. La altura libre interior mínima será de 2,30 m. en los nuevos aprovechamientos del subsuelo no consolidados en la actualidad, obtenidos mediante nuevas excavaciones subterráneas.

2. Las bodegas existentes se regularán de acuerdo a lo descrito en el Plan Especial del Barrio de Bodegas.

3.5 Condiciones de uso de merendero

1. Espacio destinado exclusivamente al ocio, nunca superior a 20 metros cuadrados de superficie, con cubierta de tierra, fachadas de piedra vista mampuesta, puerta de madera según modelo descrito en la memoria del Plan Especial de Bodegas, adjunto a estas Normas.

2. El merendero estará vinculado a la puerta de entrada de la bodega, realizándose la entrada al merendero, o bien a través de la entrada tradicional de la bodega o bien a través de una puerta nueva, que se sitúa a una distancia inferior a 2 metros de la entrada tradicional de la bodega. No se autorizarán merenderos que no estén relacionados directamente con bodegas existentes. No se autorizará más de un merendero por bodega.

3. En ningún caso la altura de la cornisa de la fachada de la bodega será superior a 2,40 metros. El cuerpo del merendero deberá estar semienterrado.

4. Se respetará lo indicado por el Plan Especial de Bodegas.

3.6. Condiciones de los usos colectivo y deportivo

Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

3.7. Condiciones de los Parques y Jardines

1. Las especies dominantes serán las autóctonas.

2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 60%.

3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo, preferentemente con agua de lluvia o no potable.

4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza.

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles, se reservará siempre que sea posible superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m. de dominio público en las carreteras).



3.8. Condiciones de Garaje y Estacionamiento

1. En caso de disponerse de plazas de aparcamiento, deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano.
2. El ayuntamiento podrá exigir un número mínimo de plazas si así lo considera oportuno, de acuerdo con las siguientes cifras: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Naves, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Colectivo 1 plaza por cada 150 m² construidos; Deportivo 1 plaza por cada 25 espectadores.
3. Además de las anteriores, para todos los sectores de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

3.9. Condiciones del uso de viario y comunicación

Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización en el Capítulo V. Apartado 5.1 Condiciones de Urbanización; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia.

Artículo 135. Usos pormenorizados

1. Definiciones y niveles de los usos pormenorizados.

Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas Normas y las que pudieran resultar de la redacción de otros instrumentos de planeamiento.

Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1. RESID Residencial.
2. IND. Industrial
3. IND/A. Industrial incorporado. Polígono industrial de Baltanás
4. EQ-C. Equipamiento Colectivo (General, Administrativo, Escolar, Religioso, Cultural...).
5. EQ-D. Equipamiento Deportivo: Abierto o Cerrado.
6. EL. Espacio Libre público.
7. EL-Trad. Bodegas
8. VI. Viario y comunicación.

Para cada uso pormenorizado se establece el uso básico principal y los usos básicos compatibles, permitidos o prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos en cada uso pormenorizado, se entiende que están permitidos.

El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados, salvo en parques y jardines, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

Los usos básicos dotacionales y libres pueden ser exclusivos.

2. Condiciones de los usos pormenorizados

2.1 Condiciones del uso pormenorizado Residencial (RESID).

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Vivienda	Categoría 1. Unifamiliar, Categoría 2. Colectiva, Categoría 3. Residencia comunitaria
Usos compatibles	Parques y jardines	
	Comercio y servicios	
	Oficinas	
	Hostelería	
	Alojamiento turístico	
	Taller	No podrá ser exclusivo de parcela.
	Bodega	Sólo en el subsuelo de la parcela. Se podrán conservar las bodegas existentes.
	Merendero	
	Colectivo	
	Deportivo	
	Garaje y estacionamiento	
	Viario y comunicación	
	Servicio urbano	
Usos prohibidos	Industrial	Categoría 1. Industria ligera. Categoría 2. Industria intermedia Categoría 3. Industria pesada
	Nave almacén	
	Todos los demás usos	

2. Se incluyen como usos permitidos los recogidos en el Anexo V “*Actividades e instalaciones sometidas a comunicación*” de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), y), cc) y dd).

2.2 Condiciones del uso pormenorizado Industrial (IND)

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:



Uso predominante	Industrial	Categoría 1. Industria ligera. Categoría 2. Industria intermedia
Usos compatibles	Nave almacén	
	Taller	
	Parques y jardines	
	Comercio y servicios	
	Oficinas	
	Hostelería	
	Bodega	
	Merendero	
	Colectivo	
	Deportivo	
	Garaje y estacionamiento	
	Viario y comunicación	
Servicio urbano		
Usos prohibidos	Vivienda	Excepto si está vinculado a la custodia de instalaciones.
	Alojamiento turístico	

2. Se atenderá a lo especificado en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León o a la normativa vigente que la sustituya.

2.3 Condiciones del uso pormenorizado Industrial (IND/A)

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Industrial	Categoría 1. Industria ligera. Categoría 2. Industria intermedia
Usos compatibles	Colectivo	
	Deportivo	
	Comercio y servicios	
	Oficinas	
	Alojamiento turístico	
	Hostelería	
	Nave almacén	Vinculada a explotaciones agrarias que tengan por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios.
Taller	Se incluye servicios de cualquier tipo para transporte.	
Usos prohibidos	Vivienda	Excepto si está vinculado a una actividad desarrollada. Se limitará a una vivienda por industria.
		Especialmente los agropecuarios para las actividades de vaquerías,

		establos, cuadras y corrales de ganados y aves; mataderos.
	Todos los demás	

2. Se atenderá a lo especificado en la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
3. Este uso pormenorizado se desarrolla de acuerdo con el régimen de usos establecido por el Plan Parcial Industrial promovido por Gesturcal y el Ayuntamiento de Baltanás, aprobado el día 01/07/2008, y publicado el día 30/09/2008. En caso de contradicción, será de aplicación el Plan Parcial indicado.

2.4 Condiciones del uso pormenorizado Colectivo (EQ-C.) y Deportivo (EQ-D.).

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Colectivo	
	Deportivo	Abierto: para la práctica deportiva al aire libre. Cerrado: para la práctica deportiva en una edificación destinada para ese fin.
Usos compatibles	Parques y jardines	
	Comercio y servicios	Se admite hasta el 5% de la superficie construida total.
	Deportivo	
	Garaje y estacionamiento	
	Vivienda	Para las personas que prestan o reciben servicio.
Usos prohibidos	Todos los demás usos	

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

2.5 Condiciones del uso pormenorizado Espacio Libre Público (EL).

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Parques y jardines	Al menos el 90% de la superficie debe ocuparse con este uso.
Usos compatibles	Comercio y servicios	Sólo cuando se trata de quioscos en régimen de concesión.
	Colectivo	



	Deportivo	Sólo para la práctica deportiva al aire libre y cuando la superficie lo permita.
	Garaje y estacionamiento	
	Viarío y comunicación	Exclusivamente peatonal, para bicicletas y acceso a garajes de las viviendas a las que de frente este espacio público.
	Servicio urbano	
Usos prohibidos	Todos los demás usos	

2. Las especies dominantes serán las frondosas en los parques urbanos en general; y especies arbóreas autóctonas a lo largo de las travesías y carreteras, siempre fuera de la banda de dominio público.

2.6 Condiciones del uso pormenorizado Espacio Libre Público- Bodegas (EL-Trad.)

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Bodegas	Sólo bajo rasante al estilo tradicional.
	Parques y jardines	La superficie sobre rasante.
Usos compatibles	Colectivo	Sólo cuando no conlleve la construcción de ningún edificio y no altere la configuración de la zona.
Usos prohibidos	Merendero	
	Todos los demás usos	

2. No se permitirá la plantación de árboles o arbustos en la zona, sólo se aceptará la hierba y plantas silvestres de pequeño tamaño.

2.7 Condiciones del uso pormenorizado Viario y comunicación públicos (VI).

1. Se permite los usos básicos de acuerdo con lo indicado en la tabla siguiente:

Uso predominante	Viarío y comunicación	Incluye zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados.
Usos compatibles	Parques y jardines	
	Comercio y servicios	Sólo cuando se trata de quioscos en régimen de concesión.
	Deportivo	Al aire libre.
	Garaje y estacionamiento	Al aire libre o bajo rasante.
	Servicio urbano	
Usos prohibidos	Todos los demás usos	

2. En los Planos de Ordenación y las condiciones generales del Capítulo IV de estas Normas, se establecen las Directrices que debe de seguir la urbanización de las calles del casco tradicional.

Artículo 136. Usos y obras de carácter provisional

De acuerdo con el artículo 47 del RUCyL, en suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el artículo 57 del RUCyL sólo podrán autorizarse con carácter provisional, conforme al procedimiento y condiciones previstos en el artículo 313 del RUCyL.





CAPÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 GENERALIDADES

Artículo 137. Normativa sectorial de aplicación

Simultáneamente a la aplicación de estas Normas urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

Patrimonio cultural

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, así como el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 8/2004 de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Reglamento de la Ley 6/1998 Ley 6/1987 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, Decreto 250/1998 de 26 de Noviembre.
- Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado el 19 de abril de 2007, mediante el Decreto 37/2007.

Transporte

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997, sobre Accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio.
- Real Decreto 1211/90 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 24/2009, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Plan Sectorial de Carreteras 2008-2009



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

Líneas eléctricas

- Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre de expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 2619/1966, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966, de 18 de marzo, sobre Expropiación Forzosa y Sanciones en materia de instalaciones eléctricas.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

Telecomunicaciones

- Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

Hidrocarburos

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Medio ambiente

- Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.



- Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, de 8 de abril.
- Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, de 23 de marzo.
- Decreto 180/93 Regulador de instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.
- Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
- Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
- Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. y Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres
- Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Higiénico-sanitarias

- Orden de 29 de febrero de 1944 por la que se establecen las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.
- Decreto 147/2000 de 29 de junio, de la Consejería de Fomento, de la J.C y L. sobre supresión de Cédula de Habitabilidad.
- Decreto 16/2005 de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.



7.2 PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Artículo 138. Uso y defensa de las carreteras. Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad

1. En este apartado se explican las limitaciones de la propiedad establecidas en la Sección 1º del Capítulo III de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (Uso y Defensa de las Carreteras) y en el Capítulo I del Título III del Reglamento de Carreteras RD 1218/1994 (Protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad), así como en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, y en otras disposiciones sectoriales en materia de carreteras de carácter estatal y autonómico.

2. Zona de dominio público.

Terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

3. Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas.

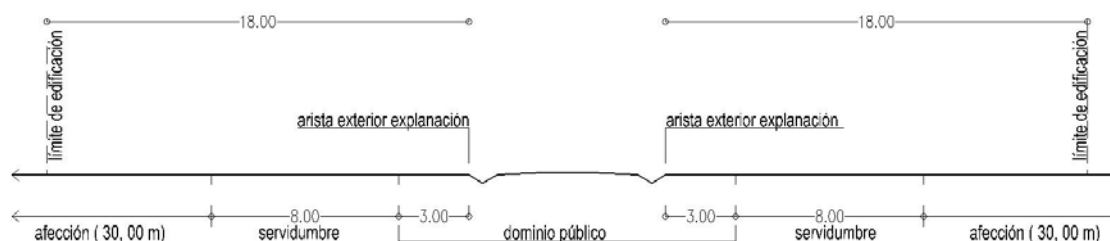
4. Zona de afección.

La zona de afección de las carreteras consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 30 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

5. Línea límite de edificación.

- a. A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

- b. Tanto en suelo rústico como en suelo urbano no consolidado y en los casos de cambio de clasificación posteriores, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 18 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- c. En suelo urbano los cerramientos podrán colocarse en la arista interior de la acera, en línea con los existentes o coincidentes con la alineación de parcela, de no existir ni acera ni alineación de parcela los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, sólo se autorizarán a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación, según se establece en el Art. 94 Apto. g, del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. Cualquier otro tipo de cerramiento sólo se autorizará exteriormente a la línea límite de edificación.
- d. En suelo rústico los cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cimiento de fábrica, sólo se autorizarán a más de 3 metros de la arista exterior de la explanación, según se establece en el Art. 94 Apto. g, del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre. Cualquier otro tipo de cerramiento sólo se autorizará exteriormente a la línea límite de edificación.
- e. En dichos preceptos legales se determinan asimismo las correspondientes prohibiciones y limitaciones a la propiedad para las distintas zonas de protección, a observar para los usos más comunes en dichas zonas: servicios tales como abastecimiento, saneamiento, tendidos eléctricos, telefónicos, de comunicación o cualquier otro tipo, implantación de zonas destinadas a viales, aparcamientos, isletas, zonas verdes, aceras destinadas al tránsito peatonal, cerramientos, etc. Aunque, por razones de espacio y de manejo del documento, dichas prohibiciones y limitaciones no se transcriben literalmente en el cuerpo articulado de estas Normas, todas deben considerarse de obligado cumplimiento en los entornos de las carreteras del término municipal.



Esquema de defensa de las carreteras. (No aplicable para autovías, autopistas y vías rápidas)

6. Accesos

Según el artículo 28.4 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, las propiedades colindantes no pueden disfrutar de accesos directos a las nuevas



carreteras, a las variantes de población y de trazado, ni a los nuevos tramos de calzada de Interés General del Estado, salvo que los mismos se realicen a través de calzadas de servicio.

El Ministerio de Fomento puede limitar los accesos a las carreteras estatales y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse, así como de reordenar los existentes con objeto de mejorar la explotación de las carreteras y la seguridad vial, pudiendo expropiar para ello los terrenos necesarios. A tales efectos, siempre que un acceso existente sufra una modificación como consecuencia del planeamiento urbanístico, en su intensidad o uso para el que fue concedido, se deberá acomodar el mismo a tales modificaciones de acuerdo con la normativa viaria vigente en cada momento. Caso de que esta modificación en las características del acceso no se hiciera efectiva, el Ministerio podría incluso llegar a clausurar el mismo, si la seguridad vial de la carretera así lo aconsejase.

7. Publicidad en carreteras

Se prohíbe, fuera de los tramos urbanos de las carreteras, la instalación de carteles publicitarios en cualquier lugar visible desde las zonas de dominio público de las carreteras, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización (Art. 24.1 de la Ley y 88.1 del Reglamento). Se impide de manera especial la existencia de carteles publicitarios que, aún estando en suelo urbano, se orienten de forma que sean visibles desde las zonas de dominio público desde los tramos no urbanos de las carreteras que discurren próximas a los asentamientos de población.

Es de obligado cumplimiento lo determinado en el artículo 25.1 de la Ley de Carreteras estatales y el artículo 84.1 de su Reglamento General de aplicación, respecto a la posibilidad de efectuar, en las construcciones existentes e interiores a la línea límite de edificación, únicamente obras de conservación y mantenimiento de las mismas.

8. Conducciones subterráneas

En suelo rústico las conducciones subterráneas se dispondrán en la zona de afección de la carretera, a más de 8 metros de la arista exterior de la explanación de dicha carretera. En las zonas urbanas las conducciones e instalaciones se ubicarán bajo las aceras existentes.

Artículo 139. Reservas de suelo

Se prevé en las presentes Normas la reserva de suelo para la variante de la carretera CL-619, que discurrirá por la zona sur del núcleo. La reserva es una franja de una anchura de 100 metros, 50 metros a ambos lados de la carretera, medidos desde su eje. Su trazado se puede consultar en los planos de Ordenación del Territorio. Se clasifica como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

Artículo 140. Caminos y vías pecuarias

1. Caminos

Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 4 m del eje del camino y 3 m del borde exterior de la plataforma del camino.

No se permitirá la edificación a distancia inferior a 10 m del eje de cualquier camino existente, a excepción de si se encuentra en el interior suelo urbano y cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, apruebe menores distancias al camino.

Se entienden como caminos a este respecto no sólo los caminos públicos sino también y especialmente las pistas forestales, caminos particulares, etc.

2. Vías pecuarias

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. La Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias regula la protección de las vías pecuarias y establece una normativa básica aplicable a las mismas.

En el Suelo Rústico se evitará la edificación situada a menos de 12 m del borde exterior de la vía pecuaria, con excepción de aquellas obras de interés social y propiedad pública que sean autorizadas por el organismo competente.

Artículo 141. Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Queda prohibidas las edificaciones cuando la línea eléctrica discurra a menos de:

- 4 m de cualquier parte de la edificación.
- 5 m de cualquier parte de la edificación accesible para las personas.
- $3,3 \text{ m} + U/150$, siendo U la tensión en KV, desde cualquier parte de la edificación.
- $3,3 \text{ m} + U/100$, desde cualquier lugar de la edificación accesible para las personas.

7.3 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y ECOLÓGICA

Con excepción de las construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza de la finca, o de las construcciones e instalaciones



vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, cualquier edificación, usos del suelo o modificación del terreno natural que se pretenda realizar en suelo rústico está sometida, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, a autorización previa de la Administración de la Comunidad Autónoma, según se establece en el artículo 25 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Para la concesión de dicha autorización, la Dirección de Ordenación del Territorio y Administración Local deberá evaluar las alteraciones que la citada obra puede causar a los ecosistemas naturales y al paisaje.

Todas las instalaciones industriales y agropecuarias deberán cumplir lo preceptuado en estas Normas.

Artículo 142. Vertido de residuos sólidos

Si los residuos producidos por cualquier industria o actividad no pueden, por sus características, ser recogidos por el Servicio Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero municipal de basuras o escombros, por cuenta del titular de la actividad.

Se prohíbe el vertido de todo tipo de residuos sólidos a vertederos espontáneos no controlados.

Artículo 143. Vertido de aguas residuales

El Ayuntamiento deberá disponer de un reglamento u ordenanza de vertidos, que regule el régimen de los vertidos industriales a colector, estableciendo límites de emisión de sustancias contaminantes, prohibición de vertido de sustancias peligrosas y otras condiciones, además deberán incluirse en las autorizaciones de vertido que el Ayuntamiento debe otorgar a los vertidos a colector en cumplimiento del artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D Legislativo 1/2001, de 20 de julio y R.D.L. 4/2007, de 13 de abril).

Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la normativa regional de vertidos.

Además, los vertidos industriales realizados a colector que puedan tener especial incidencia en la calidad de las aguas del medio receptor deberán ser informados favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero con carácter previo a su autorización por el Ayuntamiento de Baltanás.

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores



ambientales de los puntos de vertido, conforme a lo exigido en la normativa regional al respecto.

En Valdecañas de Cerrato, que se realiza el vertido al arroyo El Castillo sin tratamiento de depuración previo, se debe realizar una instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales.

Artículo 144. Emisión de gases

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

No se permitirá la emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Artículo 145. Contaminación atmosférica

Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de inmisión registrados así lo aconsejan. Para ello podrán desarrollarse ordenanzas municipales que contemplen todos estos extremos.

En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

Artículo 146. Contaminación acústica y vibratoria

En ningún espacio ni instalación común de un edificio se emitirán ruidos con nivel sonoro mayor de 60 dBA.

El nivel máximo de inmisión en vivienda será de 30 dBA en horario nocturno (de diez de la noche a ocho de la mañana) y de 45 dBA durante el resto del día.

Cuando exista maquinaria, estará instalada de forma que atenúe la transmisión de vibraciones al edificio, cumpliendo las condiciones que para el uso industrial se establecen.

Los usos compatibles en la vivienda y/o construcciones auxiliares cumplirán las condiciones acústicas correspondientes al uso.



Artículo 147. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE-SI) y normas de prevención de incendios por tipo de actividad: Turística, Sanitaria, Educativa, Espectáculos, etc.

En el medio natural se atenderá a la legislación sectorial para la prevención de incendios en áreas naturales.

Artículo 148. Desarrollo de Actividades Diversas

Las actividades tales como Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Espectáculos Taurinos, etc. se encontrarán sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda.

Artículo 149. Cauces públicos y sus márgenes

Se atenderá al Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, se definen y establecen los siguientes condicionantes:

1. Dominio público Hidráulico del Estado, lo constituyen:
 - Las aguas continentales tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
 - Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
 - Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales con cauces públicos.
 - Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
2. Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.

3. Dominio privado

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art. 5 del TR LA).

4. Riberas

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

5. Protección dominio público Hidráulico

La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen en dicho reglamento.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

En la zona de servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por la Confederación Hidrográfica del Duero.

Exteriormente a la zona de servidumbre, se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m.



Esquema según el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La edificación o realización de cualquier obra en las parcelas o solares situadas en zona de policía de cauce público, con independencia de su clasificación urbanística, requerirá la previa autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Duero, que podrá dentro de la tramitación de la misma, requerir la presentación de un estudio hidrológico hidráulico con el fin de garantizar, en la medida de lo posible, su no afección por zonas o terrenos inundables.

Los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deben ser comunicados a dicho Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por el organismo autonómico competente.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables con períodos de retorno inferiores a 50 años.

Artículo 150. Sistemas acuíferos

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural.

No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en suelo rústico y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa.

Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.).

No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente.

Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación.

Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

Artículo 151. Ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

Artículo 152. Plan especial de protección del arroyo Fuentelacasa y sus riberas a su paso por el centro urbano de Baltanás.

Se delimita un área de intervención y protección del arroyo de Fuentelacasa y sus márgenes a su paso por el centro urbano de Baltanás. Se delimita asimismo las áreas donde existen regatos de menor entidad que pasan por el núcleo urbano.

Los objetivos de este Plan Especial son:

- Plantear la necesidad de una intervención en estas áreas que han sido a lo largo de los últimos años constreñidas por la edificación.
- Valorar la presencia del arroyo, que con una correcta gestión del mismo puede dar gran valor al núcleo desde un punto de vista estético y natural, de identidad ciudadana.
- Crear un eje urbano del actual núcleo que puede ser prolongado en el futuro.

El plan especial deberá tener en cuenta:

- Sustitución de los materiales actuales (hormigón armado, prefabricado) y recuperación de materiales más cálidos y aptos para la estancia y el ocio (madera, vegetación, etc.)
- Circulación de coches. Deberá regular la circulación de automóviles y asegurar el acceso a las viviendas.
- Relación con el parque principal del núcleo. Deberá explotar de forma mayoritaria la relación que existe entre el arroyo y el parque que se encuentra en el acceso a baltanás.
- Deberá considerar los regatos y realzar su presencia en el núcleo mediante áreas verdes.

Artículo 153. Policía sanitaria mortuoria. Cementerios municipales

Atendiendo al Decreto 16/2005 de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León, se determinan las siguientes condiciones:

- La capacidad de los cementerios municipales será calculada teniendo en cuenta el número de defunciones ocurridas durante el último decenio. Deberá resultar suficiente para que no sea necesario el levantamiento de sepulturas en un período de, al menos, veinticinco años.
- El cementerio tiene la consideración de servicio mínimo municipal, de interés general y esencial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/1998, de 4 de



junio, de Régimen Local de Castilla y León y es considerado como dotación urbanística, con carácter de equipamiento.

- Las edificaciones de cualquier tipo, así como reconstrucciones o ampliaciones de edificaciones existentes, deben respetar las siguientes distancias a los cementerios: 15 metros medidos desde el muro exterior de cierre, por ser Baltanás un núcleo de población inferior a 5.000 habitantes.

7.4. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

Artículo 154. Protección del perfil del núcleo urbano

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde.

Así mismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 155. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

1. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
2. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
3. Protección de plantaciones y masas forestales.
4. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
5. Protección de construcción, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc., que configuren la bondad del paisaje.

Artículo 156. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general en el casco consolidado se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado. Cuando el trazado original del casco haya

sufrido alteraciones que dañen su continuidad, se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 157. Corredor verde.

Con intención de poner en valor el patrimonio paisajístico, las Directrices de Ordenación del Territorio de Palencia plantean una red de corredores verdes y espacios asociados para el ocio en la naturaleza, con el fin de revalorizar el paisaje y potenciar un recurso de excepcional valor.

Por el término de Baltanás, en dirección SO-NE pasa un corredor ecológico que llega hasta Antigüedad. Este corredor posee una banda de quejigos.

El corredor verde se plantea como una ruta eco-turística, un recorrido destinado al deporte, al paseo o a la contemplación del entorno, al disfrute del paisaje y de la riqueza cultural, sobre espacios y lugares naturales interconectados. Es un sistema de movilidad alternativa, para senderismo, recorridos en bicicleta, a caballo, etc.

Artículo 158. Conservación de los espacios libres

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana pro-indiviso, espacios abiertos pro-indiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendándose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y estos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.



Artículo 159. Arbolado y Vegetación

1. Con criterio general, se deberán plantar árboles en todas las vías mayores de 7 metros de ancho, en alineación y con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
2. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.
3. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

7. 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Artículo 160. Catálogo de Bienes Protegidos

Determinados inmuebles se encuentran adscritos a un régimen especial de uso que tiene como objeto la conservación de los mismos. A estos efectos y como documento complementario de estas Normas Urbanísticas y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de Bienes Protegidos que incluye una ficha por cada uno de los inmuebles o elementos.

Artículo 161. Edificios catalogados

1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles sujetos a normativas de protección por estas Normas, ni aquellos declarados Bienes de Interés Cultural, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso a que se destinen.
2. No podrán ser objeto de modificaciones que alteren las características o la identidad del edificio, de forma general: modificaciones en dimensiones y proporción de huecos, alturas de cornisa, introducción de materiales nuevos, alteración de elementos de fachada como dinteles u ornamentación, etc.
3. En estos inmuebles, si se declarasen en estado de ruina, se deberán llevar a cabo las actuaciones permitidas necesarias para su adecuación al uso o usos. En la resolución de declaración de ruina se fijará el plazo máximo para la solicitud de licencia para la ejecución de dichas obras.

Artículo 162. Régimen urbanístico general

1. La inclusión de un inmueble en este Catálogo supone su adscripción a un régimen especial de conservación del mismo, caracterizado por:



- a) Obligación de que el régimen de intervención en el inmueble respete la conservación de los elementos del mismo que en cada caso se determina según el grado de catalogación y condiciones particulares del mismo.
- b) La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición; las posibles intervenciones de demolición en el mismo, deberán respetar las determinaciones proteccionistas de las Normas urbanísticas u otros planeamientos que se redacten.

2. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 163. Nivel de protección Integral

1. Se aplica a los edificios de valor histórico, monumental o singular, que posean una calidad arquitectónica notable, o tengan una importancia cultural destacable. El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas, de las tipologías estructurales y de la organización espacial, de los materiales originales del edificio, así como la conservación de todos los elementos de ornato y representación.

2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración y consolidación, así como las de rehabilitación. Se admite, en casos muy excepcionales, la reconstrucción. No se admite la ampliación del volumen edificado.

3. En algunos casos, los elementos con este nivel de protección podrán ir acompañados de un entorno de protección, un área que delimita la influencia del entorno sobre el bien catalogado. El régimen urbanístico de estas áreas quedará especificado en cada ficha.

4. Ejemplo de un edificio con protección integral, se conservará:

- a. En fachada: Configuración de huecos (dimensiones y proporciones), materiales originales y su posición (p.e: sillería en zócalos, aparejos, en fachada teja en cubierta, etc.), colores, elementos decorativos en su posición original.
- b. Estructura: Se conservará el sistema estructural original con todos sus elementos y en la disposición original. Si se realizan sustituciones puntuales serán del mismo material.
- c. Configuración volumétrica: Se mantendrá la altura original del edificio así como el volumen.
- d. Configuración de planta: Se mantendrá la disposición de los elementos de comunicación, y la tipología del edificio.



Artículo 164. Nivel de protección Estructural

1. Se aplica a edificios que presentan una tipología característica, una organización estructural interior y distribución funcional de interés, adecuada a su uso originario y que puede adaptarse a nuevos usos. En este tipo de edificaciones deberá mantenerse el volumen construido, la configuración de fachada, la alineación a la calle y en el interior de la parcela, la organización espacial de los núcleos de comunicación y de forjados.
2. Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y reconstrucción así como las de rehabilitación. No se admite la ampliación del volumen edificado.
3. Ejemplo de un edificio con protección estructural, se conservará:
 - a. En fachada: Configuración de huecos (dimensiones y proporciones), materiales originales y su posición (p.e.: piedra en zócalos, teja en cubierta, etc.), colores, elementos decorativos.
 - b. Estructura: Configuración de la estructura original (posición de pilares, o elementos portantes)
 - c. Configuración volumétrica: Se mantendrá la altura original del edificio así como el volumen.
 - d. Configuración de planta: Posición de elementos de comunicación
 - e. Los materiales deteriorados podrán ser sustituidos por otros nuevos, tratando de respetar el aspecto original.

Artículo 165. Nivel de protección Ambiental

1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada, cubiertas y elementos visibles al exterior.
2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación y reestructuración.
3. En los casos de rehabilitación, reestructuración o conservación de fachadas, los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes.
4. Ejemplo de un edificio con protección ambiental, se conservará:
 - a. En fachada: Configuración de huecos (dimensiones y proporciones, posición original), tipología de la fachada, altura de fachada, configuración de cornisas, pendientes de cubierta, material de cubierta original o similar al original.

7.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 166. Plan Especial de Protección del Barrio de las Bodegas

El objetivo de este Plan Especial es la recuperación y conservación del barrio de bodegas de Baltanás: la mejora de la imagen del conjunto, la preservación del uso tradicional del mismo, la recuperación de los sistemas tradicionales de construcción, frenar el deterioro de algunas áreas a raíz de intervenciones inadecuadas así como acondicionar y proteger los caminos y bajadas de agua tradicionales.

El Plan Especial se delimita sobre Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, dentro de la categoría a) *Área de bodegas*.

Todas las actuaciones en esta zona estarán reguladas por el Plan Especial. Éste será el marco para la ordenación de las intervenciones de conservación, restauración nuevas construcciones y acondicionamiento que se realicen en el ámbito del Plan Especial. El plan fijará las condiciones de uso y edificación y en ningún caso podrán superar los establecidos por estas Normas para la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional.

7.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN SUELO RÚSTICO

Artículo 167. Yacimientos arqueológicos

1. Quedan protegidos por esta normativa los restos de interés arqueológico que están delimitados en el Plano de Ordenación del Territorio de estas Normas Urbanísticas.
2. Las áreas donde se encuentran los restos de interés arqueológico están clasificadas como Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC). Cualquier actuación o actividad prevista sobre estas áreas, sea ésta pública o privada, estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio (Art. 55 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural) que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.
3. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, se descubriera alguna, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Baltanás deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que afectan al yacimiento. Asimismo el Ayuntamiento deberá convocar a arqueólogos de las Administraciones competentes o designados por ellas para elaborar un informe de los hallazgos.
4. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Baltanás,



beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de Baltanás, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

5. Se detalla a continuación el listado de yacimientos arqueológicos existentes en el municipio, en base a los resultados de la prospección arqueológica realizada:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Fuentecirio | 20. Puente Castrillo |
| 2. El Castillo-La Aldea | 21. Valverde |
| 3. Santa Coloma | 22. El Castillo |
| 4. San Gregorio | 23. La Poza-Santa María de la Aldea |
| 5. Renedo | 24. Valdecuevas |
| 6. Las Villalbas-Toranzos | 25. Roblecinto |
| 7. Santa Olalla | 26. Ermita de Nuestra Señora del Campo |
| 8. Terrados | 27. Santa Ana-Villobayo |
| 9. Fuente Nueva | 28. El Castillo |
| 10. Rabanillo-Villasaña | 29. Carro-Loma |
| 11. Olagares | 30. Los Montecillos |
| 12. La Lámpara | 31. La Magdalena |
| 13. Fuentelacasa | 32. San Lorenzo |
| 14. Corral del Aire | 33. Corrales de las Hontanillas |
| 15. Carramonte | 34. Iglesia de San Millán |
| 16. Cantaola | 35. Ermita de Nuestra Señora de Revilla |
| 17. Calero | 36. Convento de San Francisco |
| 18. Solacueva | 37. Iglesia de San Nicolás de Bari |
| 19. Valverde II | |

Artículo 168. Entornos de protección de las ermitas

1. Quedan protegidas por esta Normativa las áreas de entorno de protección de elementos edificados en Suelo Rústico, en concreto de las dos ermitas del municipio: Ermita de San Gregorio y Ermita de Nuestra Señora del Campo.

2. Las áreas que delimitan estos entornos de protección están clasificadas como Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC). La actuación y el uso de estas áreas queda sometido a las normas dictadas en el apartado de usos y actos en Suelo Rústico de Protección Cultural (Capítulo X Normas Particulares de Suelo Rústico).

3. El objeto de la protección de estas áreas es el de preservar el carácter aislado de las ermitas por lo que se prohíbe la construcción de edificaciones o instalaciones en este entorno de protección.

Artículo 169. Áreas de bodegas

1. Quedan protegidas por esta Normativa las áreas de bodegas existentes en el suelo rústico: Barrio de bodegas de Baltanás, afectado por el Plan Especial de Bodegas, Barrio de Bodegas de Valdecañas Sur, y Barrio de Bodegas de Valdecañas Norte.
2. Las áreas que delimitan estos entornos de protección están clasificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT). La actuación y el uso de estas áreas queda sometido a las normas dictadas en el apartado de usos y actos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (Capítulo X)
3. El objeto de la protección de estas áreas es el de preservar la existencia y la configuración de estas agrupaciones, así como potenciar el desarrollo de normativa específica de estas áreas para impulsar su conservación y la generación de nuevos usos en su interior.

Artículo 170. Área de casetas de era

1. Quedan protegidas por esta Normativa el área de casetas de era que se encuentra al sur de Valdecañas, donde se agrupan hasta 14 de estas construcciones en una superficie de 4Ha.
2. Se prohíbe la demolición de estos elementos.
3. Se conservará la parcelación existente. Ésta presenta parcelas cuadradas con una caseta por parcela que se ubica en una esquina de la misma. Esta parcelación es valiosa desde un punto de vista cultural y etnográfico.
4. Las áreas que delimitan estos entornos de protección están clasificadas como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SR-AT). La actuación y el uso de estas áreas queda sometido a las normas dictadas en el apartado de usos y actos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (Capítulo X).
5. El objeto de la protección de estas áreas es el de preservar la existencia y la configuración de estas agrupaciones de casetas que generan un paisaje antropizado de gran valor etnográfico y cultural.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA



CAPITULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO

8.1. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 171. Ámbito de aplicación

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, así mismo, la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida de este capítulo.

Artículo 172. Zonas de Ordenanza

Las zonas en que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano Consolidado son las que se determinan a continuación:

Uso global	Grado	Nombre de zona	Descripción
R	1	Casco histórico I	Área de casco histórico de Baltanás y del arrabal.
R	2	Arroyo Fuentelacasa	Área a los márgenes del arroyo Fuentelacasa.
R	3	Casco histórico II (Valdecañas)	Casco histórico de Valdecañas. Creemos que no se puede equiparar a la ordenanza Casco Histórico I de Baltanás porque no es el mismo tejido.
R	4	Crecimiento de Tipo I	Área de crecimiento de los años 50.
R	5	Crecimiento de Tipo II	Área crecimiento chalets, vivienda aislada, pareada.
R	6	Conjunto con proyecto	Manzanas donde se han construido promociones de vivienda en bloque.
I	1	Industrial	Área industrial en Baltanás
I	2	Industrial incorporado	Área de polígono industrial de Baltanás
EL	1	Espacios libres	Áreas de esparcimiento y espacios libres con vegetación natural.
EL	2	Bodegas	Las bodegas de Valdecañas que se encuentran en Suelo Urbano.
EQ		Equipamiento	Todos los equipamientos.
VI		Viario y comunicaciones	El viario y comunicaciones.
VI-AP		Áreas de aparcamiento en superficie	Áreas de aparcamiento en superficie, generalmente vinculadas a zona industriales
VI-NE		Zona no edificable	Pasos que han de preservarse de la edificación





Artículo 173. Ordenanza de Zona R1. Casco Histórico I

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende el conjunto consolidado del primitivo núcleo urbano de Baltanás así como el denominado Barrio del Arrabal.	
1. 2. Descripción	La zona de Casco Histórico tiene como objeto establecer pautas de intervención que garanticen la conservación de las características edificatorias, volumétricas, parcelarias del pueblo tradicional. Se trata de conseguir que los nuevos edificios que se construyan o se rehabiliten no rompan con la escala del pueblo, utilicen materiales acordes con los materiales tradicionales, recuperen los elementos de valor cultural, y respeten la forma del pueblo existente.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	Manzana cerrada. No se permiten los soportales a menos que se encuentren en fachadas protegidas por estas Normas.	
2. 2. Parcela mínima	La parcela mínima será de 80 m ² con frente mínimo de 5'00 m. y fondo mínimo de 8'00 m. Podrán autorizarse no obstante edificaciones sobre parcelas existentes de menor dimensión y características.	
2. 3. Edificabilidad	Queda determinada por el fondo máximo, la altura máxima y la ocupación.	
2. 4. Ocupación	Como máximo 80% de la superficie de la parcela. Para parcelas de superficie menor de 100m ² la ocupación podrá ser del 100%.	
2. 5. Fondo máximo	Será de 14 m medidos desde la línea de calle.	
2. 6. Retranqueos	Retranqueo de fachada	No se permiten retranqueos a la vía pública, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.
	Retranqueo posterior	Será de 3 m como mínimo. El objetivo de este retranqueo es la generación de patios en la parte posterior de las parcelas. En parcelas con fondo menor de 15m, cuyo uso no sea residencial no será necesario el retranqueo mínimo. En el uso residencial siempre será obligatorio el retranqueo en las parcelas de un fondo superior a 10m.
	Laterales	Será necesario adosarse como mínimo a una de las medianeras.
2. 7. Alturas	Altura máxima	B+I. Podrá ser B+II sólo en los puntos indicados en los planos de ordenación.
	Altura de cornisa máxima	Para altura de B+I: 7,00m. Para altura de B+II: 10,00m.



	Altura libre	Planta baja: mín. 2,50 m – máx. 2,80m. Planta primera: mín. 2'50m – máx.2'80m. En las rehabilitaciones de edificios existentes se podrán conservar los forjados existentes aunque no cumplan a altura libre.
2. 8. Cubierta	Tipo	Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente la cubierta plana, las mansardas y las buhardillas.
	Pendiente máx. de cubierta	35%
2. 9. Cuerpos volados y terrazas	Se prohíben los cuerpos volados cerrados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla de forja, con vuelo igual o menor a 0,50 m y un ancho de losa igual o menor a 0,10 m. La anchura del balcón no podrá superar los 2,00 metros.	
2. 10. Áticos	No se admite la construcción de áticos retranqueados.	
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial. Categorías 1º Unifamiliar, 2º Colectiva, 3º Residencia comunitaria. Los usos compatibles y prohibidos para este uso pormenorizado se definen en el Capítulo VI. Condiciones generales de uso.	
3. 2. Bajo cubierta	Se podrá utilizar el bajo cubierta para uso vivero, respetando las condiciones de volumen de esta ordenanza. La ocupación del bajo cubierta computará en el cálculo de superficie útil en las áreas con altura libre mayor o igual a 1,50m.	
3. 3. Sótanos y semisótanos	Se permiten. Sólo se aceptará una primera planta de sótano.	
3. 4. Patio, jardín	Será obligatoria la generación de un patio posterior de parcela para el uso de vivienda. El patio será tratado como jardín, deberá contener vegetación natural.	
3. 5. Garaje	Será obligatoria la reserva de una plaza de garaje por vivienda, sólo en el caso de se trate de vivienda colectiva. Estará incluida dentro de la parcela del edificio de viviendas.	
4. Condiciones estéticas		
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja cerámica curva, prohibiéndose cualquier otro material. Los huecos para iluminación y ventilación en cubierta deberán encontrarse en el plano inclinado de la cubierta, con una superficie máxima del 8% del faldón donde se sitúe el hueco.	
4. 2. Fachada	La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en plantas de piso como en planta baja se adecuará al entorno existente, siendo de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1'20 m.	

	<p>Se permiten los huecos situados en el bajocubierta en el plano de fachada, respetando la tipología tradicional con medidas no superiores a 70 cm de alto por 60 cm de ancho.</p> <p>Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose otros materiales mientras adopten colores oscuros. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.</p> <p>No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada, la plaqueta cerámica, ni el alicatado.</p> <p>El acabado de fachada será de piedra natural o a base de enfoscados y pintura, encalados, adobe o tapial. No se permite el acabado en ladrillo cara vista; sólo se aceptará si se emplea ladrillo de tipo pardo rojizo con aparejo tradicional, de junta muy estrecha. Los tonos de la pintura deberán acomodarse a los de la edificación tradicional, crema, ocre, blanco.</p> <p>Se tratará de conservar en su posición original todos aquellos elementos de interés de la edificación tradicional (arcos, zócalos de piedra, portadas, escudos, etc.).</p> <p>Anuncios y carteles en fachada. Se atenderá a lo indicado en el Capítulo VI. 6.3. Condiciones de edificación. Se recomienda utilizar el sistema de letras sueltas. El rótulo no podrán tener una anchura superior al ancho de huecos sobre el que va colocado y la altura será de 0,50 cm como máximo.</p>
<p>4. 3. Muros de cierre y vallados</p>	<p>Los muros de cierre serán opacos, de altura mínima de 1,80m. Los materiales vistos serán la piedra, adobe o tapial, enfoscado de mortero de cemento pintado, enfoscado de mortero monocapa o encalado. Deberán ser coronados con material cerámico, a excepción de los muros tradicionales de mampostería de piedra.</p>
<p>5. Condiciones de protección</p>	
<p>5. 1. Edificios protegidos</p>	<p>Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes planos de Ordenación será de aplicación lo dictado en el punto VII. Normas de Protección.</p>
<p>6. Otras condiciones</p>	
	<p>Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.</p>



Artículo 174. Ordenanza de Zona R2. Arroyo Fuentelacasa

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Recoge las manzanas a ambos lados del Arroyo Fuentelacasa a su paso por el núcleo.	
1. 2. Descripción	Las márgenes del arroyo eran originalmente áreas vacías, de juncales y vegetación de río. Se construyó en estas áreas con posterioridad y se observa que el tejido es diferente del existente en el núcleo histórico. El objeto de esta ordenanza es mantener una densidad inferior a la del casco histórico, introducir mayor esponjamiento y fomentar la presencia de jardines y vegetación. Es un objetivo también recuperar el arroyo Fuentelacasa, generar un paseo a ambos lados del mismo y fomentar el ensanchamiento del existente, en la medida de lo posible.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	Manzana cerrada, edificación aislada, adosada, pareada. Se deberá respetar lo indicado en los planos de ordenación para cada manzana.	
2. 2. Parcela mínima	La parcela mínima será de 200 m ² , con frente mínimo de 8 m. Podrán autorizarse no obstante edificaciones sobre parcelas de menor dimensión y características, siempre y cuando respondan al parcelario tradicional existente.	
2. 3. Edificabilidad	Queda determinada por el fondo máximo, la altura máxima y ocupación.	
2. 4. Ocupación	Máximo de 60% de la superficie de parcela.	
2. 5. Fondo máximo	Será de 20 m medidos desde la línea de calle. En el caso de que esté marcado retranqueo se sumará a este fondo máximo el retranqueo mínimo.	
2. 6. Retranqueos	Retranqueo delantero	Sólo se permiten retranqueos a la vía pública cuando se encuentren marcados en los planos de ordenación. En algunas manzanas se establece retranqueo mínimo de 5m.
	Retranqueo posterior	Será de 3 m como mínimo.
2. 7. Alturas	Altura máxima	B+I. Podrá ser B+II sólo en los puntos indicados en los planos de ordenación.
	Altura de cornisa máxima	Para altura de B+I: 7,00m. Para altura de B+II: 10,00m.
	Altura libre	Planta baja: mín. 2,50 m – máx. 2,80m. Planta primera: mín. 2'50m – máx.2'80m.
2. 8. Cubierta	Tipo	Se autoriza únicamente la cubierta inclinada.
	Pendiente máx. de cubierta	40%
2. 9. Cuerpos volados	Se admiten los cuerpos volados cerrados, las terrazas, y los balcones.	

3. Condiciones de uso	
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial. Categorías 1º Unifamiliar, 2º Colectiva, 3º Residencia comunitaria. Los usos compatibles y prohibidos para este uso pormenorizado se definen en el Capítulo VI. Condiciones generales de uso.
3. 2. Bajo cubierta	Se podrá utilizar el bajo cubierta para uso vivero, respetando las condiciones de volumen de esta ordenanza. La ocupación del bajocubierta computará en el cálculo de superficie útil en las áreas con altura libre mayor de 1,50m.
3. 3. Sótanos y semisótanos	Se permiten. Sólo se aceptará una primera planta de sótano.
3. 6. Patio, jardín	Será obligatoria la generación de un patio en parcela para el uso de vivienda. El patio será tratado como jardín, deberá contener vegetación natural.
3. 4. Garaje	Será obligatoria la reserva de una plaza de garaje por vivienda, incluida dentro de la parcela de la vivienda.
4. Condiciones estéticas	
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja curva de color rojizo, prohibiéndose cualquier otro material.
4. 2. Fachada	No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada, ni el alicatado. Se tratará de preservar en su posición original todos aquellos elementos de interés de la edificación tradicional (arcos, zócalos de piedra, portadas, escudos, etc.). Anuncios y carteles en fachada. Se atenderá a lo indicado en el Capítulo VI. 6.3. Condiciones de edificación. Se recomienda utilizar el sistema de letras sueltas.
4. 3. Muros de cierre	Los muros de cierre serán opacos, de altura mínima de 1,80m. Los materiales vistos serán la piedra, adobe o tapial, enfoscado de mortero de cemento pintado, enfoscado de mortero monocapa o encalado. Podrán ser coronados con teja. Sólo en las fachadas de la calle del arroyo Fuentelacasa el vallado de cerramiento se formalizará con un zócalo de 50 cm a 80 cm de altura. La parte superior será de tipo transparente, vallado de reja o vegetal. El objetivo de esta medida es conseguir un espacio abierto y más amplio en torno al arroyo Fuentelacasa, con vallados transparentes o de baja altura. No se permite el vallado de torsión. Los materiales de albañilería de estos vallados se asemejarán a los aplicados en fachada.
5. Condiciones de protección	
Edificios protegidos	Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes planos de Ordenación será de aplicación lo dictado en el punto VII. Normas



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

	de Protección.
6. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación. Cualquier obra en las zonas de policía del arroyo Fuentelacasa requerirá la previa autorización del Organismo de cuenca y que los proyectos derivados de las NUM deben ser comunicados a dicho organismo para que analice las posibles afecciones al dominio público hidráulico.

Artículo 175. Plan Especial de Recuperación de las márgenes del Arroyo Fuentelacasa.

El área delimitada de Plan Especial de Recuperación de las márgenes del Arroyo Fuentelacasa, se engloba dentro de la ordenanza R2. Ésta última pretende funcionar en consonancia con los objetivos del Plan Especial. El arroyo Fuentelacasa es un eje fundamental dentro del núcleo urbano que hay que recuperar y utilizar para generar una nueva área urbana de calidad.

Es necesario incorporar este elemento natural al espacio urbano, utilizarlo como herramienta para crear un eje urbano, un paseo arbolado, con arbustos, con juncos, vegetación de río, un espacio de ocio, que se comparte con el medio natural y que no es incompatible con la vida urbana moderna.

De cara al desarrollo del Plan Especial, éste deberá responder a los objetivos siguientes:

- Se deberá potenciar la presencia de agua del arroyo, evitando cubrir el cauce con pasos innecesarios, planteando la creación de pequeñas lagunas, presas, o elementos de recreación del agua.
- Se deberá utilizar materiales naturales, evitando el uso de hormigones, pavimentar con adoquinados, crear zonas de arena, tierra, albero.
- Se realizará un estudio de fauna y flora del arroyo para fomentar el crecimiento de vegetación y especies propias del arroyo.
- Se retirarán las canalizaciones de saneamiento y abastecimiento que transcurran junto al cauce.
- Se realizará una propuesta que limite el acceso del automóvil, de forma que garantice el acceso a las parcelas, pero no se utilice como eje de comunicación rodada.
- No existirá espacio destinado al aparcamiento de coches.
- Se utilizará la proximidad del parque del pueblo al arroyo, y se tratará de integrar el arroyo dentro del área ajardinada, eliminando el vial existente y destinándolo para uso peatonal.
- Se fomentará la continuidad del paseo en las extensiones de Suelo Urbano que puedan realizarse en el futuro.

Además del arroyo Fuentelacasa, existen regatos en el núcleo que se incluyen dentro del límite de Plan Especial. El objetivo perseguido en el caso de los regatos es de nuevo reservar espacio en torno a los mismos y evitar que queden constreñidos por la edificación. Se generarán espacios libres en torno a los mismos, de nuevo utilizando materiales naturales, y fomentando la vegetación.

Artículo 176. Ordenanza de Zona R3. Casco Histórico II (Valdecañas de Cerrato)

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende el conjunto consolidado del núcleo de Valdecañas de Cerrato.	
1. 2. Descripción	La ordenanza de la zona R3 pretende preservar la morfología del núcleo de Valdecañas, y establece medidas para conservar los volúmenes del casco tradicional, los materiales y los tipos edificatorios.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	Manzana cerrada.	
2. 2. Parcela mínima	La parcela mínima será de 80 m ² con frente mínimo de 5'00 m. y fondo mínimo de 8'00 m. Podrán autorizarse no obstante edificaciones sobre parcelas existentes de menor dimensión.	
2. 3. Edificabilidad	Queda determinada por el fondo máximo y la altura máxima.	
2. 4. Ocupación	Máximo 80% de la superficie de parcela.	
2. 5. Fondo máximo	Será de 14 m medidos desde la línea de calle.	
2. 6. Retranqueos	Retranqueo de fachada	No se permiten retranqueos a la vía pública, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.
	Retranqueo posterior	Será de 3 m como mínimo. El objetivo de este retranqueo es la generación de patios en la parte posterior de las parcelas. En parcelas con fondo menor de 15m, cuyo uso sea de garaje o almacén no será necesaria el retranqueo mínimo.
	Laterales	Será necesario adosarse como mínimo a una de las medianeras.
2. 7. Alturas	Altura máxima	B+I.
	Altura de cornisa máxima	Para altura de B+I: 6,50m.
	Altura libre	Planta baja: mín. 2,50 m – máx. 2,80m.
		Planta primera: mín. 2'50m – máx.2'80m.



2. 8. Cubierta	Tipo	Se autoriza únicamente la cubierta inclinada prohibiéndose expresamente la cubierta plana, las mansardas y las buhardillas.
	Pendiente máx. de cubierta	40%
2. 9. Cuerpos volados	Se prohíben los cuerpos volados cerrados y las terrazas, autorizándose únicamente los tradicionales balcones con barandilla metálica, con vuelo igual o menor a 0,50 m y un ancho de losa igual o menor a 0,10 m. La anchura del balcón no podrá superar los 2,00 metros.	
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial. Categoría 1ª Vivienda Unifamiliar.	
3. 2. Bajo cubierta	Se podrá utilizar el bajo cubierta para uso vivero, respetando las condiciones de volumen de esta ordenanza. La ocupación del bajocubierta computará en el cálculo de superficie útil en las áreas con altura libre mayor de 1,50m.	
3. 3. Patio, jardín	Será obligatoria la generación de un patio posterior de parcela para el uso de vivienda. El patio será tratado como jardín, deberá contener vegetación natural.	
3. 4. Sótanos y semisótanos	No se permiten los semisótanos. Sólo se aceptará una primera planta de sótano.	
4. Condiciones estéticas		
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja cerámica curva, prohibiéndose cualquier otro material. Los huecos para iluminación y ventilación en cubierta deberán encontrarse en el plano inclinado de la cubierta, con una superficie máxima del 8% del faldón donde se sitúe el hueco.	
4. 2. Fachada	<p>La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en plantas de piso como en planta baja se adecuará al entorno existente, siendo en todo caso de forma alargada en vertical con un ancho máximo de 1'20 m. Las carpinterías serán preferentemente de madera, admitiéndose otros materiales mientras adopten colores oscuros. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.</p> <p>No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada, la plaqueta cerámica, ni el alicatado.</p> <p>El acabado de fachada será de piedra natural o a base de enfoscados y pintura, encalados, adobe o tapial. No se permite el acabado en ladrillo cara vista; sólo se aceptará si se emplea ladrillo de tipo pardo rojizo con aparejo tradicional, de junta muy estrecha. Los tonos de la pintura deberán acomodarse a los de la edificación tradicional.</p> <p>Se tratará de preservar en su posición original todos aquellos elementos de interés de la edificación tradicional (arcos, zócalos de piedra, portadas, escudos, etc.).</p>	

	<p>Anuncios y carteles en fachada. Se atenderá a lo indicado en el Capítulo VI. 6.3. Condiciones de edificación. Se recomienda utilizar el sistema de letras sueltas. El rótulo no podrá tener una anchura superior al ancho de huecos sobre el que va colocado y la altura será de 0,50 cm como máximo.</p> <p>Se permiten los huecos situados en el bajocubierta en el plano de fachada, respetando la tipología tradicional con medidas no superiores a 70 cm de alto por 60 cm de ancho.</p>
4. 3. Muros de cierre	Los muros de cierre serán opacos, de altura mínima de 1,80m. Los materiales vistos serán la piedra, adobe o tapial, enfoscado de mortero de cemento pintado, enfoscado de mortero monocapa o encalado. Podrán ser coronados con teja.
5. Condiciones de protección	
4. 4. Edificios protegidos	Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes planos de Ordenación será de aplicación lo dictado en el punto VII. Normas de Protección.
6. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

Artículo 177. Ordenanza de Zona R4. Crecimiento de tipo I

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende el entorno de la carretera de Aranda, en su parte sur.	
1. 2. Descripción	Esta ordenanza pretende desarrollar un área de vivienda colectiva, por lo que permite de forma generalizada una altura más que en el resto del núcleo urbano. Se realiza esta ordenanza con la intención de liberar otras áreas de la vivienda colectiva, como el casco histórico, y evitar así la rotura de los tipos edificatorios en el tejido tradicional. El tejido de esta zona, de parcelas más grandes y calles más amplias responde adecuadamente a este tipo edificatorio.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	Manzana compacta o manzana cerrada. Prohibida la edificación aislada.	
2. 2. Parcela mínima	La parcela mínima será de 120 m ² con frente mínimo de 8,00 m. y fondo de 12,00 m. Podrán autorizarse edificaciones sobre parcelas existentes de menor dimensión.	
2. 3. Edificabilidad	Queda determinada por el fondo máximo y la altura máxima.	
2. 4. Ocupación	Máximo 60% de la superficie de parcela.	
2. 5. Fondo máximo	Será de 20 m medidos paralelos la alineación del vial. Las parcelas en esquina cumplirán el fondo máximo por uno de sus lados.	
2. 6. Retranqueos	No se permiten retranqueos a la vía pública, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.	
2. 7. Alturas	Altura máxima	B+II
	Altura de cornisa máxima	Para altura de B+I: 7,00m. En caso de realizarse cubierta plana será de 7,5m medido hasta la cara superior del peto. Para altura de B+II: 10,00m.
	Altura libre	Planta baja: mín. 2,50 m – máx. 2,80m. Planta primera: mín. 2'50m – máx. 2'80m.
2. 8. Cubierta	Tipo	Se autoriza la cubierta inclinada y la cubierta plana. En la cubierta inclinada no se permitirá los quiebros en los faldones.
2. 9. Cuerpos volados	Se permiten los cuerpos volados cerrados, las terrazas y balcones, con un vuelo máximo de 70cm.	
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial. Categoría 1ª Vivienda unifamiliar, 2ª Vivienda Colectiva, 3ª Residencia Comunitaria.	
3. 2. Bajo cubierta	Se podrá utilizar el bajo cubierta para uso vivero, respetando las condiciones de volumen de esta ordenanza. La ocupación del	

	bajocubierta computará en el cálculo de superficie útil en las áreas con altura libre mayor de 1,50m.
3. 3. Sótanos y semisótanos	Sólo se aceptará una primera planta de sótano.
3. 4. Garaje	Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda. Sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida. En parcelas de frente menor a 8 m. se libera de la obligatoriedad de la reserva reflejada anteriormente.
4. Condiciones estéticas	
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja.
4. 2. Fachada	No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada, ni el alicatado. Anuncios y carteles en fachada. Se atenderá a lo indicado en el Capítulo V. 5.3. Condiciones de edificación.
4. 3. Muros de cierre	Los muros de cierre serán opacos, de altura mínima de 1,80m. Los materiales vistos serán la piedra, adobe o tapial, enfoscado de mortero de cemento pintado, enfoscado de mortero monocapa o enalado. Podrán ser coronados con teja.
5. Condiciones de protección	
Edificios protegidos	Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes planos de Ordenación será de aplicación lo dictado en el punto VII. Normas de Protección.
6. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

Artículo 178. Ordenanza de Zona R5. Crecimiento de tipo II

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende el área situada al Este y al Oeste del conjunto consolidado a uno y otro margen de las carreteras a Palencia y Valle de Cerrato y otra de menor dimensión al Norte en la margen derecha de la carretera de Antigüedad.	
1. 2. Descripción	Se trata de las zonas de crecimiento del núcleo. Son parcelas grandes muchas de ellas de origen agrícola.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	La edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.	
2. 2. Parcela mínima	Edificación aislada y pareada: La parcela mínima será de 350 m2. Edificación adosada: La parcela mínima será de 180 m2. En el caso de edificación pareada será necesaria la autorización del colindante, que habrá que presentar a la vez que el Proyecto de Ejecución en el Ayuntamiento para la obtención de licencia de obras. Se autorizarán parcelas existentes de menor dimensión.	
2. 3. Edificabilidad	Será como máximo de 0,60m2/m2	
2. 4. Ocupación	Máxima 50% de la superficie de parcela.	
2. 5. Fondo máximo	Será de 25 m medidos desde la línea de calle. Las parcelas en esquina cumplirán el fondo máximo por uno de sus lados.	
2. 6. Retranqueos	Retranqueo delantero	Retranqueo mínimo a vial de 5,00m. Se autoriza cualquier juego de retranqueos siempre que se cumpla con las alineaciones mínimas establecidas en los planos de ordenación.
	Retranqueo a linderos y posterior	Se dejará un retranqueo a linderos laterales y posterior de mínimo 3,00m.
2. 7. Alturas	Altura máxima	B+I.
	Altura de cornisa máxima	Para altura de B+I: 7,00m. En caso de realizarse cubierta plana será de 7,5m medido hasta la cara superior del peto.
	Altura libre	Planta baja: mín. 2,50 m – máx. 2,80m. Planta primera: mín. 2'50m – máx.2'80m.
2. 8. Cubierta	Tipo	Se autoriza la cubierta inclinada y la cubierta plana. En la cubierta inclinada no se permitirá los quiebros en los faldones.
2. 9. Cuerpos volados	Se permitirán los cuerpos volados con un vuelo máximo de 90cm	

	siempre que no superen los límites de la parcela. Se permitirán las terrazas con una superficie máxima de 10m ² .
3. Condiciones de uso	
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial. Categoría 1ª Vivienda Unifamiliar.
3. 2. Bajo cubierta	Se podrá utilizar el bajo cubierta para uso vividero, respetando las condiciones de volumen de esta ordenanza. La ocupación del bajocubierta computará en el cálculo de superficie útil en las áreas con altura libre mayor de 1,50m.
3. 3. Sótanos y semisótanos	Sólo se aceptará una primera planta de sótano. Si se realiza semisótano, no se podrá realizar otra planta de sótano.
3. 4. Garaje	Se obliga a la reserva de una plaza de garaje por cada vivienda. Sólo podrá formalizarse la fachada con un único hueco de acceso y salida.
4. Condiciones estéticas	
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja.
4. 2. Fachada	No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada, la plaqueta cerámica, ni el alicatado. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color.
4. 3. Muros de cierre	Las vallas de cerramiento se formalizarán con un zócalo de 50 cm a 80 cm de altura. La parte superior será de tipo transparente, vallado de reja o vegetal. No se permite el vallado de torsión.
5. Condiciones de protección	
Edificios protegidos	Para las edificaciones o áreas afectadas con algún tipo de protección según se determina en los correspondientes planos de Ordenación será de aplicación lo dictado en el punto VII. Normas de Protección.
6. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

Artículo 179. Ordenanza R6 Conjuntos con Proyecto (CP)

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende las zonas que son el resultado de la ejecución de un proyecto unitario.	
1. 2. Descripción	Encontramos cuatro zonas de Conjuntos con Proyecto en el núcleo de Baltanás.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	El existente en cada uno de los Conjuntos con Proyecto.	
2. 2. Aprovechamiento	Se considera agotado, no se puede ampliar. Deberán mantener sus condiciones de volumen de acuerdo con el proyecto aprobado en su día.	
2. 3. Ocupación máxima	La existente en cada uno de los Conjuntos con Proyecto.	
2. 4. Alturas	Altura máxima	La existente o la marcada en los planos de ordenación.
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso pormenorizado	RESID. Residencial.	
4. Condiciones estéticas		
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja.	
4. 2. Fachada	Se deberán mantener tanto su actual composición volumétrica como sus materiales de acabado.	
5. Otras condiciones		
5. 1. General	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.	
5. 2. Grupo Fuentepino	En el conjunto de viviendas situado en la calle Buenaventura Benito se autoriza excepcionalmente la construcción de una planta más (B+I) de acuerdo con la Modificación Puntual de las antiguas Normas Subsidiarias siempre y cuando se realice mediante la ejecución de un proyecto.	

Artículo 180. Ordenanza de Zona I1. Industrial

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Comprende principalmente el área donde se asienta la fábrica de quesos de Cerrato y las instalaciones de la cooperativa Agropal. Abarca otros ámbitos del núcleo donde se está desarrollando actividad de fábrica de material de construcción.	
1. 2. Descripción	Se trata de zonas de carácter industrial existentes, algunas de ellas en fase de crecimiento.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo edificatorio	Edificación industrial, naves, instalaciones de producción, almacén.	
2. 2. Edificabilidad	1m2/m2	
2. 3. Ocupación	No podrá superar el 80% de ocupación.	
2. 4. Retranqueos	Retranqueo delantero	Será de 5 m mínimo. Respetará los límites de edificación que aplique la normativa sectorial.
	Retranqueo a linderos y posterior.	Mínimo 3m. Excepto entre edificios e instalaciones de los siguientes usos: industrial, comercio y servicios, nave-almacén, taller y hostelería; con autorización expresa del propietario de la parcela colindante.
2. 5. Alturas	Altura máxima de la edificación	B+I
	Altura de cornisa máxima en la edificación	7 m. Excepto que se justifique por motivos de los procesos de la producción.
	Altura de instalaciones	La altura de instalaciones propias de la fábrica, aquellas exclusivamente vinculadas a los procesos de producción, podrá superar la altura de la edificación siempre que se justifique indicando que tipo de instalación necesita una altura superior y cuáles son las razones para ello.
2. 6. Cubierta	Pendiente máx. de cubierta de edificación	50%
	Pendiente máxima de cubierta en instalaciones	La pendiente en instalaciones propias de la fábrica, aquellas exclusivamente vinculadas a los procesos de producción, podrá superar la indicada para la edificación hasta un máximo de 30°.
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso	IND. Industrial	



pormenorizado	
4. Condiciones estéticas	
4. 1. Fachadas y Muros de cierre	Deberá cumplir con lo indicado en el Capítulo V. 5.1. Condiciones Generales de edificación.

Artículo 181. Ordenanza de Zona I2. Industrial incorporado. Polígono industrial

1. Definición		
1. 1. Delimitación	Polígono industrial que se encuentra en la zona oeste del núcleo de Baltanás.	
1. 2. Descripción	Se trata de un polígono industrial aislado desarrollado recientemente mediante un Plan Parcial promovido por Gesturcal y el Ayuntamiento de Baltanás. Esta ordenanza se rige de acuerdo con la detallada en el PP Industrial, aprobado el día 01/07/2008, y publicado el día 30/09/2008. Se transcribe a continuación.	
2. Condiciones de volumen		
2. 1. Tipo de edificación	Aislada o adosada. Será aislada en parcelas de más de 3.000 m ² , y adosada en parcelas de entre 700m ² y 3.000 m ² .	
2. 2. Edificabilidad máxima	Parcela entre 700m ² y 3.000m ²	0,50 m ² /m ²
	Parcela de más de 3.000m ²	0,85 m ² /m ²
2. 3. Índice de ocupación máxima	Parcela entre 700m ² y 3.000m ²	50%
	Parcela de más de 3.000m ²	85%
2. 4. Alturas	A cornisa	9,50 m. No obstante, podrá modificarse esta dimensión siempre que el tipo de industria o instalación así lo justifique.
	A cumbrera	13,50 m, aunque podrá modificarse siempre que el tipo de industria o instalación a ubicar lo justifique.
	Interior libre mínima en planta baja.	3,50 m.
2. 5. Número máximo de plantas	2 plantas, (B+I)	

2. 6. Parcela mínima	La parcela mínima no podrá tener una dimensión menor de 700m ² .	
2. 7. Vuelo	Los vuelos sobre las zonas de retranqueo quedan limitados a una dimensión máxima de 3,00 metros sobre las zonas de retranqueo. En cualquier caso dejará una altura libre bajo los mismos de al menos 3,50 metros.	
2. 8. Retranqueo	Parcela entre 700m ² y 3.000m ²	A fachada será de 5m. A fachada posterior será de 3m.
	Parcela de más de 3.000m ²	A fachada será de 8m. A colindantes y fachada posterior será de 5m.
3. Condiciones de uso		
3. 1. Uso pormenorizado	IND/A. Industrial asumido.	
4. Condiciones estéticas		
4. 1. Cierre de fincas	Se prohíben los cerramientos ciegos a partir de los 80cm de altura. La delimitación de fachada de las diversas parcelas se podrá realizar con un simple cambio de material en el suelo, con relación al de la acera.	
4. 2. Materiales	Con carácter general se autorizan todos los materiales en el acabado de fachadas, a excepción del bloque prefabricado de hormigón gris visto.	
4. 3. Huecos	Los huecos de fachada serán libres, de acuerdo con las necesidades de la industria o equipamiento a instalar.	
4. 4. Medianeras	No existirán medianeras en las edificaciones aisladas, en las adosadas se tratarán con materiales dignos hasta el adose de la nueva nave colindante.	
5. Otras condiciones		
	<p>La superficie bajo rasante no será computable a efectos de edificabilidad máxima considerando ésta como la construcción realizada en semisótano por debajo de la cota 1,10m medida en la cota superior de forjado de techo de semisótano.</p> <p>En las zonas con diferentes posibles rasantes debido a las pendientes del terreno, se considerará semisótano a toda construcción que realizadas con cotas inferiores a la del terreno donde se ubican, al menos el 50% de su superficie tenga la cota superior del forjado de techo por debajo de 1,10m.</p>	



Artículo 182. Ordenanza de Zona EL-1. Espacios Libres

1. Definición			
1. 3. Delimitación	El núcleo urbano se encuentra salpicado de estos espacios. Destaca el parque que se encuentra en el acceso al núcleo.		
1. 4. Descripción	Abarca los espacios destinados a áreas de arbolado y jardinería de uso público, áreas de juego, de recreo, esparcimiento y ocio.		
2. Condiciones de volumen			
2. 9. Edificabilidad	Sólo se permiten edificaciones de usos acordes con los espacios de uso público cuya edificabilidad no supere 0,05m ² /m ²		
2. 10. Alturas	<table border="1"> <tr> <td>Altura máxima</td> <td>3 m, excepto para templetos o similares que se adaptarán a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.</td> </tr> </table>	Altura máxima	3 m, excepto para templetos o similares que se adaptarán a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.
Altura máxima	3 m, excepto para templetos o similares que se adaptarán a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.		
3. Condiciones de uso			
3. 2. Uso pormenorizado	Espacio Libre Público. EL-1. Serán los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetos... etc.		
4. Condiciones estéticas			
4. 5. Vegetación	Se potenciará la vegetación natural y autóctona.		
4. 6. Muros de cierre	Los muros de cierre serán transparentes. No se permite la valla metálica de torsión. Se podrá plantar vegetación vinculada a la valla para conseguir un efecto de opacidad.		
5. Otras condiciones			
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.		

Artículo 183. Ordenanza de Zona EL-2. Bodegas

1. Definición	
1. 1. Delimitación	Área central de núcleo urbano de Valdecañas de Cerrato, donde se encuentra una parte de las antiguas bodegas.
1. 2. Descripción	Se trata de una pequeña loma horadada por bodegas sobre la que existe un espacio abierto, con vegetación natural (hierba, pequeñas plantas de monte).
2. Condiciones de volumen	
2. 1. Edificabilidad	No se permite nueva edificación. Se permite la restauración de las bodegas existentes, siempre que no se modifiquen las alturas de las mismas en fachada y respeten las condiciones estéticas de esta ordenanza.
2. 2. Altura máxima	Se respetará la altura existente de la bodega en fachada. En ningún caso la altura de la cornisa de la fachada será superior a 2,40 metros.
3. Condiciones de uso	
3. 1. Uso pormenorizado	Espacio Libre Público. EL-2. No se permitirá la construcción de merenderos.
4. Condiciones de actos	
4. 1. Actos permitidos	Se permite la restauración y el mantenimiento.
4. 2. Actos prohibidos	No se permite la demolición de bodegas ni de elementos propios de las mismas (chimeneas, descargaderos). No se permite la ampliación de las bodegas por medio de nueva construcción. No se permite obras de excavación
5. Condiciones estéticas	
5. 1. Vegetación	Se potenciará la vegetación natural y autóctona, especialmente la que crece espontáneamente en la zona, (hierba, especies de monte de pequeña entidad). No se permitirá la plantación de árboles que puedan alterar la configuración y estabilidad de las bodegas.
5. 2. Viario	No se permite la urbanización de caminos ni de zonas en esta área, o cualquier aplicación de materiales como asfalto, morteros de cemento sobre el terreno. Para una intervención de este tipo, en caso de que sea necesaria, será obligatoria la elaboración de un Plan Especial que estudie la configuración de este elemento.
5. 3. Muros de cierre	No se permite la construcción de vallados ni de muros que cierren un perímetro.
5. 4. Materiales	El material en fachada será la piedra. No se recomienda la rehabilitación mediante la construcción de forjados de hormigón, no obstante, si se ejecutaran, no se permitirá dejar visto el canto de forjado en fachada, así como las láminas asfálticas.
5. 5. Chimeneas y descargaderos	Las chimeneas y descargaderos conservarán su volumetría original. El material de acabado será la piedra.



6. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo IX. Condiciones Generales de Protección.

Artículo 184. Ordenanza de Zona EQ. Equipamiento

1. Definición					
1. 1. Delimitación	Comprende la zona situada en el borde Oeste del Suelo Urbano (Carretera de Palencia) en la que se localiza el Equipamiento Docente y Deportivo.				
1. 2. Descripción	Espacio donde se ubica el colegio, el instituto, las pistas deportivas y la piscina.				
2. Condiciones de volumen					
2. 1. Tipo edificatorio	Edificación aislada				
2. 2. Edificabilidad	1,5 m ² /m ² , con carácter general (2 m ² /m ² para superficies menores de 90m ²) Para el uso deportivo se establecen otros índices: 1 m ² /m ² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m ² /m ² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, para vestuarios y otros anejos al uso principal.				
2. 3. Ocupación máxima	Para el equipamiento escolar sólo se podrá ocupar para el uso de equipamiento el 40% de la superficie, dejándose el resto de la parcela como espacio libre, parque o jardín privado. Será obligatorio un espacio arbolado sin pavimentar del 60 % del espacio libre resultante, parque o jardín privado.				
2. 4. Alturas	<table border="1"> <tr> <td>Altura máxima</td> <td>B+I.</td> </tr> <tr> <td>Altura a cornisa</td> <td>7 m. Para espacios deportivos cerrados 9,50 m. Para espacios deportivos abiertos 4,00 m.</td> </tr> </table>	Altura máxima	B+I.	Altura a cornisa	7 m. Para espacios deportivos cerrados 9,50 m. Para espacios deportivos abiertos 4,00 m.
Altura máxima	B+I.				
Altura a cornisa	7 m. Para espacios deportivos cerrados 9,50 m. Para espacios deportivos abiertos 4,00 m.				
2. 5. Cubierta	<table border="1"> <tr> <td>Pendiente máx. de cubierta</td> <td>40%</td> </tr> </table>	Pendiente máx. de cubierta	40%		
Pendiente máx. de cubierta	40%				
2. 6. Cuerpos volados	Se permiten cuerpos volados de vuelo máximo de 90cm.				
3. Condiciones de uso					
3. 1. Uso pormenorizado	Equipamiento				
4. Condiciones estéticas					
4. 1. Cubierta	La cubierta inclinada se terminará con teja. En el caso de espacios deportivos se puede utilizar la chapa como material de cobertura.				

4. 2. Fachada	Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general.
4. 3. Muros de cierre	En vallas de cerramiento se prohíben los cerramientos ciegos a partir de 80 cm. de altura.
5. Otras condiciones	
	Además de estas condiciones particulares, se atenderá a lo estipulado en el Capítulo V. Condiciones Generales de edificación.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

Artículo 185. Ordenanza de Zona VI. Viario y comunicaciones

1. Definición	
1. 1. Delimitación	Los viales se encuentran por todo el núcleo para permitir la comunicación.
1. 2. Descripción	Carreteras y calles del núcleo.
2. Condiciones de volumen	
2. 1. Tipo edificatorio	Edificación aislada
2. 2. Edificabilidad	Carece de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.
3. Condiciones de uso	
3. 1. Uso pormenorizado	Viario y comunicación públicos (VI)
4. Otras condiciones	
	En viales nuevos de ancho igual o superior a 7 m. será obligatorio colocar al menos una hilera de árboles, con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

Artículo 186. Ordenanza de Zona VI-AP. Áreas de aparcamiento en superficie

1. Definición	
1. 3. Delimitación	Áreas de aparcamiento en superficie, actualmente delimitadas en el polígono industrial de Baltanás, en la zona oeste del núcleo.
1. 4. Descripción	Superficie al aire libre destinada al aparcamiento de vehículos.
2. Condiciones de volumen	
2. 3. Tipo edificatorio	Edificación aislada
2. 4. Edificabilidad	Carece de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.
3. Condiciones de uso	
3. 2. Uso pormenorizado	Viario y comunicación públicos (VI)
4. Otras condiciones	

Artículo 187. Ordenanza de Zona VI-NE. Área no edificable

1. Definición	
1. 5. Delimitación	Área de paso junto a museo de Cerrato, en parcela privada.
1. 6. Descripción	Vía privada de paso, existente desde hace años, para dar paso a una edificación en el interior de la manzana.
3. Condiciones de uso	
3. 3. Usos permitidos	Espacio libre privado. Usos que no conlleven edificación y permitan el paso en todo su ancho.
4. Otras condiciones	
4. 1. Vallado de parcela	Se permitirá el vallado de parcela hacia la calle Virgen. Deberá situarse en la línea de alineación obligatoria marcada en los planos de ordenación. Se formalizará con un zócalo de 50 cm a 80 cm de altura. La parte superior será de tipo transparente, vallado de reja o vegetal. No se permite el vallado de torsión.



FUNDACIÓN GENERAL - UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

José Luis Sainz Guerra, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Urbanismo. ETS Arquitectura

Félix Jové Sandoval, Dr. Arquitecto, prof. Titular de Construcciones Arquitectónicas. ETS Arquitectura

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA



CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE

9.1. GENERALIDADES

Artículo 188. Ámbito de aplicación

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos susceptibles de presentar un desarrollo urbanístico.

Artículo 189. Derechos en suelo urbanizable sin ordenación detallada

Los propietarios de suelo urbanizable, tendrán derecho a:

- Promover la urbanización de sus terrenos.
- Uso provisional de sus terrenos, pudiendo autorizarse usos excepcionales citados en el artículo 57 de RUCyL, de acuerdo con el artículo 47 del RUCyL

Artículo 190. Deberes y limitaciones del suelo urbanizable

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Promoción de las actuaciones urbanísticas conforme al artículo 48 del RUCyL.

Artículo 191. Plazos para cumplir los deberes

Se señalarán los plazos en la ficha del sector.

9.2 CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 192. Criterios de ordenación

El Plan Parcial diseñará su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios enumerados a continuación:

- Se procurará reproducir condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a reproducir un tejido urbano formalmente autónomo.
- Los elementos protegidos, como son las casetas de era, se conservarán e integrarán en los espacios libres.
- Se respetará el cauce de agua, integrándolo en los espacios libres.



- Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo rústico, asegurando la continuidad de itinerarios y la continuidad paisajística.
- Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- Los equipamientos se diseñarán con el objetivo de favorecer su funcionalidad y accesibilidad por la población.
- Los espacios libres públicos se diseñarán teniendo en cuenta los elementos protegidos y el regato, por lo que preferiblemente se concentrarán en torno a estos elementos.
- Los aparcamientos al aire libre en las calles se dispondrán preferentemente en fila, situadas entre las aceras y la calzada con árboles entre medias.

Artículo 193. Condiciones de la edificación y de uso

Las Ordenanzas del Plan Parcial respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en Capítulo V.

El plan parcial pormenorizará en el espacio los usos cuya implantación prevea, con arreglo a lo que sobre ello pueda establecer la ficha del sector. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que establece en estas normas el Capítulo VI.

Artículo 194. Condiciones de urbanización

Las condiciones de urbanización cumplirán con lo establecido por estas normas en el Capítulo V.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO

10.1. GENERALIDADES

Artículo 195. **Ámbito de aplicación**

Constituyen el suelo rústico los terrenos que deben preservarse de la urbanización y que las Normas así clasifican, delimitados en los planos de clasificación del suelo.

Constituyen el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.
- Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 196. **Derechos en suelo rústico**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos NO CONSTRUCTIVOS vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

En suelo rústico podrán autorizarse como USOS EXCEPCIONALES los relacionados en estas Normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, cuyo régimen queda regulado para cada categoría de suelo.

Artículo 197. **Deberes y limitaciones del suelo rústico**

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del Medio Ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la Normativa sectorial, según las características específicas cada uso o cada terreno.



Artículo 198. Categorías del Suelo Rústico

En suelo rústico se establecen las siguientes categorías. Sus límites y zonificación vienen determinadas en los planos de ordenación del territorio.

- **Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU):** terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador para conservar el paisaje tradicional fomentando la transición armónica entre el medio urbano y el medio rural, para preservar las perspectivas panorámicas de interés y favorecer las actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.
- **Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA):** terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador por sus características agrícolas o ganaderas.
- **Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN):** terrenos que las Normas Urbanísticas Municipales así clasifican por presentar valores ambientales o naturales. Presenta las siguientes subcategorías:
 - a) Áreas de valor ecológico
 - b) Cauces y riberas
 - c) Vías pecuarias
 - d) Páramos
- **Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de bodegas (SR-AT):** terrenos donde se desarrollan formas tradicionales de ocupación del territorio, cuyo valor cultural y etnográfico es necesario preservar. Presenta las siguientes subcategorías:
 - a) Área de bodegas: terrenos donde se encuentran bodegas tradicionales
 - b) Entorno del área de bodegas: terrenos en torno a las áreas de bodegas que están directamente relacionados con los mismos y cuyas características es importante preservar para la conservación de la identidad de las áreas de bodegas.
 - c) Otros asentamientos: terrenos donde existen construcciones tradicionales agrupadas en conjuntos como las casetas de era, o los palomares.
- **Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC):** terrenos ocupados por bienes arqueológicos, arquitectónicos y otros elementos catalogados, así como los que se considera necesario proteger por su vinculación con éstos.
- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI):** terrenos ocupados o que esté previsto ocupar por las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal incluyendo las zonas de defensa no susceptibles de urbanización.
- **Suelo Rústico de Actividades Extractivas:** terrenos que se reserven para actividades extractivas, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

- **Suelo rústico común:** terrenos integrados por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

10.2 RÉGIMEN DE USOS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 199. Definición del régimen de usos

Los usos excepcionales definidos para cada categoría de suelo rústico de estas Normas se regulan de esta manera como:

- **Usos permitidos:** los compatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- **Usos sujetos a autorización** de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.
- **Usos prohibidos:** los incompatibles con la protección de cada categoría de Suelo Rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 200. Usos en Suelo Rústico Común (SR-C)

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico Común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común se aplicará el siguiente régimen de usos:

a) *Estarán PERMITIDOS:*

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y las actividades ligadas al aprovechamiento de ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.
2. Se tratará de potenciar el desarrollo de empleos verdes en esta categoría de suelo. Éstos son empleos que ayudan a reducir el consumo de energía, materias primas y agua mediante estrategias de eficiencia, a descarbonizar la economía y a reducir las emisiones de gases efecto invernadero, a disminuir o evitar por completo todas las formas de desechos y de contaminación, y a proteger y restablecer los ecosistemas y la biodiversidad. Este uso podrá desarrollarse siempre que no entre en conflicto con el régimen de actividades permitidas en esta normativa para esta categoría de suelo.



3. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.
4. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no se encuentren entre los usos prohibidos en este tipo de suelo, y estén previstas en la planificación sectorial, en un instrumento de ordenación del territorio, en el planeamiento urbanístico, o bien sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, estén o no relacionados con la producción agraria.
3. Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de la infraestructura de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).
4. Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
5. Otros usos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, y que no estén expresamente incluidos en los prohibidos.
6. La dotación de infraestructuras y redes de servicios, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no se encuentren entre los usos prohibidos, y:
7. No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial, el planeamiento urbanístico.
8. Sean promovidos por la iniciativa privada.
9. Cuando existan construcciones vinculadas a una explotación de los usos permitidos citados anteriormente, entre éstas podrá considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación y siempre que la ubicación de explotación esté alejada del núcleo urbano una distancia de al menos 1km. Asimismo deberá contar con acceso y servicios exclusivos (abastecimiento, saneamiento, electricidad).

10. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones que sirvan a cualquiera de los usos, permitidos o autorizables según el régimen definido por estas Normas, ya existentes y no declarados fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
2. Las escombreras, vertederos, centros de reciclado de residuos, depósitos de almacenamiento de chatarra y similares, siempre que no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico, o sean promovidos por la iniciativa privada.

Artículo 201. Usos en Suelo Rústico de Entorno Urbano (SR-EU):

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y las actividades ligadas al aprovechamiento de ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.
2. Obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no se encuentre entre los usos prohibidos y estén previstos en la planificación territorial o en el planeamiento urbanístico, tales como:
 - Transporte viario
 - Producción, transporte, transformación, distribución y suministro de la energía eléctrica
 - Captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
 - Saneamiento y depuración de aguas residuales
 - Telecomunicaciones
 - Instalaciones de regadío
 - Otros elementos calificados como infraestructuras en la legislación sectorial.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.
2. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.



3. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público.
4. Obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no se encuentre entre los usos prohibidos y no estén previstos en la planificación territorial o en el planeamiento urbanístico.
5. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones que sirvan a cualquiera de los usos, permitidos o autorizables según el régimen definido por estas Normas, ya existentes y no declarados fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
2. Las actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
3. Cualquier otro uso.

Artículo 202. Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (SR-PC):

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

En todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio. En cualquier caso la implantación de usos no interferirá en los elementos o causas motivo de esta clasificación.

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación y su uso no degrade ninguno de los elementos que llevan a su protección.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Las pequeñas construcciones e instalaciones vinculadas a la puesta en valor del patrimonio que se protege.
2. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, no incluidas expresamente en los usos prohibidos, cuando estén previstas en la planificación sectorial, estén previstas en un instrumento de ordenación del territorio o sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano; salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

c) *Estarán PROHIBIDOS:*

1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.
3. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
4. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
5. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares.
6. La dotación de infraestructuras y redes de servicios, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico, cuando sean promovidos por la iniciativa privada o cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
7. Otros usos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores culturales que se protegen.
8. Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).
9. Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).
10. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico del ámbito de protección.



11. Cualquier otro uso.

**Artículo 203. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN).
Categorías a) Áreas de valor ecológico, b) Cauces y riberas, c)
Vías pecuarias**

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección que se les otorga.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial aplicables.

En todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, en las tres categorías a) Áreas de valor ecológico, b) Cauces y riberas y c) Vías pecuarias, se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio:

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación y su uso no degrade ninguno de los elementos que llevan a su protección.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, que no estén expresamente incluidas entre los usos prohibidos, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en un instrumento de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, o bien sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

Se incluyen aquí las pequeñas infraestructuras y construcciones vinculadas a la puesta en valor del patrimonio ambiental que se protege y a la gestión del uso público.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.
3. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
4. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
5. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares.
6. La dotación de infraestructuras y redes de servicios definidos en el artículo 57 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico, o sean promovidos por la iniciativa privada.
7. Otros usos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores naturales y paisajísticos que se protegen.
8. Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).
9. Las escombreras, vertederos, centros de reciclado de residuos, depósitos de almacenamiento de chatarra y similares.
10. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico del ámbito de protección.
11. Cualquier otro uso.

Artículo 204. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SR-PN). Categorías d) Páramos.

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección que se les otorga.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial aplicables.

En todos los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural de la categoría d) Páramos, se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio:



a) *Estarán PERMITIDOS:*

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación y su uso no degrade ninguno de los elementos que llevan a su protección.

b) *Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:*

1. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, que no estén expresamente incluidas entre los usos prohibidos, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en un instrumento de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, o bien sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano.

Se incluyen aquí las pequeñas infraestructuras y construcciones vinculadas a la puesta en valor del patrimonio ambiental que se protege y a la gestión del uso público.

2. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
3. Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) *Estarán PROHIBIDOS:*

1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.
3. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
4. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares.
5. La dotación de infraestructuras y redes de servicios definidos en el artículo 57 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico, o sean promovidos por la iniciativa privada.

6. Otros usos, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores naturales y paisajísticos que se protegen.
7. Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de las infraestructuras de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación...).
8. Las escombreras, vertederos, centros de reciclado de residuos, depósitos de almacenamiento de chatarra y similares.
9. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo rústico del ámbito de protección.
10. Cualquier otro uso.

Artículo 205. Usos en Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras (SR-PI).

Son los terrenos ocupados o que esté previsto ocupar por las infraestructuras viarias que atraviesan el término municipal incluyendo las zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

En el resto de suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen de protección:

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, y de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.
2. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en un instrumento de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en un instrumento de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.



2. Las actividades extractivas, incluida la explotación mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
3. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación y que no se interpongan en el trazado de la futura infraestructura, quedando asimismo fuera de los límites marcados para las edificaciones por la legislación sectorial correspondiente.

c) *Estarán PROHIBIDOS:*

1. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.
2. Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
3. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
4. Cualquier otro uso.

Artículo 206. Usos en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SR-PA)

El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria está condicionado al mantenimiento y conservación de los terrenos por su interés, calidad, riqueza o tradición agropecuaria.

En los terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria se aplicará el siguiente régimen de usos:

a) *Estarán PERMITIDOS:*

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos. Entre éstas puede considerarse la vivienda siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia y su vinculación a la explotación agraria y siempre que la ubicación de explotación esté alejada del núcleo urbano una distancia de al menos 1km. Asimismo deberá contar con acceso y servicios exclusivos (abastecimiento, saneamiento, electricidad).
2. Las actividades ligadas al aprovechamiento de ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.
3. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en la planificación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o

en el planeamiento urbanístico, y que no se encuentren entre los usos prohibidos del apartado c) de este mismo artículo.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
2. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos; siempre y cuando no se encuentren entre los prohibidos del apartado c) de este artículo.
3. Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando no estén previstas en la planificación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, y que no se encuentren entre los usos prohibidos del apartado c) de este mismo artículo.
4. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones que sirvan a cualquiera de los usos, permitidos o autorizables según el régimen definido por estas Normas, ya existentes y no declarados fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
2. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar de cualquier tipo.
3. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, no vinculados a la producción agropecuaria del término municipal.
4. Los vertederos, centros de reciclado de residuos y similares, siempre que no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en el planeamiento urbanístico o sean promovidos por la iniciativa privada.



Artículo 207. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de bodegas (SR-AT) Subcategoría a) Área de bodegas**a) Estarán PERMITIDOS:**

1. Los usos característicos y tradicionales del asentamiento: bodega y merendero. El merendero será un espacio destinado exclusivamente al ocio, nunca superior a 20 metros cuadrados de superficie, con cubierta de tierra, fachadas de piedra vista mampuesta, puerta de madera según modelo establecido en el Plan Especial de Bodegas. El merendero estará vinculado a la puerta de entrada de la bodega, realizándose la entrada al merendero, o bien a través de la entrada tradicional de la bodega o bien a través de una puerta nueva, que se situada a una distancia inferior a 2 metros de la entrada tradicional de la bodega. No se autorizarán merenderos que no estén relacionados directamente con bodegas existentes. No se autorizará más de un merendero por bodega. En ningún caso la altura de la cornisa de la fachada de la bodega será superior a 2,40 metros. El cuerpo del merendero deberá estar semienterrado.
2. Se permitirá el pasto de ganado ovino y caprino en el área de bodegas sujeto a régimen horario indicado por el Ayuntamiento.
3. Las obras de rehabilitación y reforma de las construcciones e instalaciones existentes propias del asentamiento tradicional que no estén declaradas fuera de ordenación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Los que guarden relación directa con las necesidades de la población estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
2. Los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los apartados anteriores.
3. Cualquier otro uso.

Artículo 208. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de bodegas (SR-AT). Subcategoría b) Entorno del área de bodegas**a) Estarán PERMITIDOS:**

1. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN

1. Los que guarden relación directa con las necesidades de la población estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
2. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones que sirvan a cualquiera de los usos, permitidos o autorizables según el régimen definido por estas Normas, ya existentes y no declarados fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.
2. Los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los apartados anteriores.
3. Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos.
4. Cualquier otro uso.

Artículo 209. Usos en Suelo Rústico con Asentamiento Tradicional de bodegas (SR-AT) Subcategoría c) Otros asentamientos

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Los usos característicos y tradicionales del asentamiento: caseta de era de pequeñas dimensiones, realizada con materiales tradicionales como el adobe.
2. Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN

1. Los que guarden relación directa con las necesidades de la población estacional del asentamiento, incluidas las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1. Las construcciones destinadas a vivienda de cualquier tipo.



2. Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticos.
3. Los incompatibles con la protección del asentamiento y en general todos los no citados en los apartados anteriores.
4. Cualquier otro uso.

Artículo 210. Usos en Suelo Rústico de Actividades extractivas

No se ha delimitado un área clasificada como Suelo Rústico de Actividades Extractivas, por no existir tradición en la zona, ni actividad extractiva alguna en la actualidad. En el caso de promoverse las actividades extractivas se autorizarán preferentemente en fincas de secano y áreas compactas.

En cualquier caso, se especifica a continuación, el régimen de usos para este tipo de uso.

a) Estarán PERMITIDOS:

1. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, piscícolas y cinegéticas.
2. Obras públicas e infraestructuras en general así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no se encuentre entre los usos prohibidos y estén previstos en la planificación territorial o en el planeamiento urbanístico, tales como:
 - Transporte viario
 - Producción, transporte, transformación, distribución y suministro de la energía eléctrica
 - Captación, depósito, tratamiento y distribución de agua
 - Saneamiento y depuración de aguas residuales
 - Telecomunicaciones
 - Instalaciones de regadío
 - Otros elementos calificados como infraestructuras en la legislación sectorial.
3. Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones que sirvan a cualquiera de los usos, permitidos o autorizables según el régimen definido por estas Normas, ya existentes y no declarados fuera de ordenación.

c) *Estarán PROHIBIDOS:*

1. Construcción e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.
2. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.
3. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: por estar vinculados a cualquier forma de servicios público; porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
4. Cualquier otro uso.

10.3 INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Artículo 211. Condiciones específicas de las instalaciones existentes

Se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en suelo rústico. A estos efectos, se consideran instalaciones todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como rústico.

En las instalaciones de uso residencial, agropecuario o industrial existentes en el ámbito clasificado como Suelo Rústico Común serán de aplicación las condiciones de uso y edificación establecidas para esta categoría de suelo, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada.

En las instalaciones citadas en el punto anterior y situadas en Suelo Rústico Protegido serán de aplicación, en cada caso, las condiciones de uso y de edificación establecidas para las categorías de Suelo Rústico con Protección Cultural, Natural, de Asentamiento Tradicional y de Infraestructuras.

En las instalaciones cuyo uso y funcionalidad está directamente vinculado a las dotaciones urbanísticas de los asentamientos urbanos, necesarias para el normal funcionamiento del municipio, se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren oportunas, previo estudio de viabilidad de la ubicación de la ampliación teniendo en cuenta la clasificación de suelo de esa área.

En las instalaciones existentes en suelo rústico y catalogadas, las condiciones de uso, reforma y ampliación son las que se señalan en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas.



Artículo 212. Régimen de Usos en las Instalaciones Existentes en Suelo Rústico

Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

Artículo 213. Régimen de Edificación en Suelo Rústico

En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, estéticas y de integración paisajística de la edificación, higiénicas y de infraestructuras básicas.

El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico.

10.4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL GASEODUCTO LERMA-PALENCIA-VALLADOLID DE LA RED BÁSICA NACIONAL

Artículo 214. Condiciones de edificación del gasoducto Lerma-Palencia-Valladolid

1. Para la conducción principal:

- A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a los 50cm en una franja de terreno de cuatro metros a los largo de la traza del gasoducto.
- B. Queda asimismo prohibido plantar árboles o arbustos de tallo alto, a una distancia inferior a dos metros y medio, a contar desde el eje del trazado del gasoducto a uno y otro lado del mismo.
- C. No se permitirá levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación y reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. No obstante, en casos especiales y cuando

por razones muy justificadas resulte necesario e imprescindible edificar a distancia del eje del gasoducto inferior a la anteriormente señalada, se deberá solicitar autorización del Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Valladolid, la cual podrá concederla, previa petición de informe a ENAGAS y a aquellos Organismos que consideren conveniente consultar.

2. Para las estaciones de protección catódica:

- A. No se efectuarán trabajos de arada, cava u otros análogos a una profundidad superior a 50 cm en una franja de terreno de tres metros de ancho, desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.
- B. Quedará prohibido plantar árboles o arbustos de raíz profunda, así como levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque éstas tuvieran carácter temporal o provisional efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento, vigilancia, conservación y reparaciones necesarias en su caso, a una distancia inferior a dos metros y medio del eje del trazado desde las estaciones de protección catódica hasta la línea del gasoducto.

A efectos del cumplimiento de lo establecido por la empresa concesionaria, con anterioridad al tendido y puesta en marcha de las instalaciones, deberá recoger los extremos señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, en los convenios o acuerdos que se establezcan con los propietarios afectados, quedando obligada en todo momento a la vigilancia de su cumplimiento y, en su caso, a la notificación del presunto incumplimiento al Área de Industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla y León.

El gasoducto se dimensionó para la categoría 1ª de emplazamiento, la cual, según la Norma UNE 60-302-74, de obligado cumplimiento (ITC-MIG-5.1/BOE 06-12-74), admite un número limitado de edificaciones.

De acuerdo con esta norma el I.e.h. 1 será menor de 8 y el I.e.h. 10 será menor de 5, siendo:

I.e.h. 1: (Índice de edificios habitados sobre 1 Km) es el número de edificios habitados situados dentro de una franja de terreno de 0,5 Km de ancho (0,25 Km por cada lado del eje de trazado de las tuberías) y de 1 Km de 1 Km de longitud.

I.e.h. 10: (Índice de edificios habitados sobre 10 Km) es una décima parte del que resulta de sumar los correspondientes diez índices sobre 1 Km. En el caso de que uno de los índices sobre 1 Km sea superior a 8, se considere dicho I.e.h. igual a 8.

Este número de edificaciones son las admitidas por las normas reglamentarias que regulan la construcción y funcionamiento del gasoducto, sin perjuicio de otras normas que impongan otro tipo de restricciones o autorizaciones.

Por otra parte, el art. 5 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, (BOE 8-10-98) establece:



"La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tener en cuenta en el correspondiente incremento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes."

10.7 CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

Artículo 215. Condiciones básicas

Los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:

- a) Respetarán la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las distancias mínimas al dominio público.
- b) Resolverán por su cuenta las dotaciones de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera producir su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Artículo 216. Superficie mínima de parcela

1. Parcela mínima segregable

En cualquier clase de Suelo Rústico, la parcela mínima segregable será la Unidad Mínima de Cultivo, que de acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, para Baltanás es 2 Ha en regadío y 6 Ha en seco.

2. Parcela mínima edificable

En todo el suelo clasificado como rústico en cualquiera de sus categorías e independientemente de cual sea su superficie, y para las construcciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y otros análogos además de los invernaderos e instalaciones similares cuya superficie construida no supere los 25 m² construidos, la parcela mínima edificable será la existente el día de la Aprobación Inicial.

En Suelo Rústico Común, para cualquier tipo de construcción de más de 25 m², permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima edificable será de 2.000 m².

En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en las subcategorías a) y c), atendiendo a su singular tipología, se establece como parcela mínima edificable la existente.

En el resto de los Suelos Rústicos con Protección (categorías protegidas), para cualquier tipo de construcción de más de 25 m² permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima será la Unidad Mínima de Cultivo, que de acuerdo con el Decreto 76/1984, de 16 agosto, por el que se fija la superficie de la unidad mínima de cultivo para cada uno de los términos municipales que integran la Comunidad Autónoma de Castilla y León, para Baltanás es 2 Ha en regadío y 6 Ha en secano.

Artículo 217. Superficie máxima de la edificación

En el caso de construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m² y no se permitirá la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas.

Para el resto de las edificaciones se establece una superficie máxima de la edificación de 1.500 m².

Excepcionalmente, y sólo en Suelo Rústico Común y en Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos podrán superar los 1.500 m² construidos pero para ello será preceptiva la redacción del correspondiente Plan Especial que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras.

A excepción del Suelo Rústico Común y del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en ningún caso las edificaciones permitidas o autorizadas podrán superar el 20% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten.

En el Suelo Rústico Común se permitirá una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela y para los terrenos con protección de Asentamiento Tradicional ésta podrá llegar a ser del 30%.

Artículo 218. Retranqueos

En Suelo Rústico Común se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 6 m. En el resto de los suelos rústicos, el retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela será de 8 m. sin perjuicio de las superiores limitaciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Plan Especial de Bodegas se atenderán a las determinaciones descritas en el mismo.

Artículo 219. Altura máxima de la edificación



La altura máxima de edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 7 m. como máximo al alero medidos desde la rasante del terreno. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta será del 40%. Esta limitación de altura podrá no ser aplicable a determinados elementos arquitectónicos o a instalaciones, debiendo justificarse a tal extremo en el proyecto.

Con respecto a la zona de bodegas, se respetará lo estipulado en el Plan Especial de Bodegas. En aquellas zonas de bodegas que no se incluyan en el ámbito del Plan Especial (bodegas de Valdecañas) se tomará como referencia lo indicado en el Plan Especial de las Bodegas de Baltanás.

La altura máxima de la edificación será, para el uso de vivienda, de planta baja y un piso, con 7m como máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

Artículo 220. Construcciones a una distancia menor de 500 m. del límite de Suelo Urbano

Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, cuando se encuentren a menos de 500 metros de límite urbano, cumplirán las siguientes condiciones:

- Color de los acabados de los paramentos: ocre y tierras. No se permitirán verdes u otros colores. Se intentará que los colores sean uniformes.
- Color del acabado de las cubiertas: rojos, ocre y tierras.
- Pendiente de las cubiertas: Pendiente máxima 40%
- Superficie máxima de la edificación: 600 m², con una ocupación máxima de la parcela del 10%.
- Parcela mínima: 6.000 m².
- Alineación de la edificación: alineada a camino o carretera por su lado más largo, respetando el límite de edificación marcado por Carreteras.
- Vegetación: con el fin de disminuir el impacto visual en el paisaje se colocará una línea de árboles de hoja perenne (cipreses, tuyas, cedros, etc.) alrededor de la edificación.

10.7 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

Artículo 221. Condiciones estéticas de la edificación

Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto en este Capítulo se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas.

Color de los acabados de los paramentos: verdes, ocres y tierras. No se permitirán verdes u otros colores. Se intentará que los colores sean uniformes.

Color del acabado de las cubiertas: rojos, ocres o tierras.

Pendiente de las cubiertas: la pendiente variará en función del ángulo de rozamiento del elemento que se almacena, que hace generar un montón con un ángulo determinado. Pendiente máxima 40%.

Con el fin de reducir el impacto visual se colocará una línea de árboles de hoja perenne rodeando las edificaciones.

Para las zonas de Rústico Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de Bodegas se estará a lo estipulado en el Plan Especial de Bodegas.

Artículo 222. Movimientos de tierras y desmontes

Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 223. Regulación de los cierres de parcela

En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de arranque: 50 cm), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la zona tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco, cuya altura podrá ser de hasta 80 cm.

Se situarán a más de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable.

Se prohíben los cierres de parcela en los terrenos clasificados dentro de la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de Bodegas.

Artículo 224. Obligación de arbolar

Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción.



Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder a colocar una línea de árboles alrededor de la construcción. Serán árboles de hoja perenne (cipreses, tuyas, cedros, etc.), con el fin de corregir el impacto visual.

En todos los casos deberán emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de Bodegas no será de aplicación lo expuesto en este punto, permitiéndose únicamente la plantación o recuperación de las especies características de las cuestas donde se ubican.

Artículo 225. Instalación de Antenas

El establecimiento de bases de redes de telefonía móvil queda prohibido en distancias inferiores a 25 metros de las zonas habitadas. De igual manera, la compartición con las infraestructuras de telefonía existentes deberá realizarse en un radio de dos kilómetros.

Este tipo de instalaciones deberán ocasionar el menor impacto paisajístico posible en el entorno: mínimos volúmenes, armonía en las formas, colores blanco-grisáceos, mate u otros que consigan una mayor homogeneidad en los colores, así como, en su caso, el enterramiento de las líneas, integrar las vallas, casetas y otros posibles, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y, en especial, la relativa a seguridad de la navegación aérea.

10.8 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 226. Acceso e infraestructuras

Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Artículo 227. Control de los vertidos

En cualquier caso el vertido de las aguas residuales cumplirá las determinaciones exigidas por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento.

Asimismo los estercoleros contarán con el nivel de estanqueidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas o al subsuelo.

El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas, según se dispone en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines o el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado en el abonado de los campos.

En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de Bodegas de categoría a) se prohíben todo tipo de vertidos (fosas, pozos negros, etc.).

10.9 NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 228. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, instalaciones o infraestructuras permanentes concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, servicio o trabajo de una comunidad humana heterogénea, que libremente en ese lugar se asiente.

Se establecen las siguientes condiciones para evitar la formación de nuevos núcleos de población. Las viviendas asociadas a las explotaciones agropecuarias y viviendas aisladas que se autoricen de acuerdo con el régimen de usos en Suelo Rústico de estas Normas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán dotarse de servicios básicos a las edificaciones mediante instalaciones comunes a más de dos parcelas.
- La parcela mínima para viviendas no asociadas a explotaciones agropecuarias será de 2Ha.
- La distancia mínima entre dos viviendas no será inferior a 500 m.
- La distancia mínima de toda vivienda a la zona clasificada como Urbana o Urbanizable será de 1000 m.

10.10 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 229. Parcelaciones y Segregaciones

Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad



mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

Según el Artículo 53 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas podrá justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

A los efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (6Ha en secano y 2Ha en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 230. Actuación de la Administración

En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la Normativa Sectorial o del Planeamiento Urbanístico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BALTANÁS Y VALDECAÑAS

PLAN ESPECIAL DEL BARRIO DE BODEGAS DEL NÚCLEO DE BALTANÁS

JUNIO 2013

ANEXO. FICHAS

Fichas Actuaciones Aisladas

Fichas Sectores

Fichas Planes Especiales

EXMO. AYUNTAMIENTO DE BALTANÁS, PALENCIA

**FUNDACIÓN GENERAL DE LA UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**

José Luis Sainz Guerra. Dr. Arquitecto. Prof. Titular de Urbanismo.

ETS de Arquitectura.

Félix Jové Sandoval. Dr. Arquitecto. Prof. Titular Construcciones Arquitectónicas.

ETS de Arquitectura.



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-01 DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **01**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 815,64 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 485,16 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 157,79 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

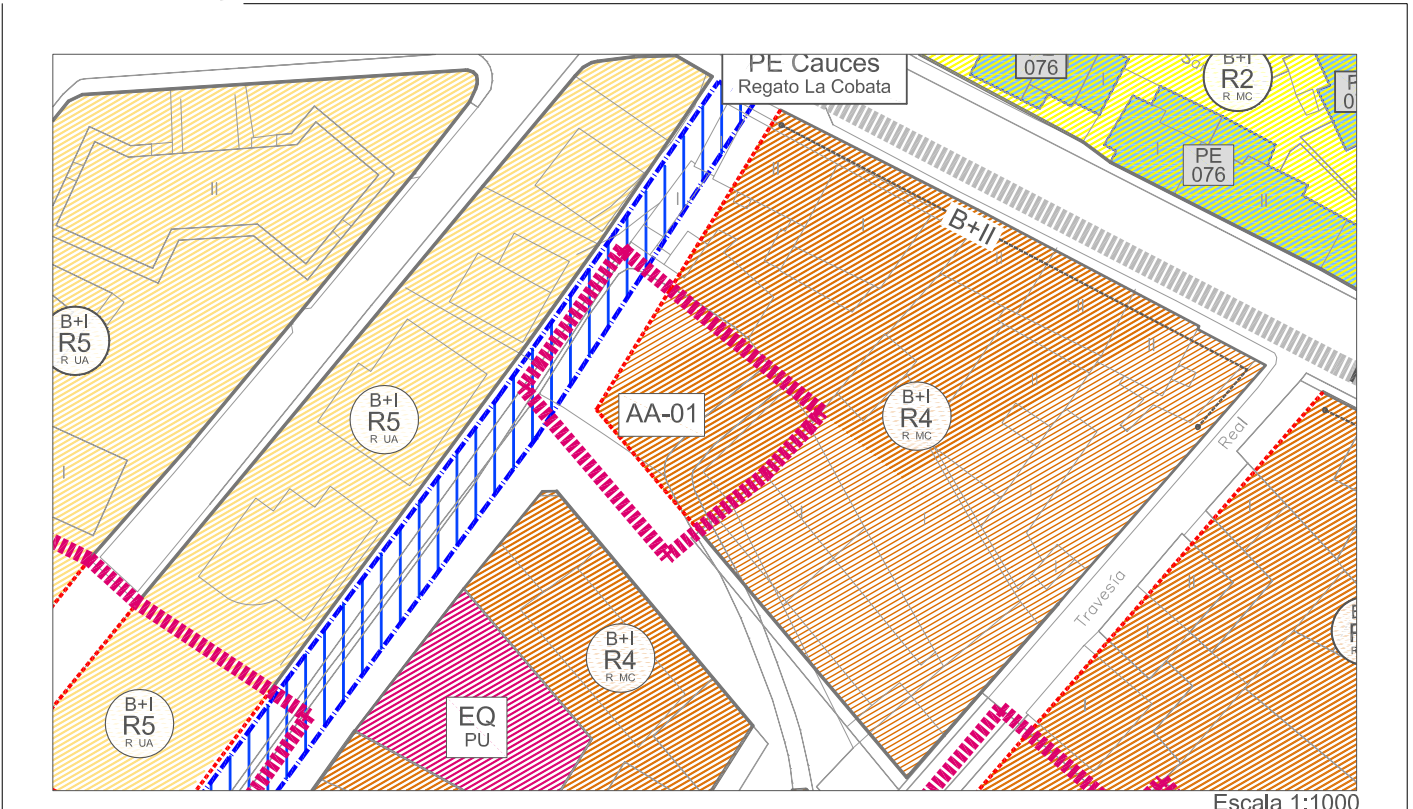
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R4. Crecimiento tipo I	
USO PORMENORIZADO: RESID. Residencial	

OBSERVACIONES

Se terminará de urbanizar el trozo de la calle las Eras que queda y se atenderá a lo que indique el PE Cauces del Regato la Cobata. Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-02 DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **02**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 1. 642,41 m2	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años
USO PREDOMINANTE: Residencial	
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	

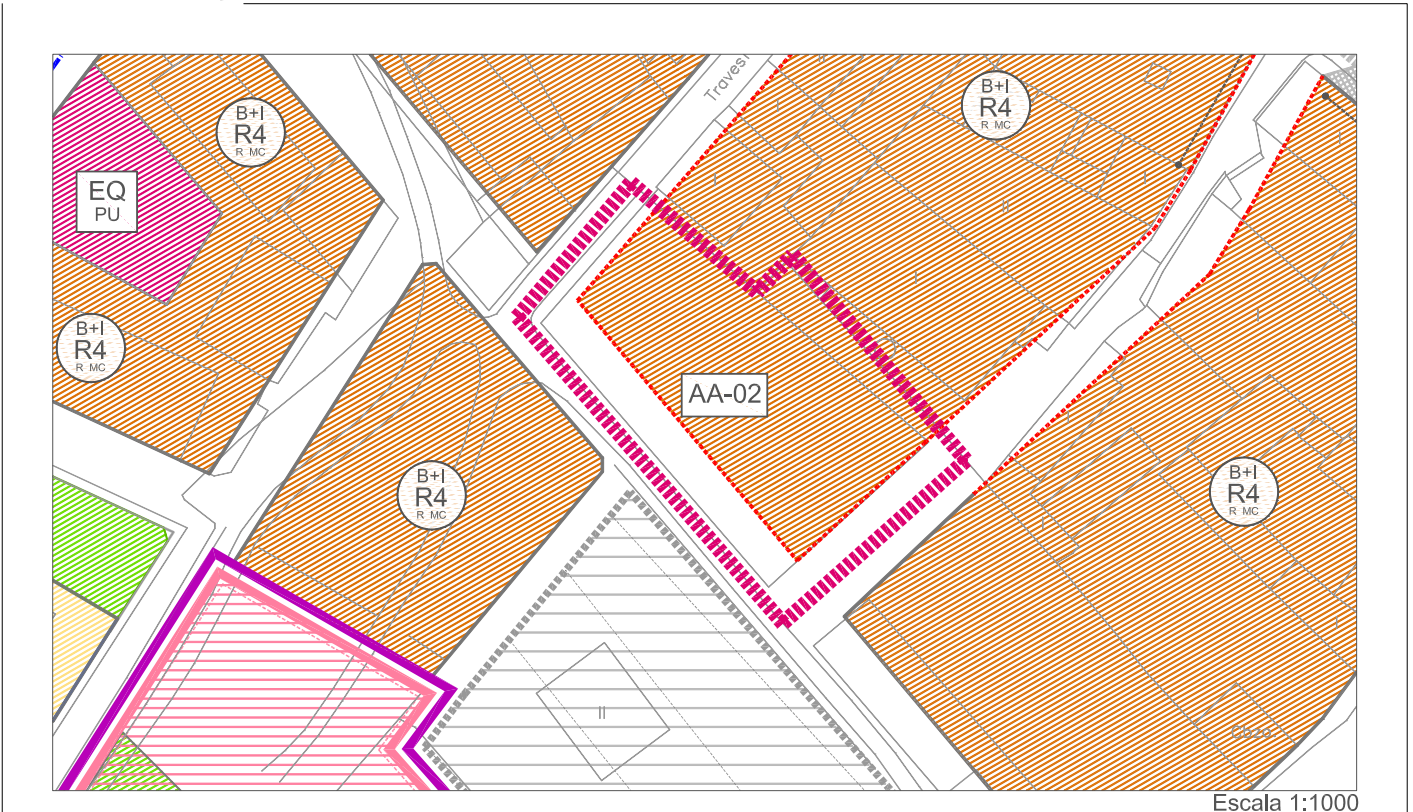
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R4. Crecimiento tipo I	
USO PORMENORIZADO: RESID. Residencial	

OBSERVACIONES

Se terminará de completar la urbanización de la calle las Eras, Calle Travesía Real y calle San Pedro.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-03 DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **03**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 1. 376,00 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 879,69 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 492,55 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

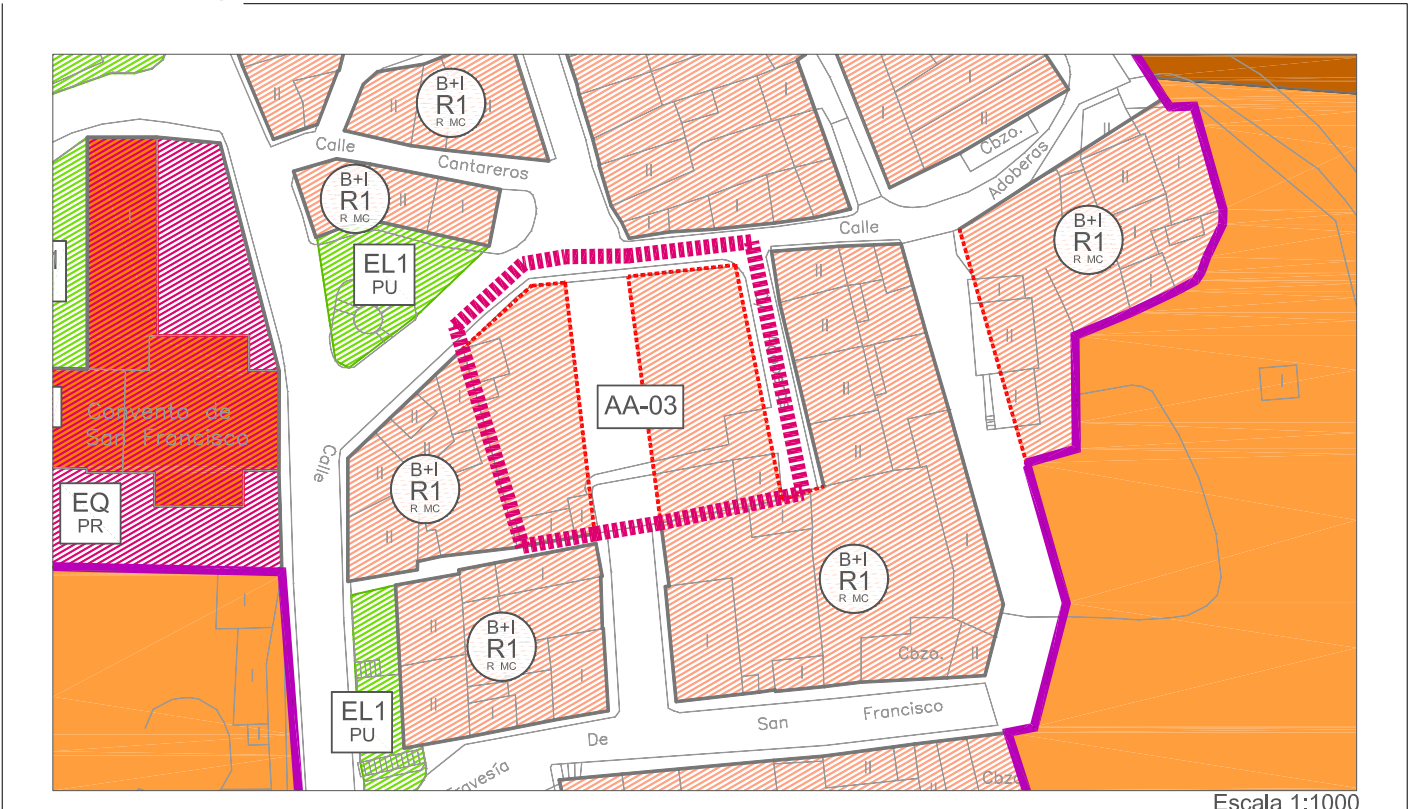
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R1. Casco Histórico	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

En relación a la reserva de suelo para viario y las alineaciones: Se dan unas pautas de ordenación que deberán conservarse. Será obligatoria la plantación de árboles en alineación con un marco de plantación entre 5 y 8 metros. Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-04 DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **04**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 4800,91 m2	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años
USO PREDOMINANTE: Residencial	
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	

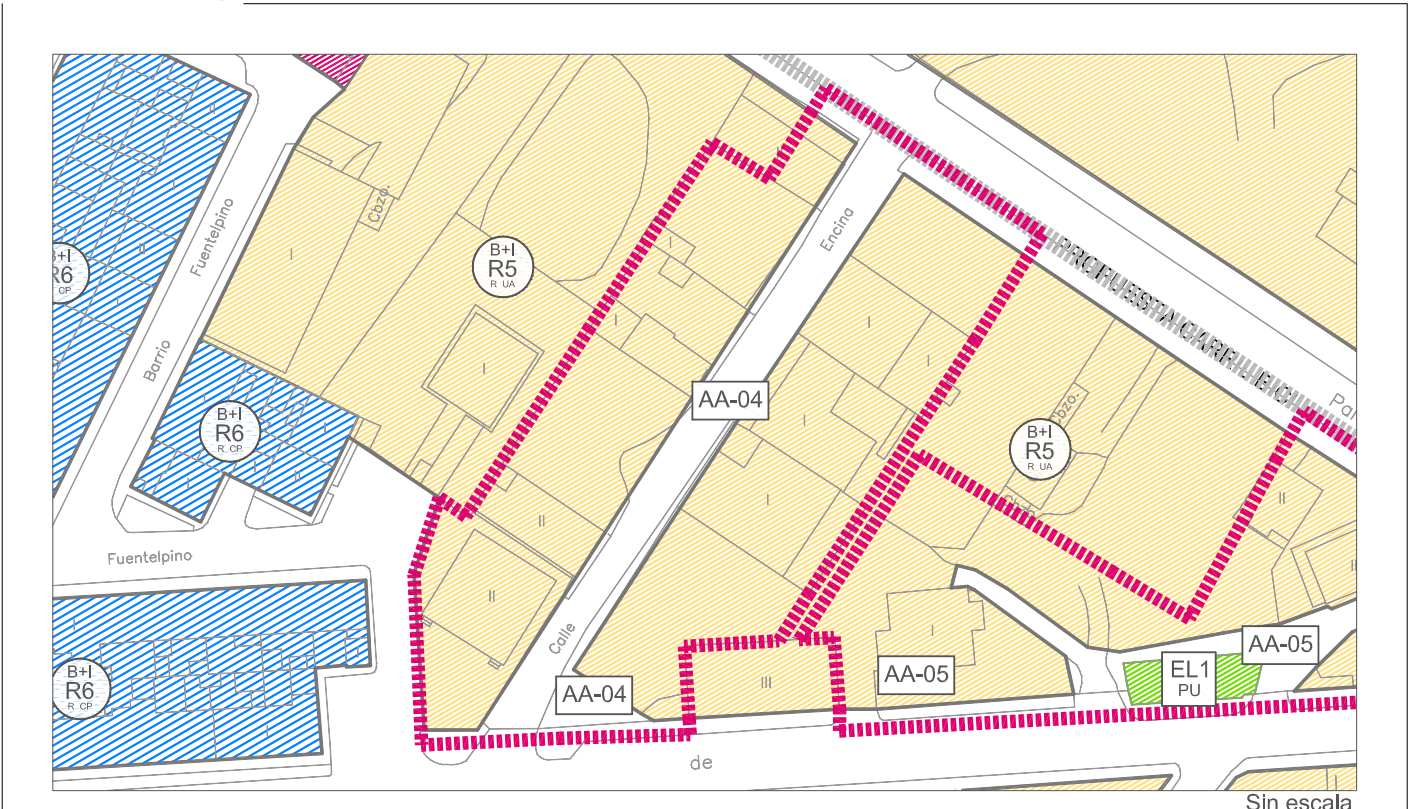
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle la Encina.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia adoquinada, sin aceras.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-05 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **05**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 2987,42 m2	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años
USO PREDOMINANTE: Residencial	
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	

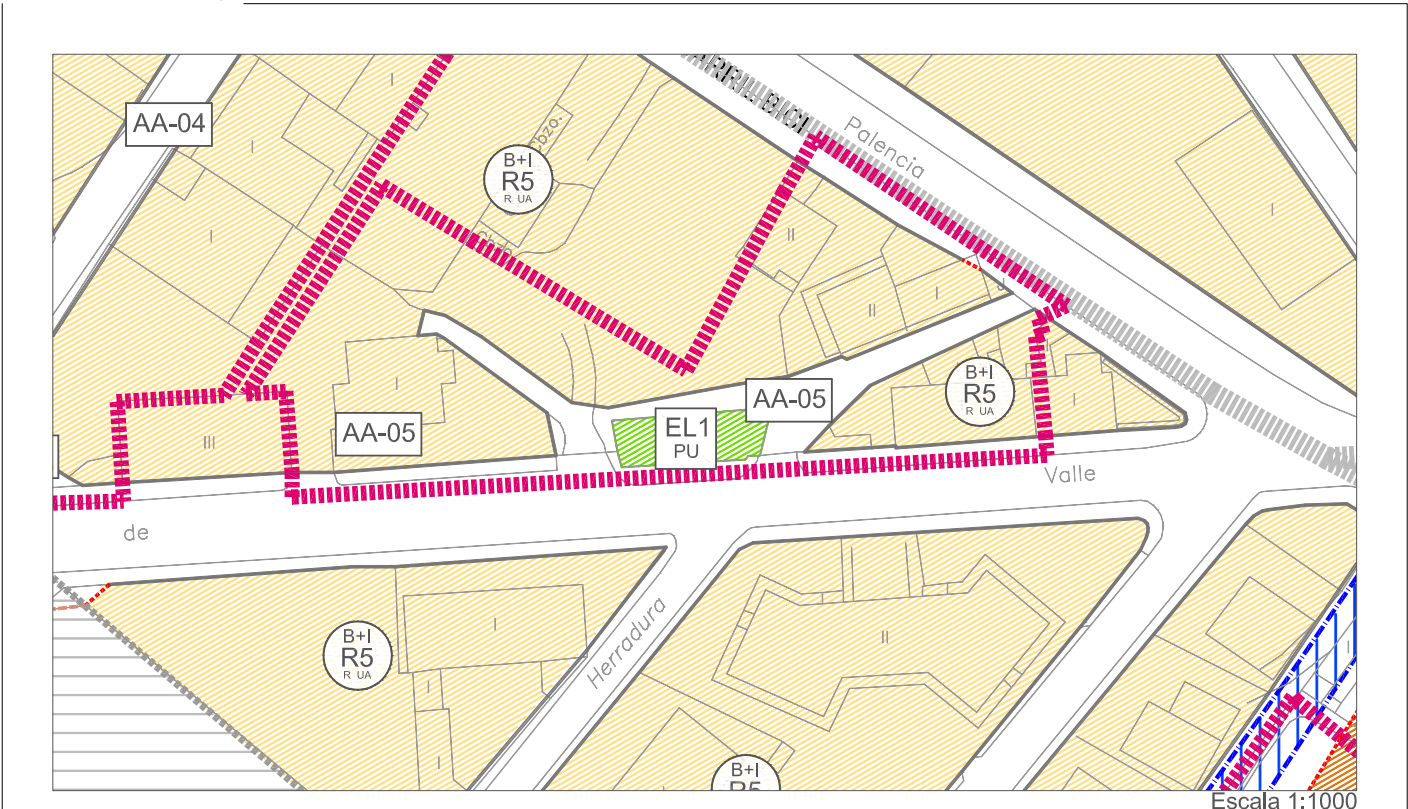
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia adoquinada o de tierra compactada tipo albero, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-06 DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **06**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.325,57 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 1905,31 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 255,75 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

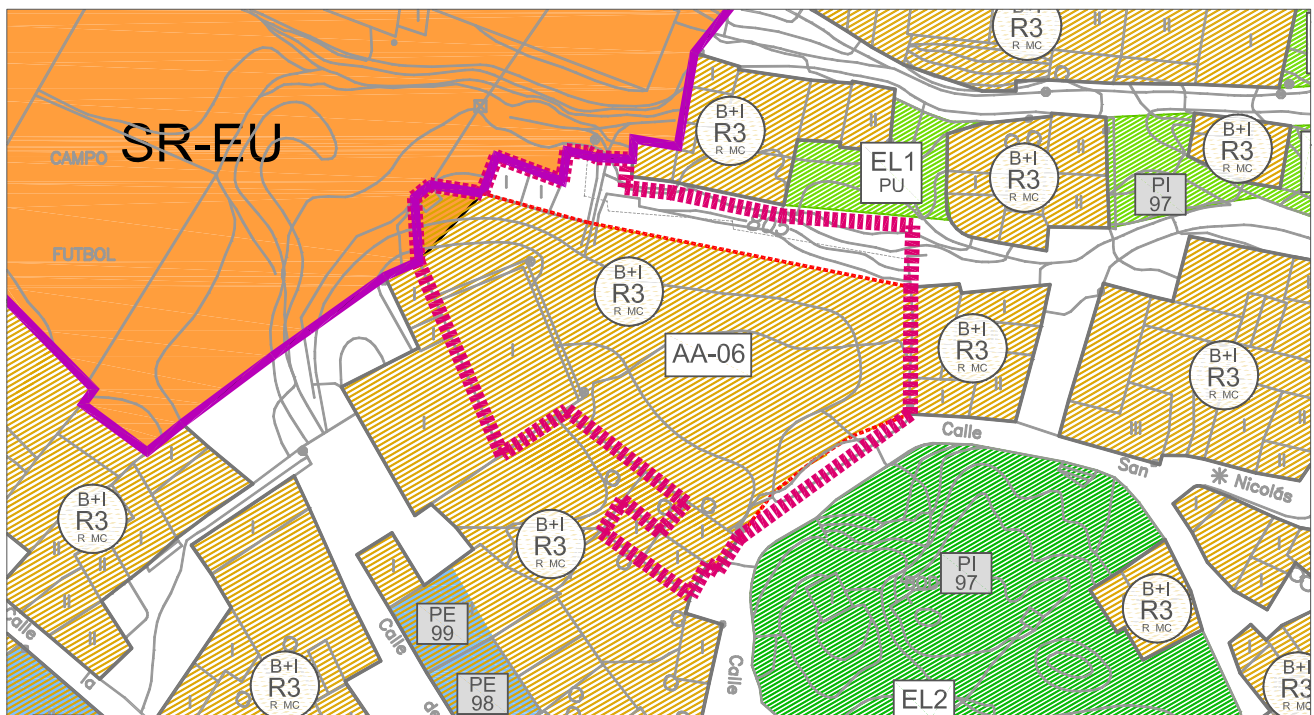
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R3. Casco Histórico II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras. Será obligatoria la plantación de árboles.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.

EMPLAZAMIENTO



Escala 1:1000



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-07 DE NORMALIZACIÓN Y DE URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **07**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.617,38 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 3.868,46 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 1.748,92 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

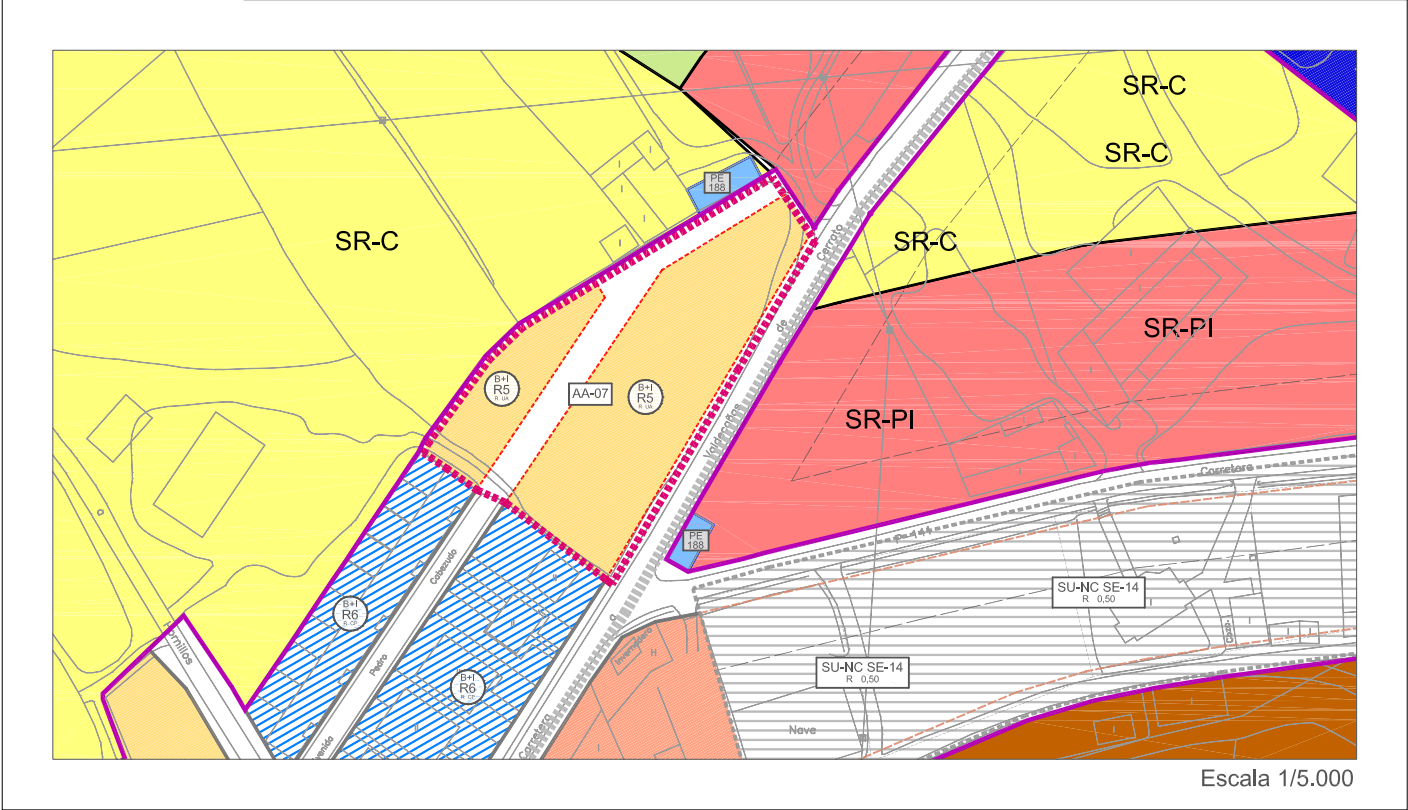
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-08 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **08**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 6.632,04 m ²	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 5.698,86 m ²
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 933,18 m ²
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

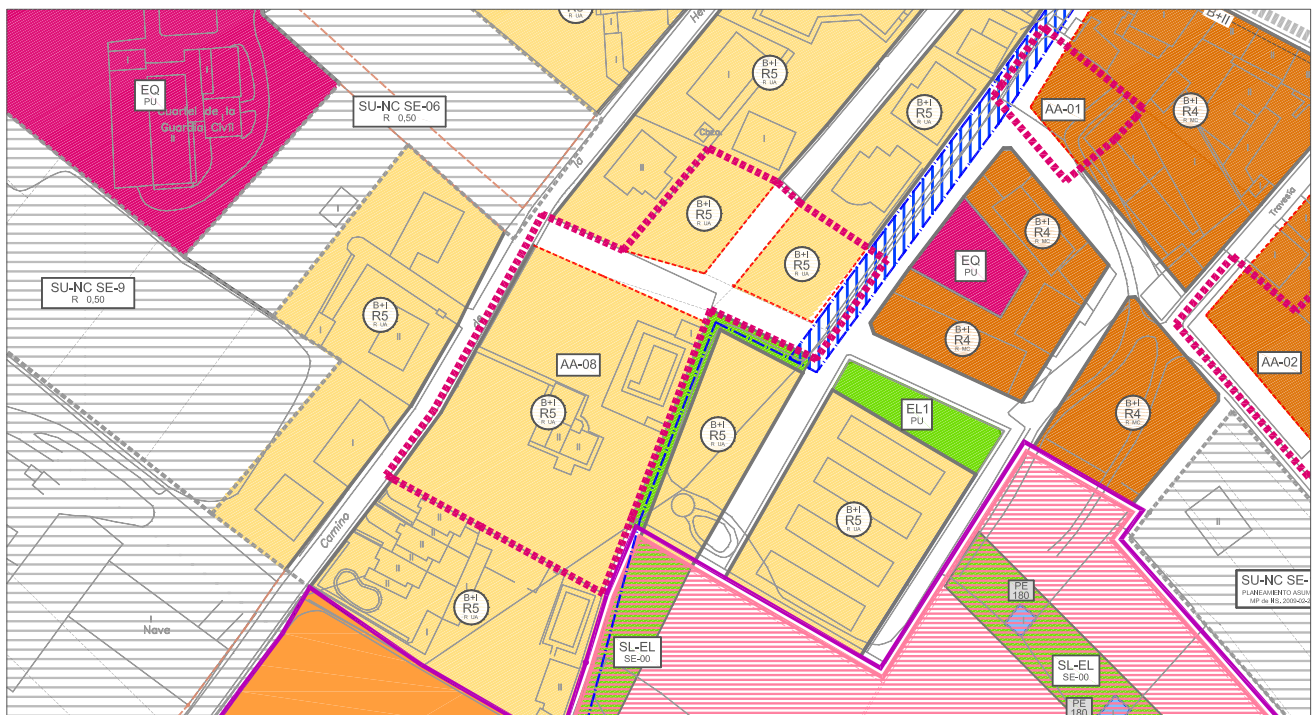
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



Escala 1/5.000



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-09 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **09**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 982,13 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 899,17 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 82,57 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

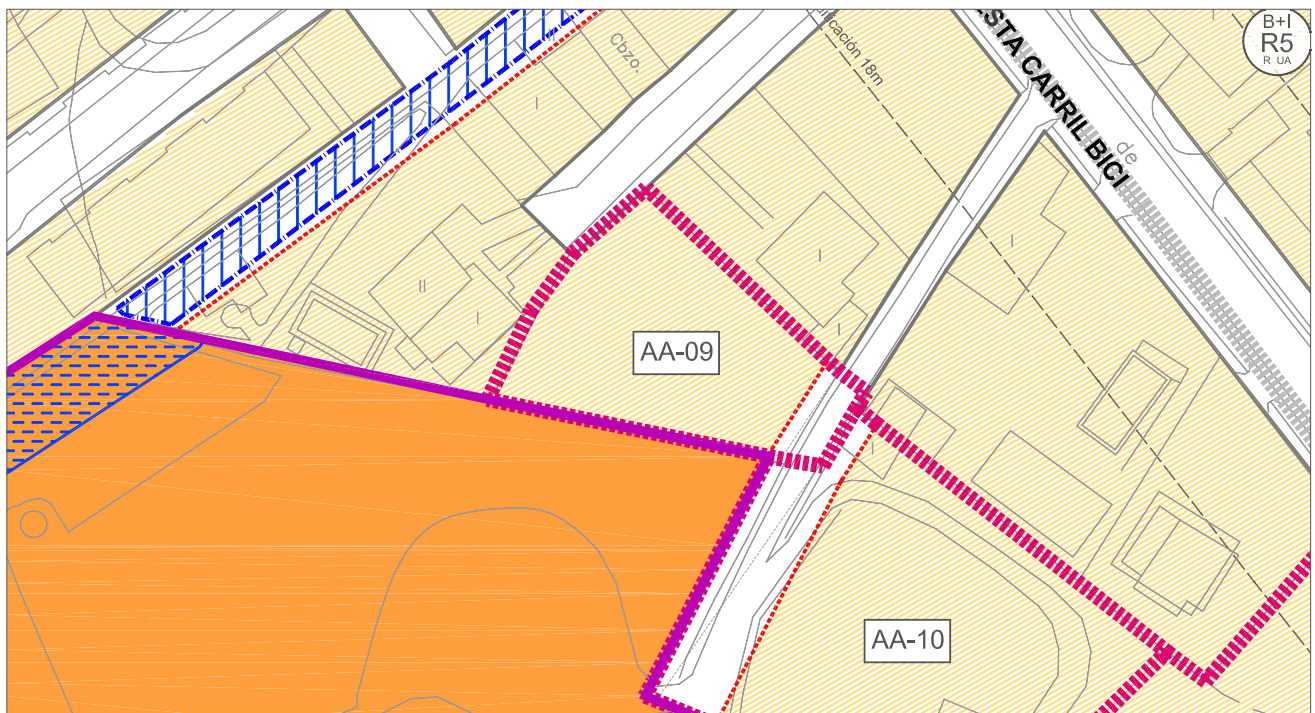
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



Escala 1:1000

FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-10 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **10**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.095,93 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 1709,36 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 386,57 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

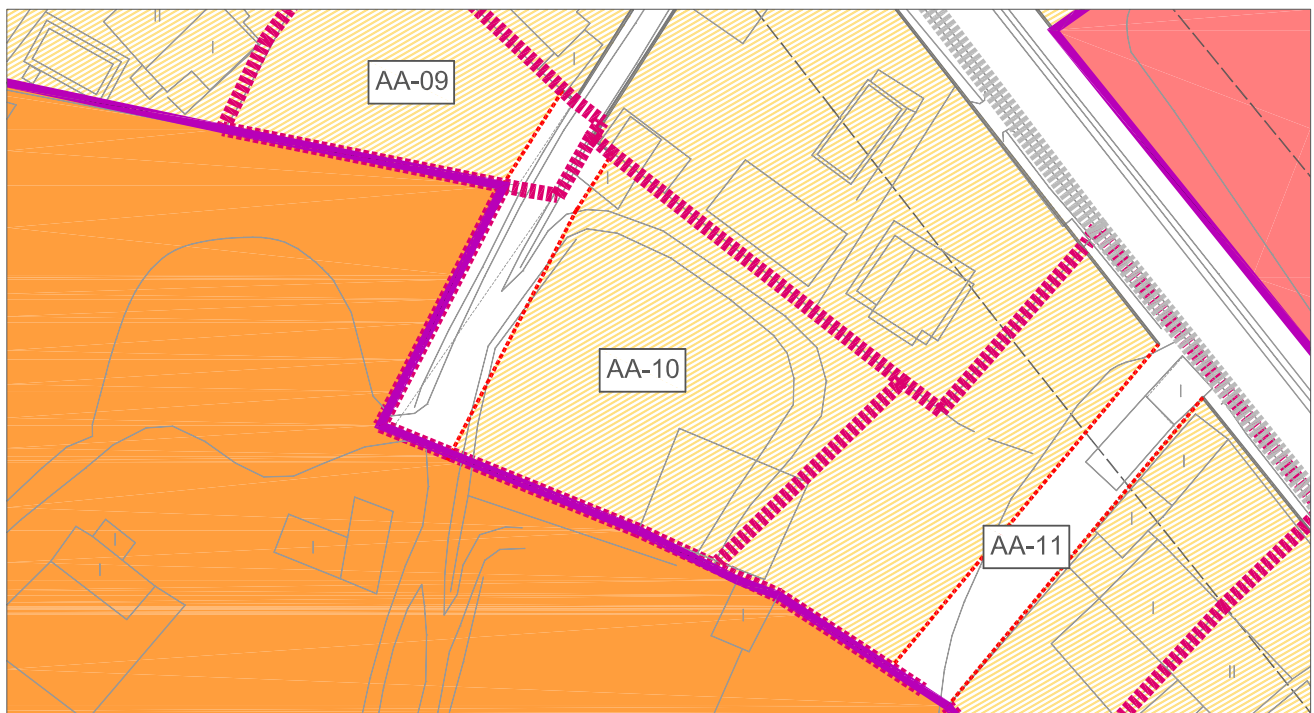
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5.Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



Escala 1:1000

FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-11 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **11**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.892,24 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 2.251,00 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 629,14 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

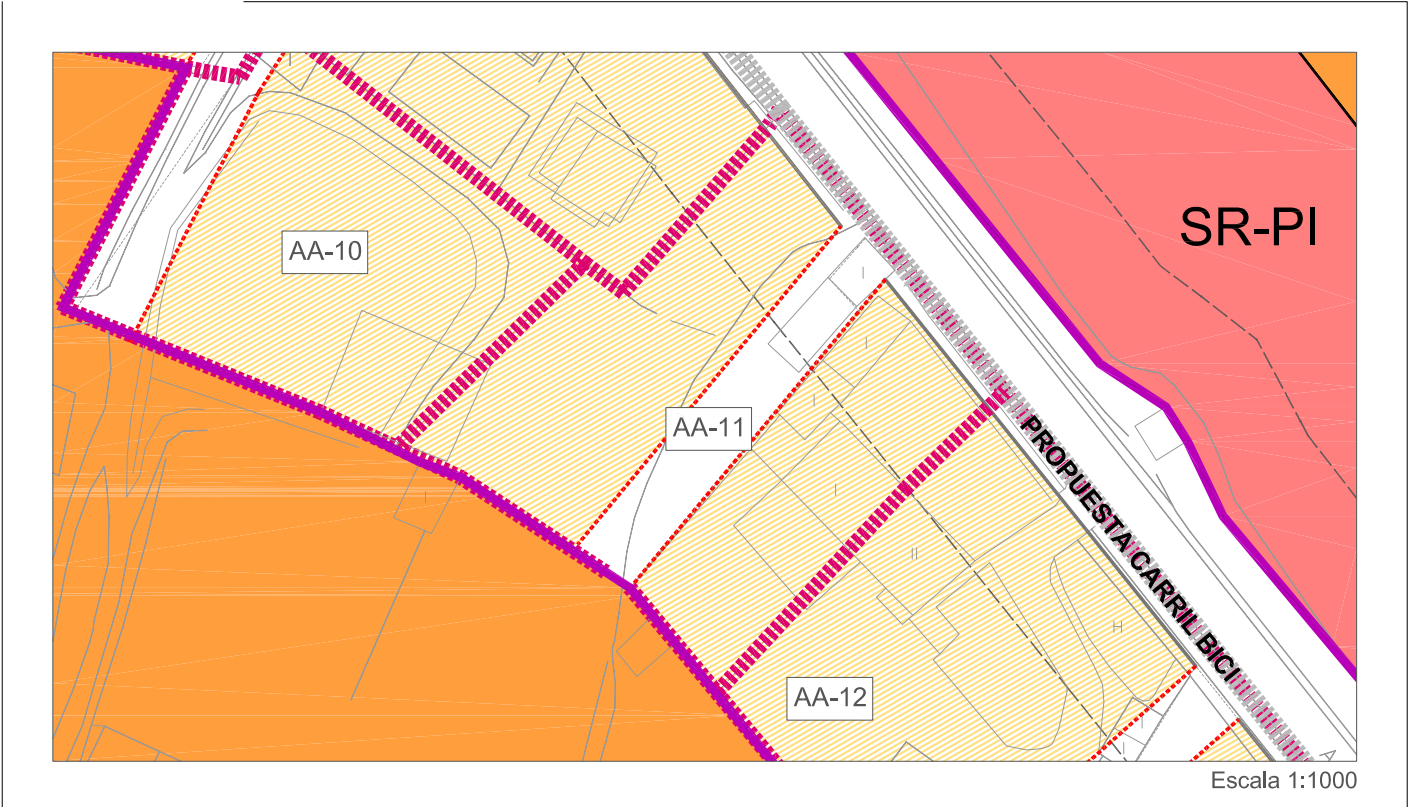
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DE LA ACTUACIÓN

NOMBRE DE LA ACTUACIÓN: AA-12 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
 INSTRUMENTO DE GESTIÓN: PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

Nº ACTUACIÓN: **12**

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.137,55 m2	SUPERFICIE PREVISTA CON APROVECHAMIENTO: 4.351,55 m2
USO PREDOMINANTE: Residencial	SUPERFICIE DE CESIÓN PARA VIARIO: 786,00 m2
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano Consolidado	PLAZO DE EJECUCIÓN: 8 años

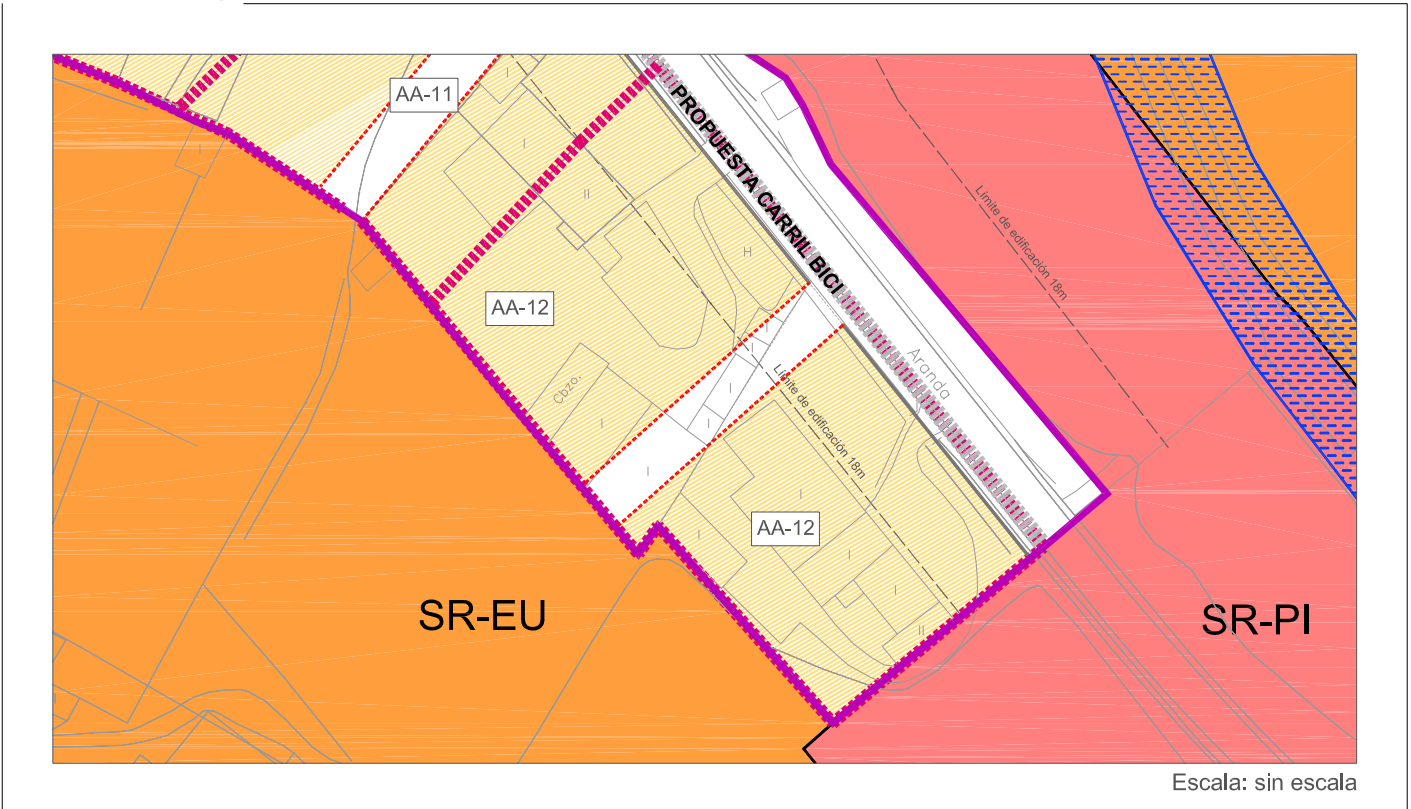
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA

ORDENANZA DE APLICACIÓN: R5. Crecimiento tipo II	
USO PORMENORIZADO: RESID Residencial	

OBSERVACIONES

Se realizará la urbanización de la calle indicada en el plano.
 Se realizará una plataforma única de coexistencia, sin aceras.
 Los gastos de urbanización serán asumidos por los propietarios de terrenos incluidos dentro del límite de la Actuación Aislada.
 Arbolado: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-01 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE	Nº SECTOR: 01 DISCONTINUO: SI
---	---

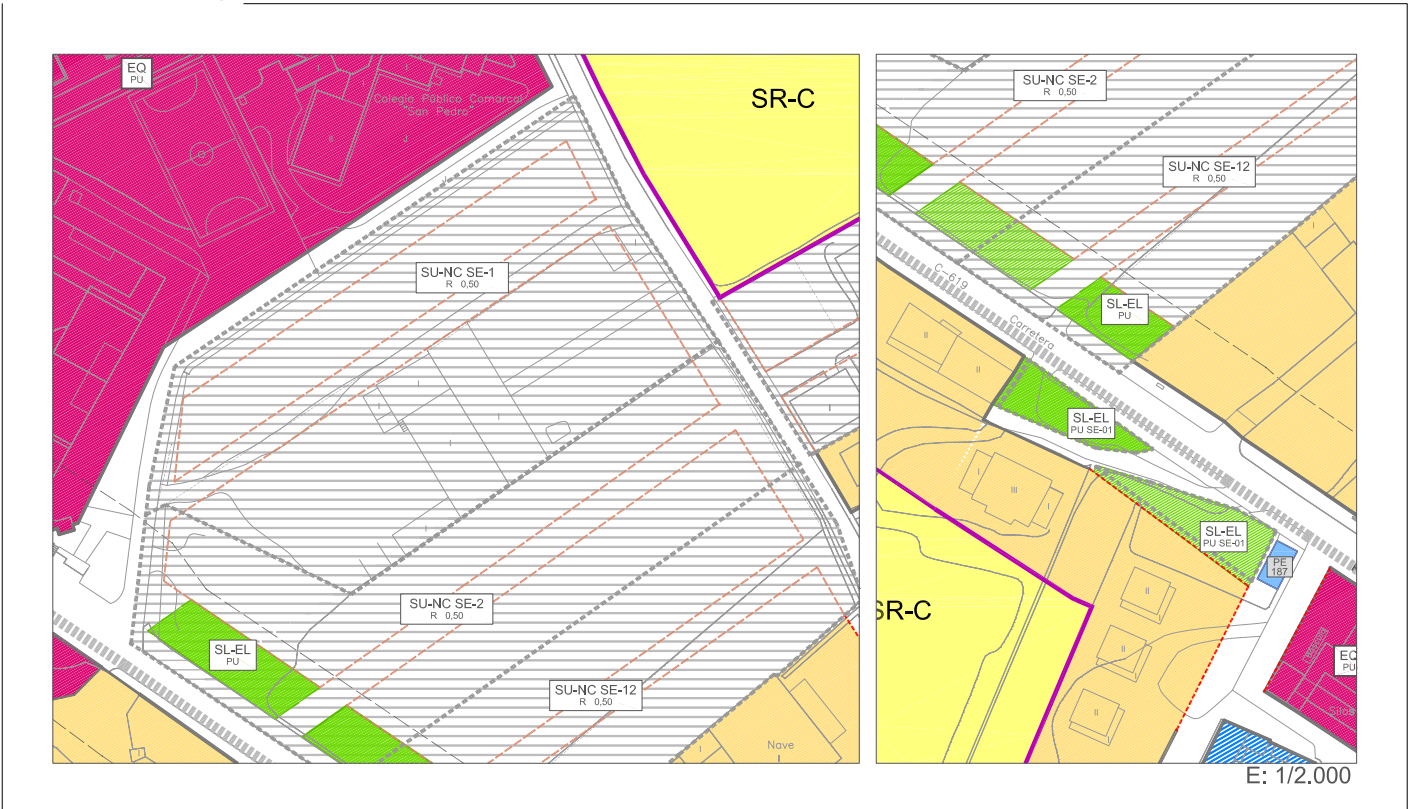
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 10.200,47 m ²	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE:Residencial	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-02 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE	Nº SECTOR: 02 DISCONTINUO: NO
---	---

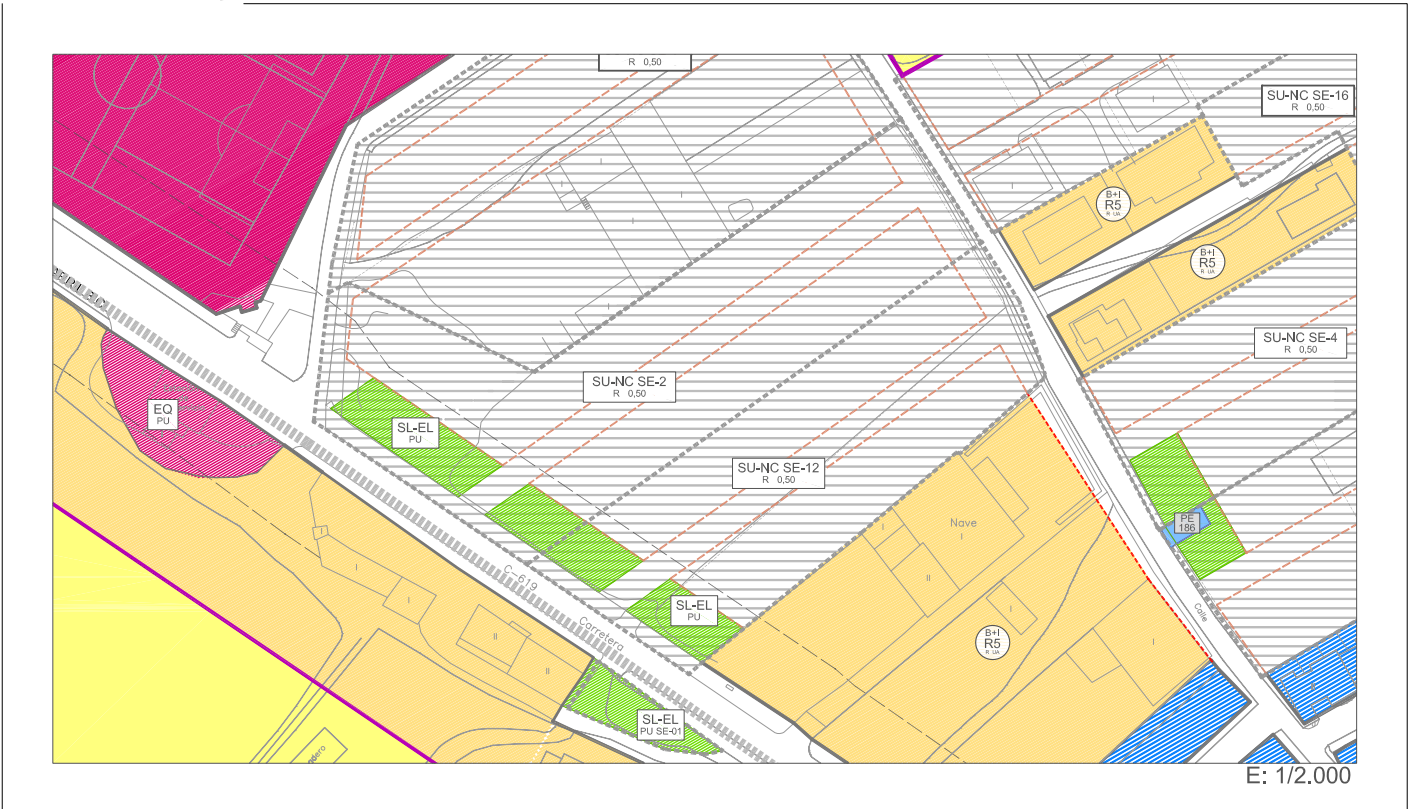
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 7.839,38 m ²	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE:Residencial	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: **Altura máxima: B+1**
Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-03
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **03**
 DISCONTINUO: NO

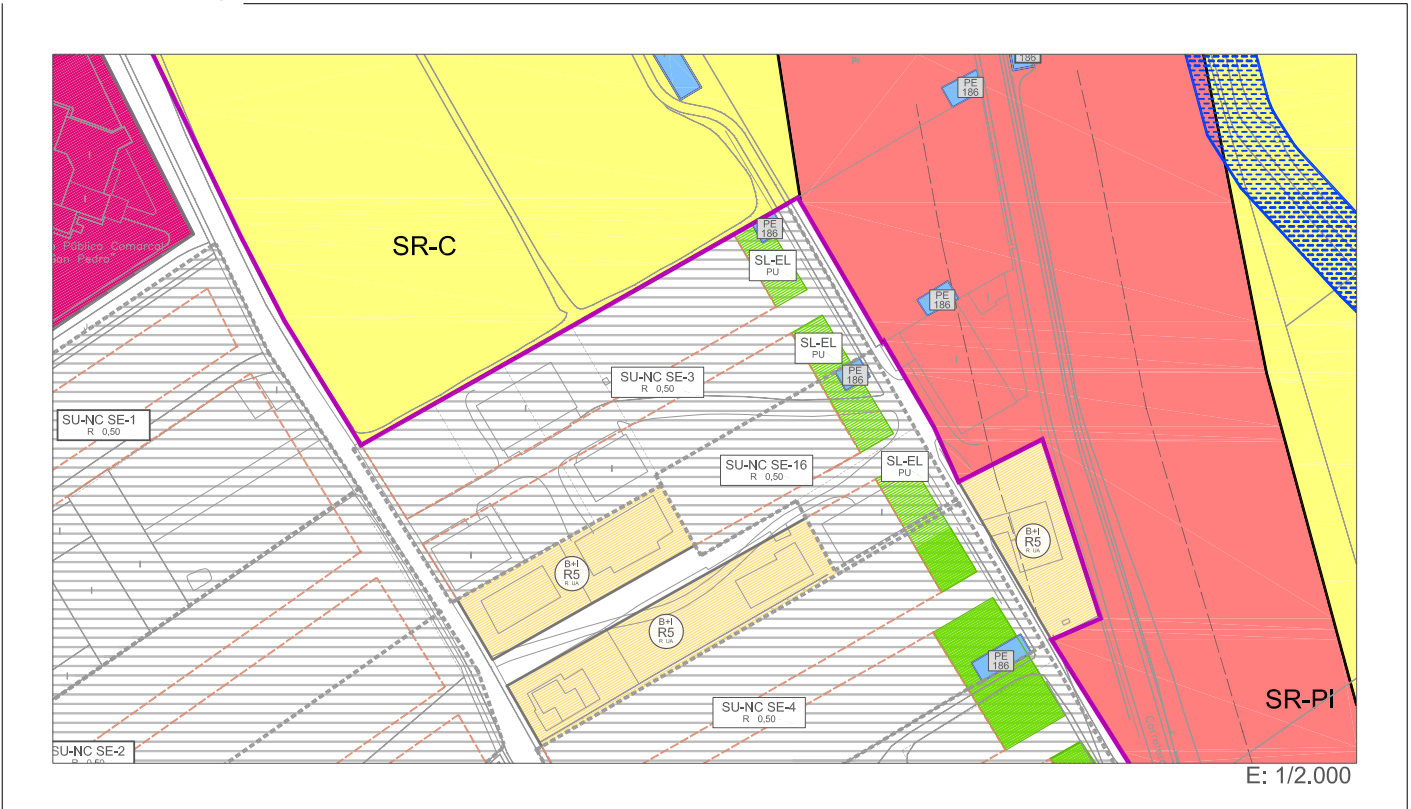
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 6.092,09 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante con la intención de dejar un área en el entorno de los elementos protegidos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-04

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR:

04

DISCONTINUO: NO

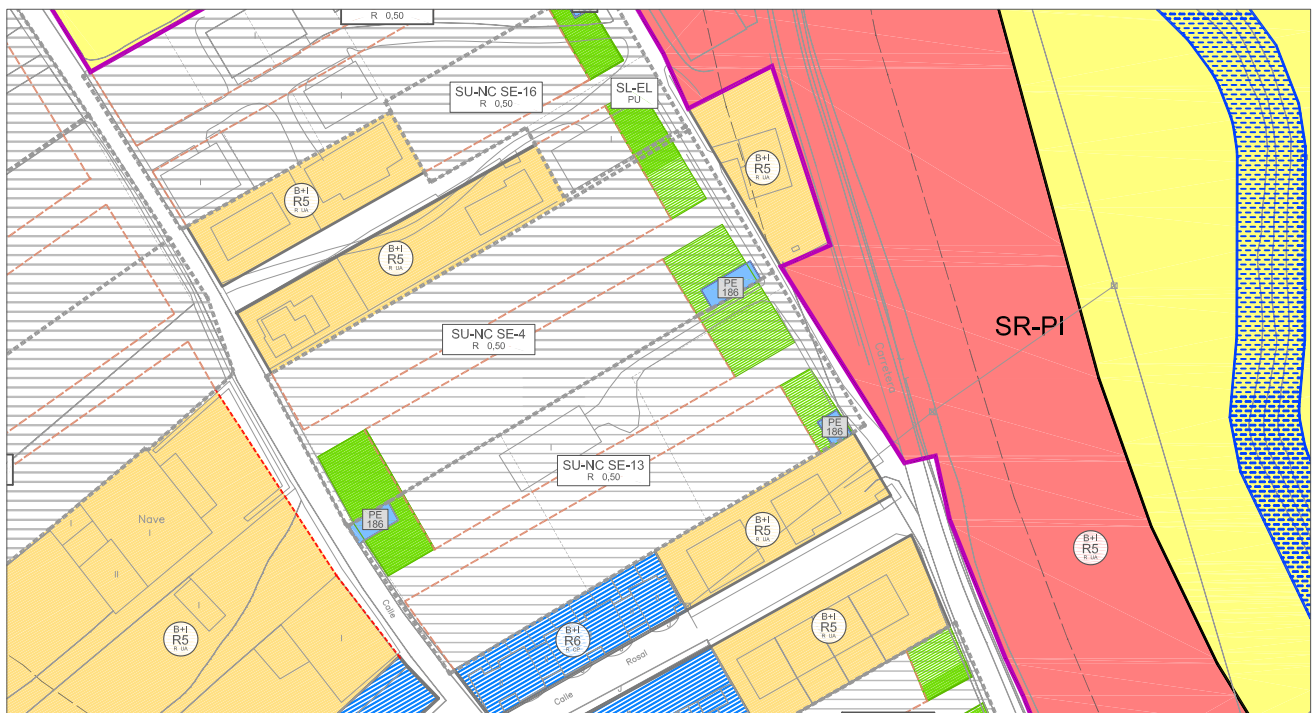
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.908,23 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE:Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante con la intención de dejar un área en el entorno de los elementos protegidos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-05
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **05**
 DISCONTINUO: NO

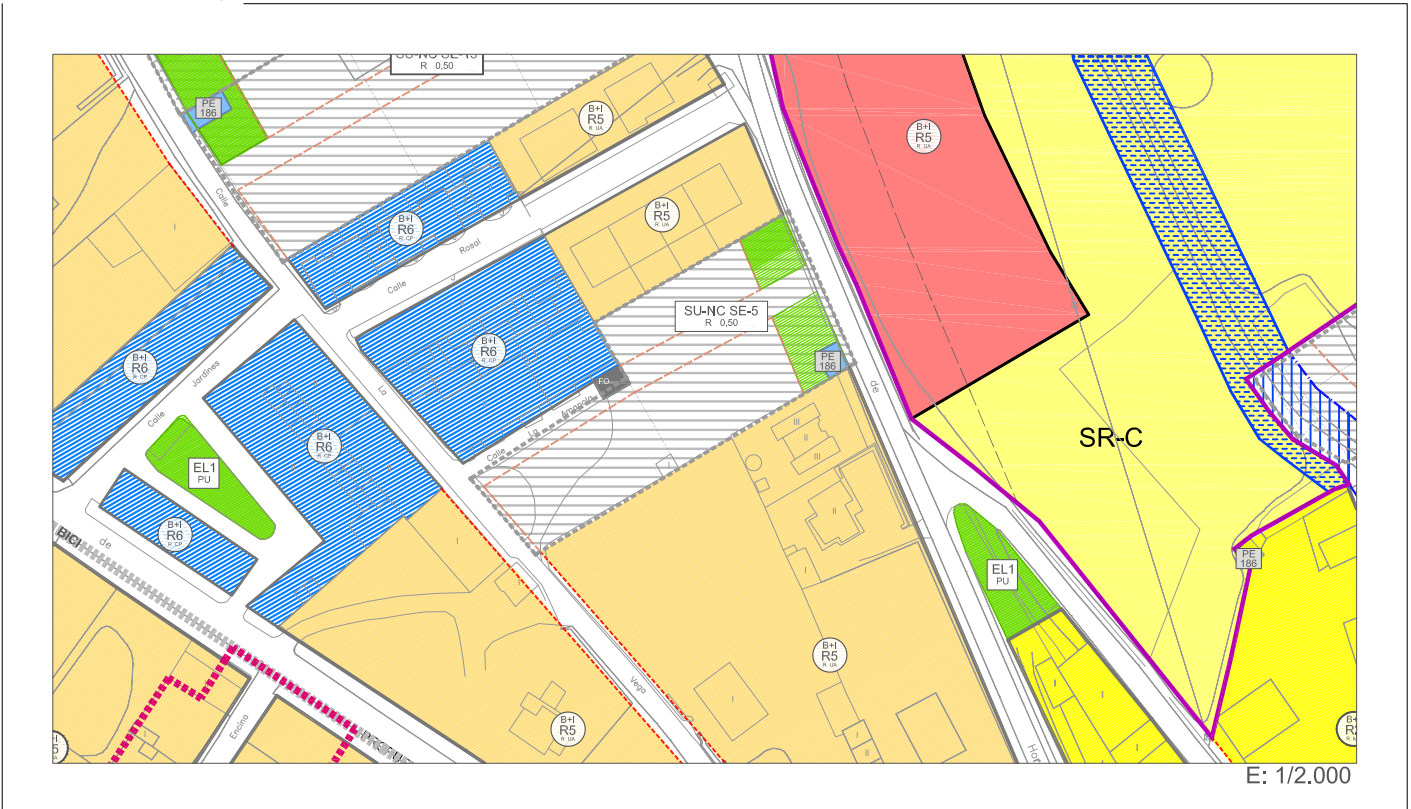
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 3.760,97 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 En relación a las construcciones Fuera de Ordenación: las existentes.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante con la intención de dejar un área en el entorno de los elementos protegidos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-06
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **06**
 DISCONTINUO: NO

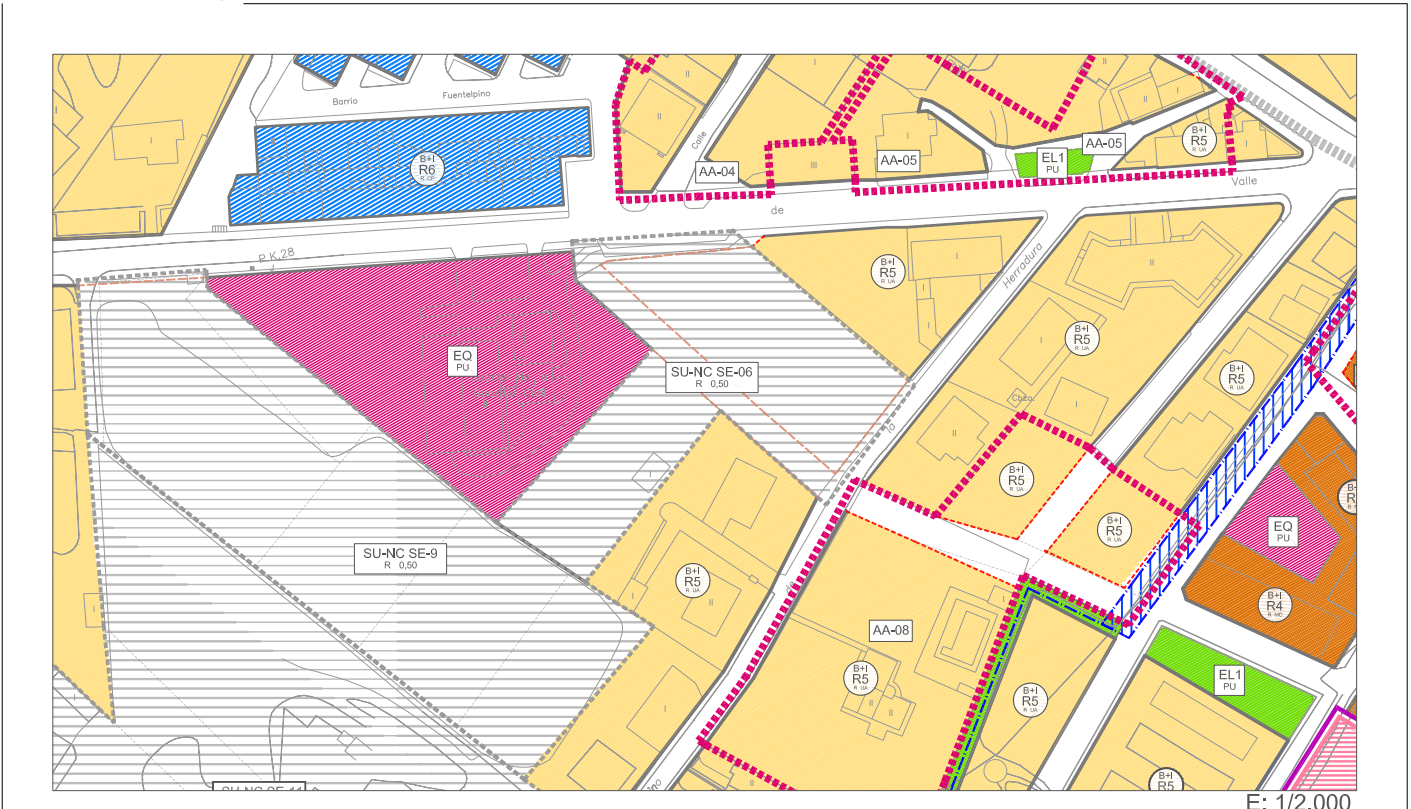
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 4.702,23 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-07
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **07**
 DISCONTINUO: NO

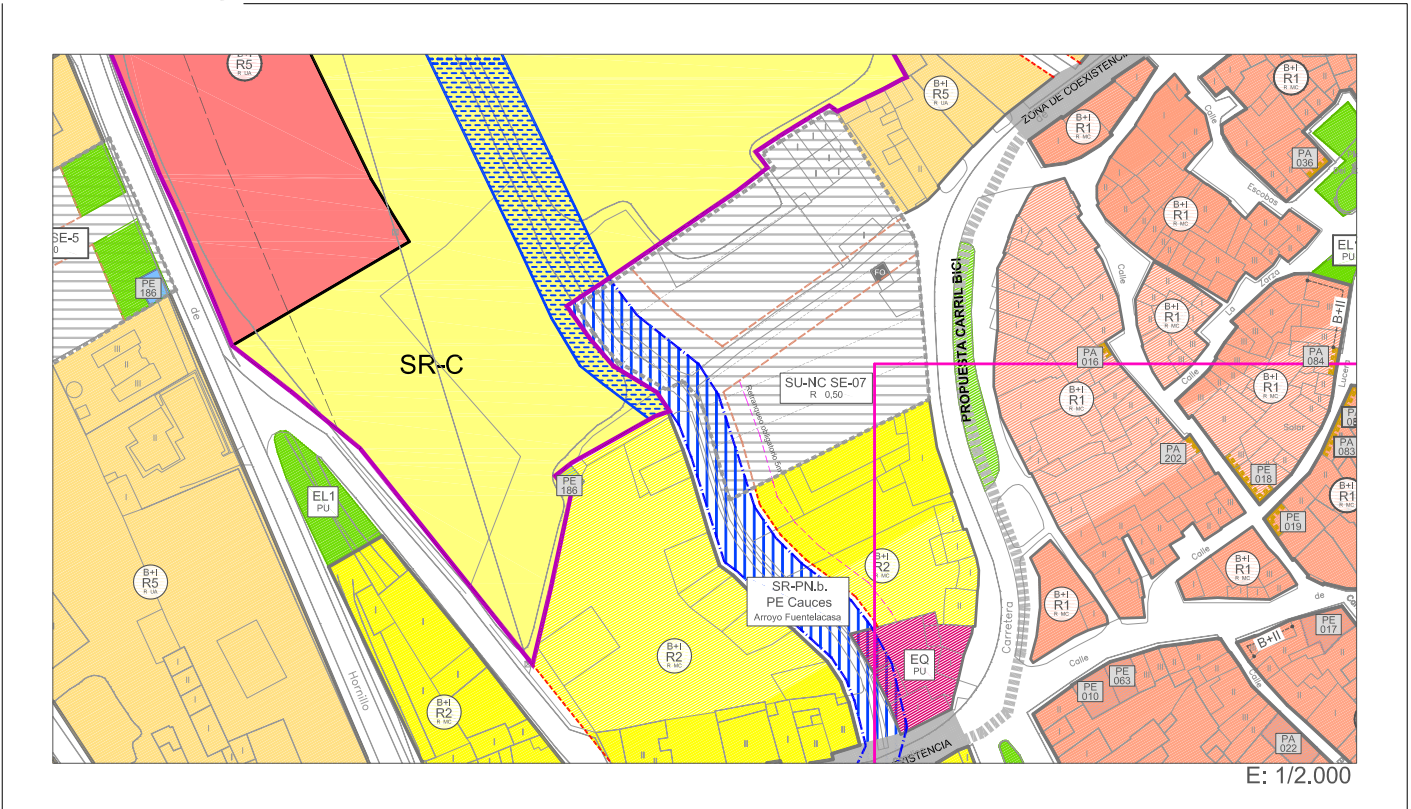
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.251,70 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 En relación a las construcciones Fuera de Ordenación: las existentes.
 En relación al arroyo Fuentelacasa: de dejará un espacio de reserva del cauce.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-08 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE	Nº SECTOR: 08 DISCONTINUO: NO
---	---

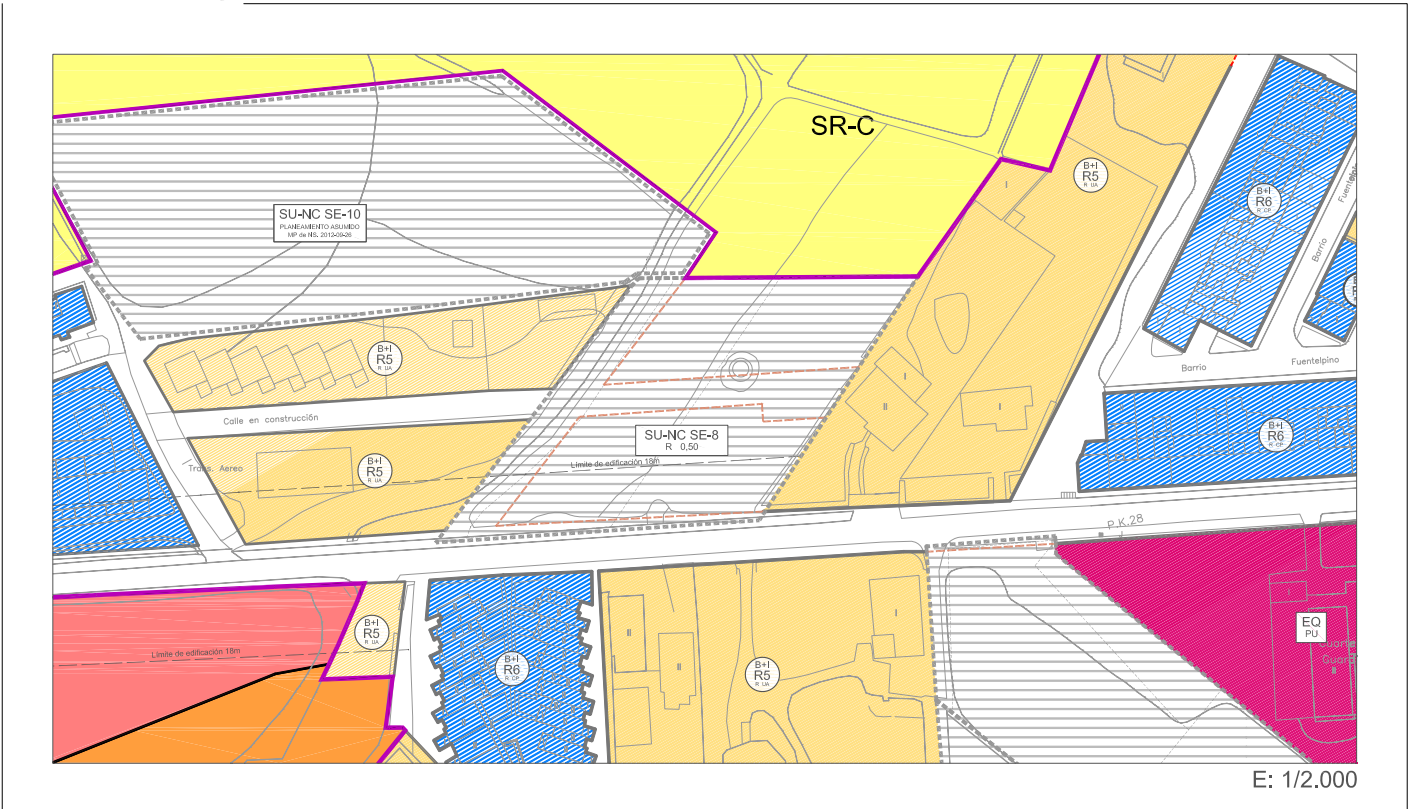
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 5.211,38 m ²	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos: la superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros. Sería adecuado colocarlo en el borde de la carretera.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-09

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº UNIDAD:

09

DISCONTINUO: NO

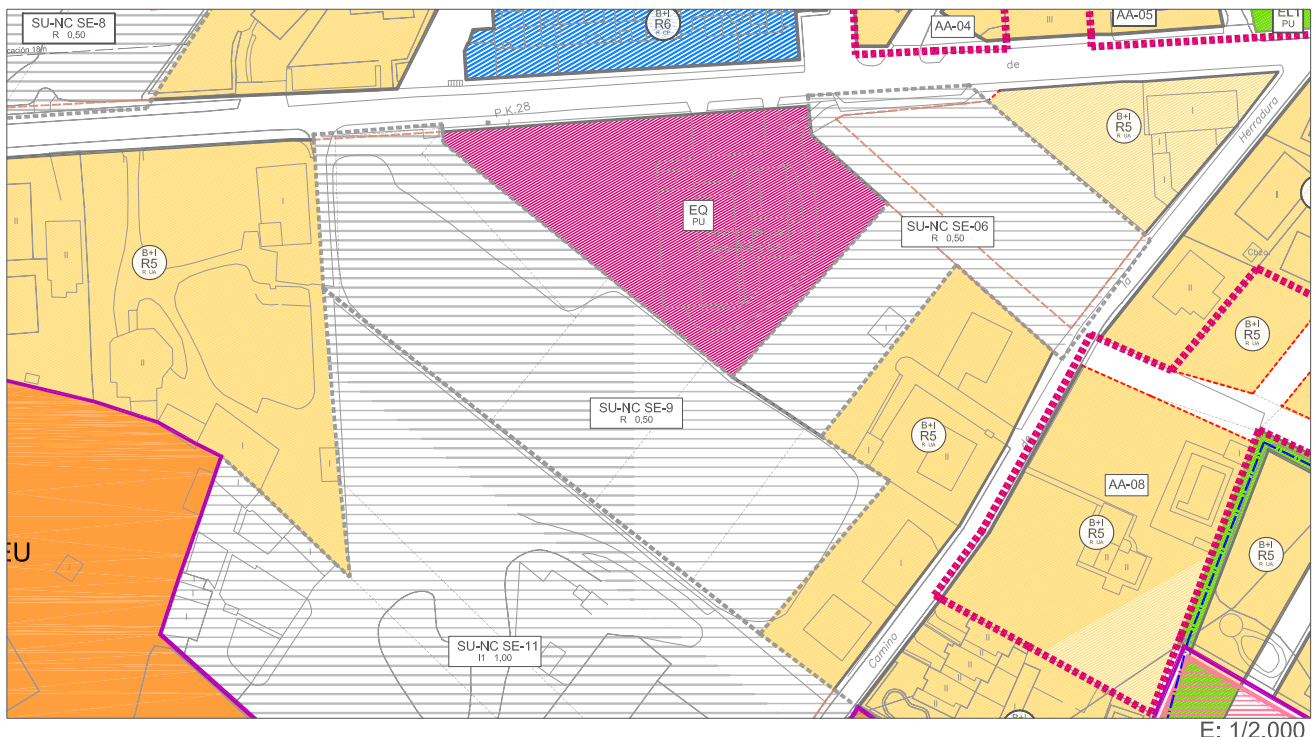
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 8.120,76 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



E: 1/2.000



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-10

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR:

10

DISCONTINUO: NO

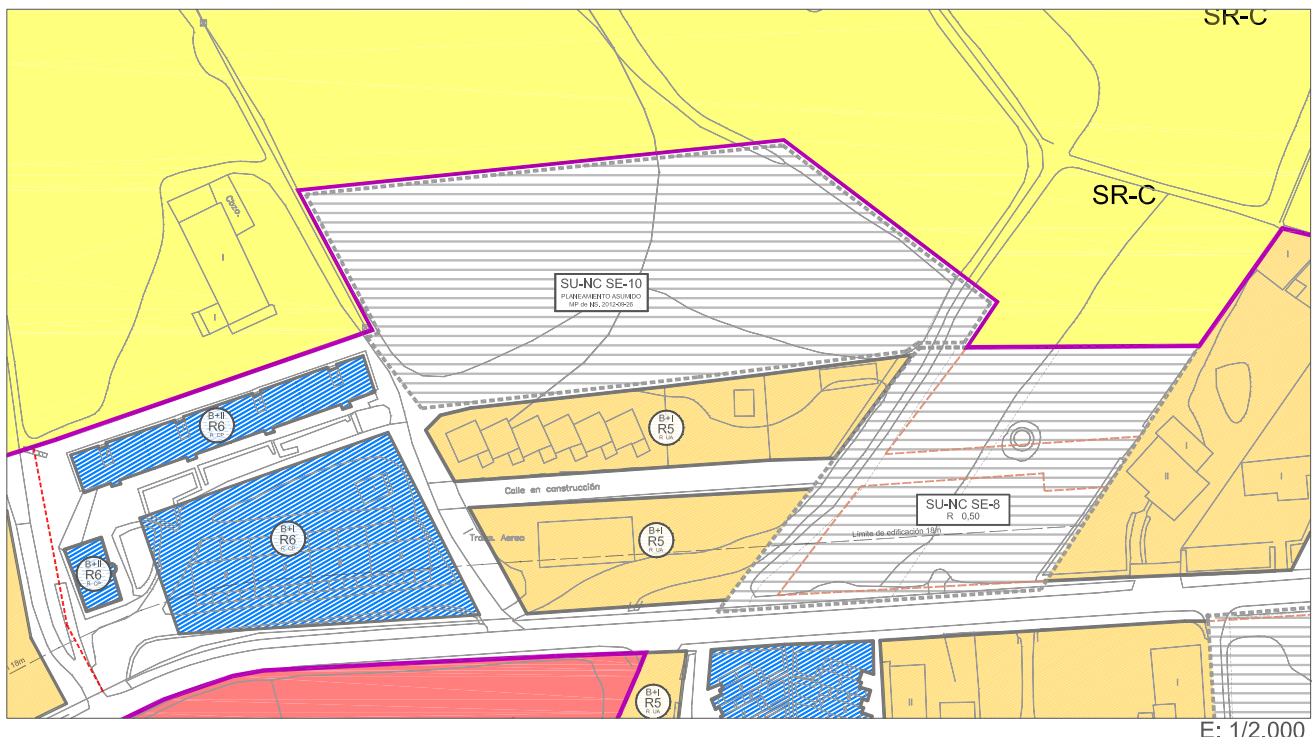
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 8.779,45 m ²	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: **Altura máxima: B+1**
Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-11
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **11**
 DISCONTINUO: NO

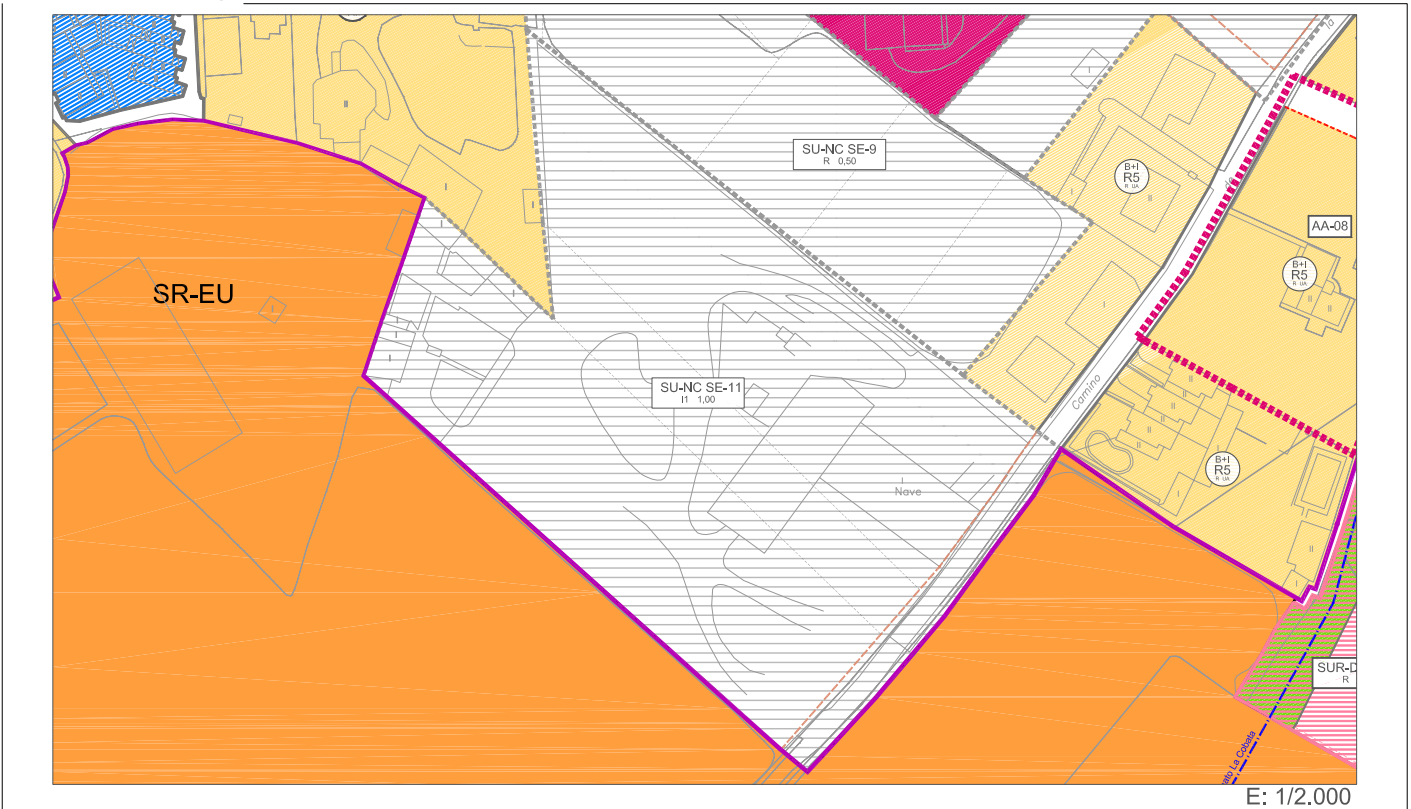
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 16.674,47 m ²	CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO
USO PREDOMINANTE: Industrial	
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
EDIFICABILIDAD (m ² /m ²): 1,00	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-12
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **12**
 DISCONTINUO: NO

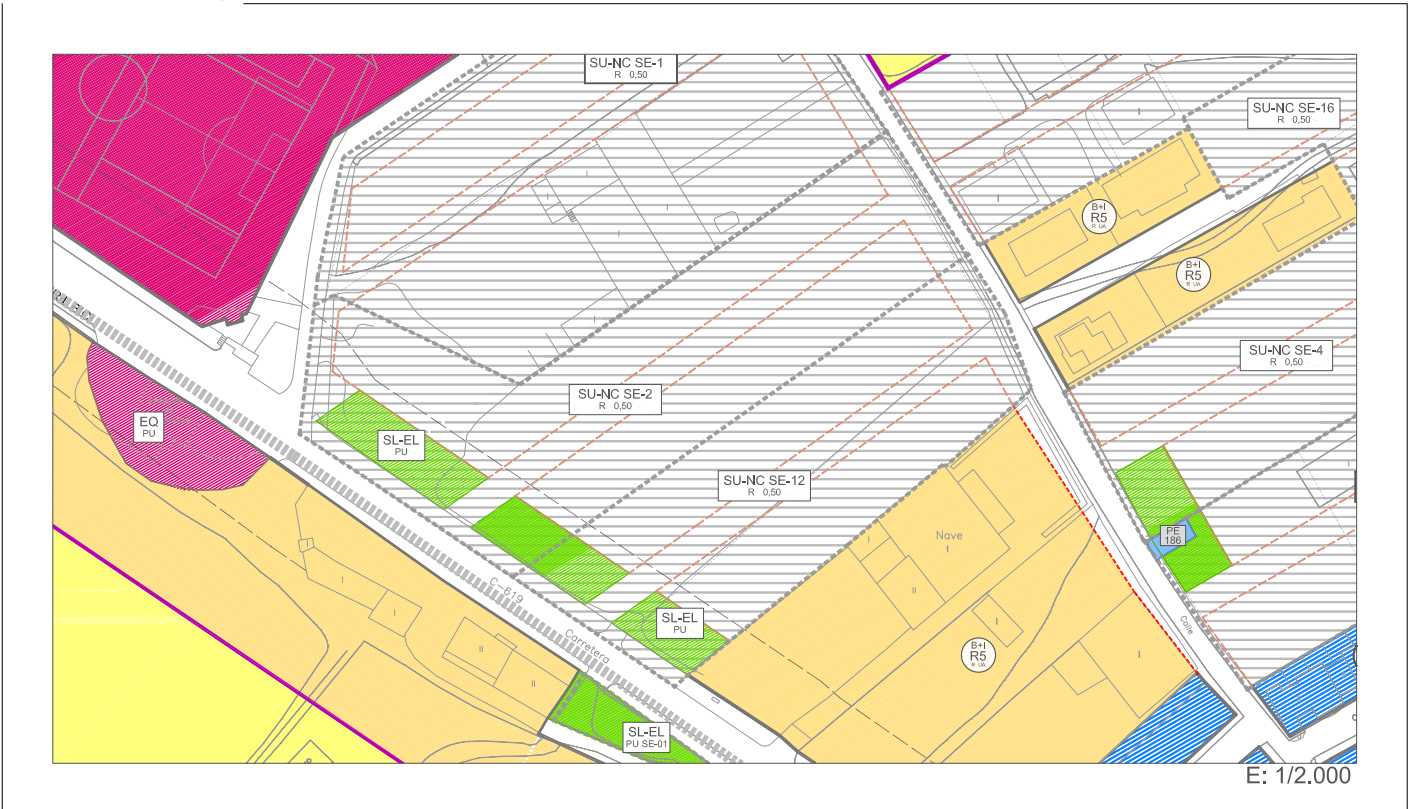
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 5.993,93 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE:Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación que deberán conservarse.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafia en los planos una banda de localización vinculante con la intención de absorber el límite de edificación por la carretera. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-13
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **13**
 DISCONTINUO: NO

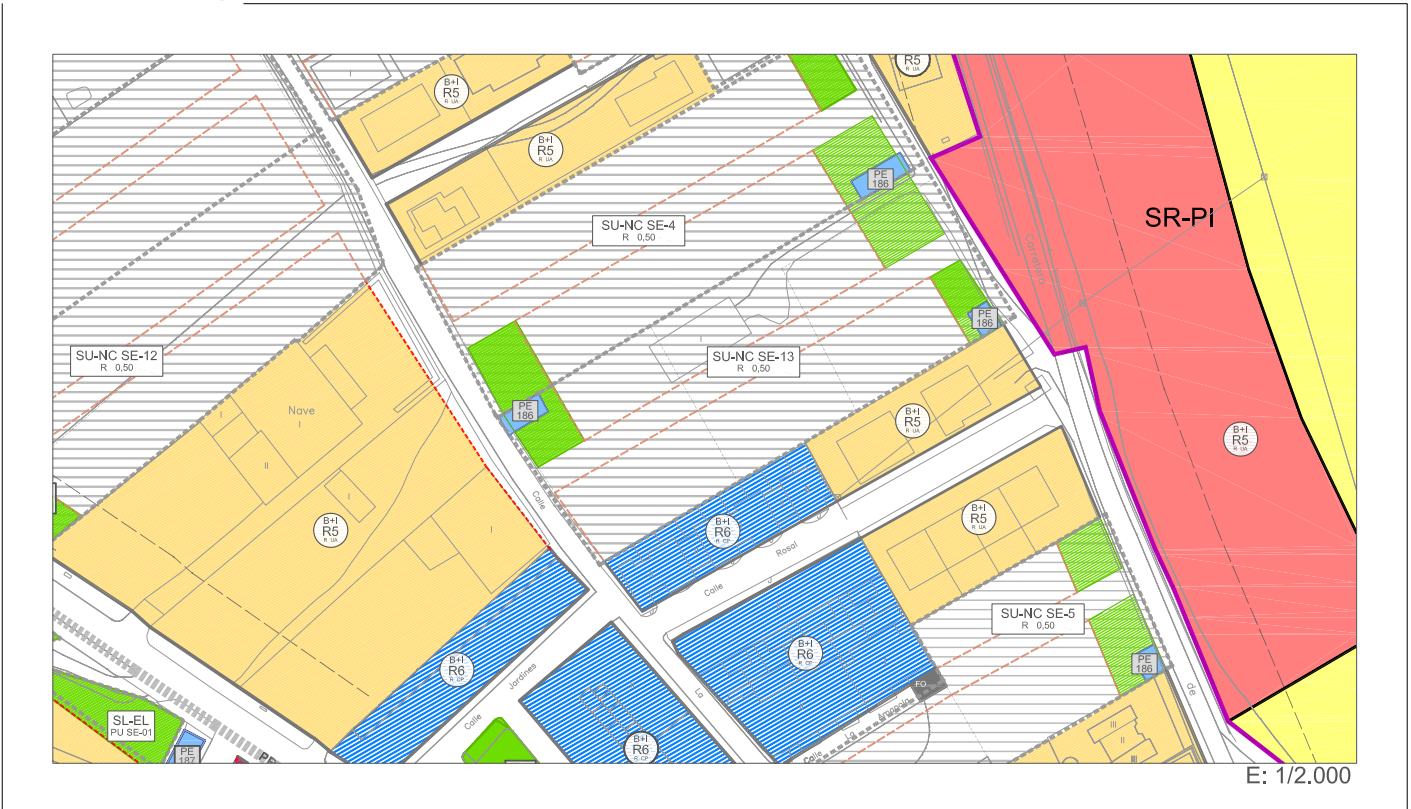
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 6.150,44 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante con la intención de dejar un área en el entorno de los elementos protegidos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-14
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **14**
 DISCONTINUO: NO

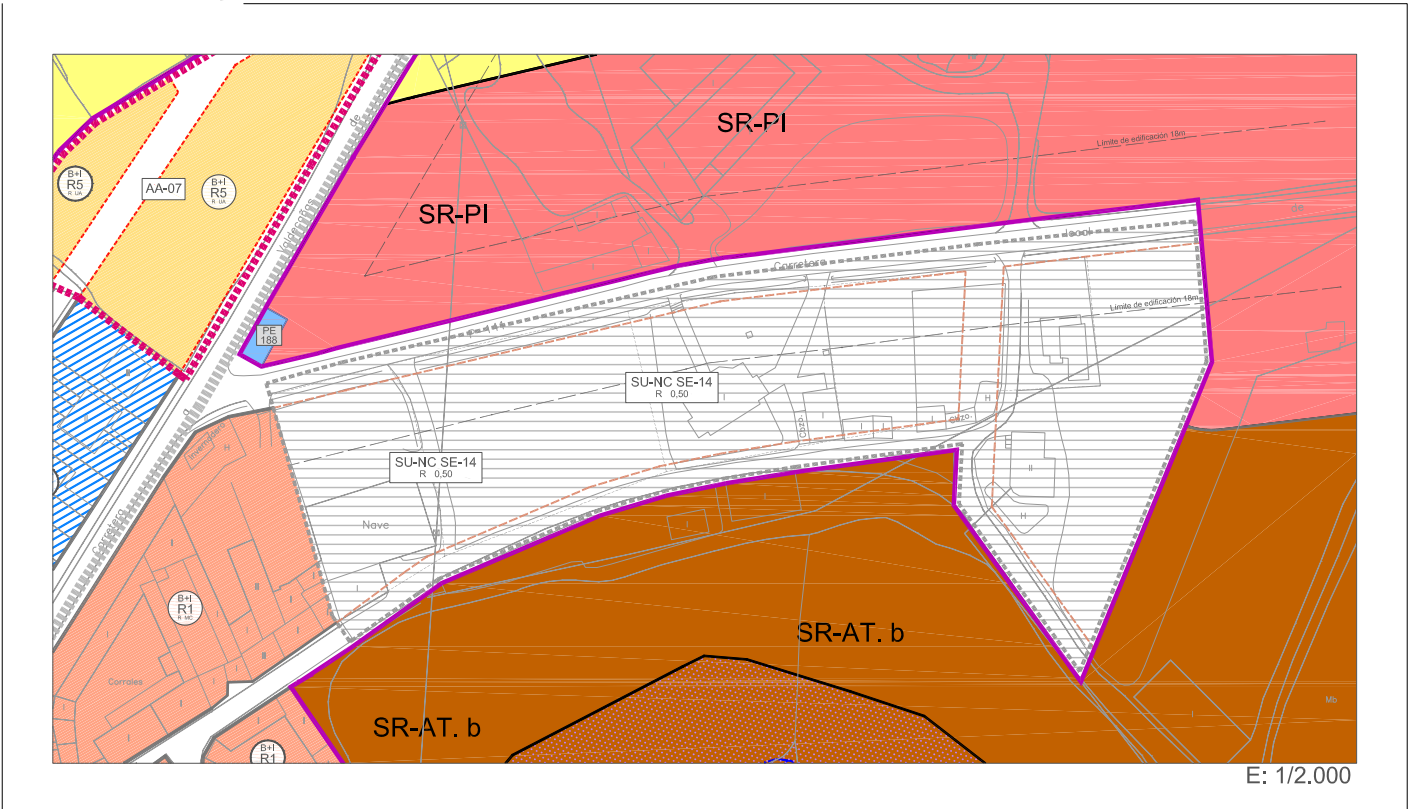
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 17.200,35 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE:Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.):20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-15
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **15**
 DISCONTINUO: NO

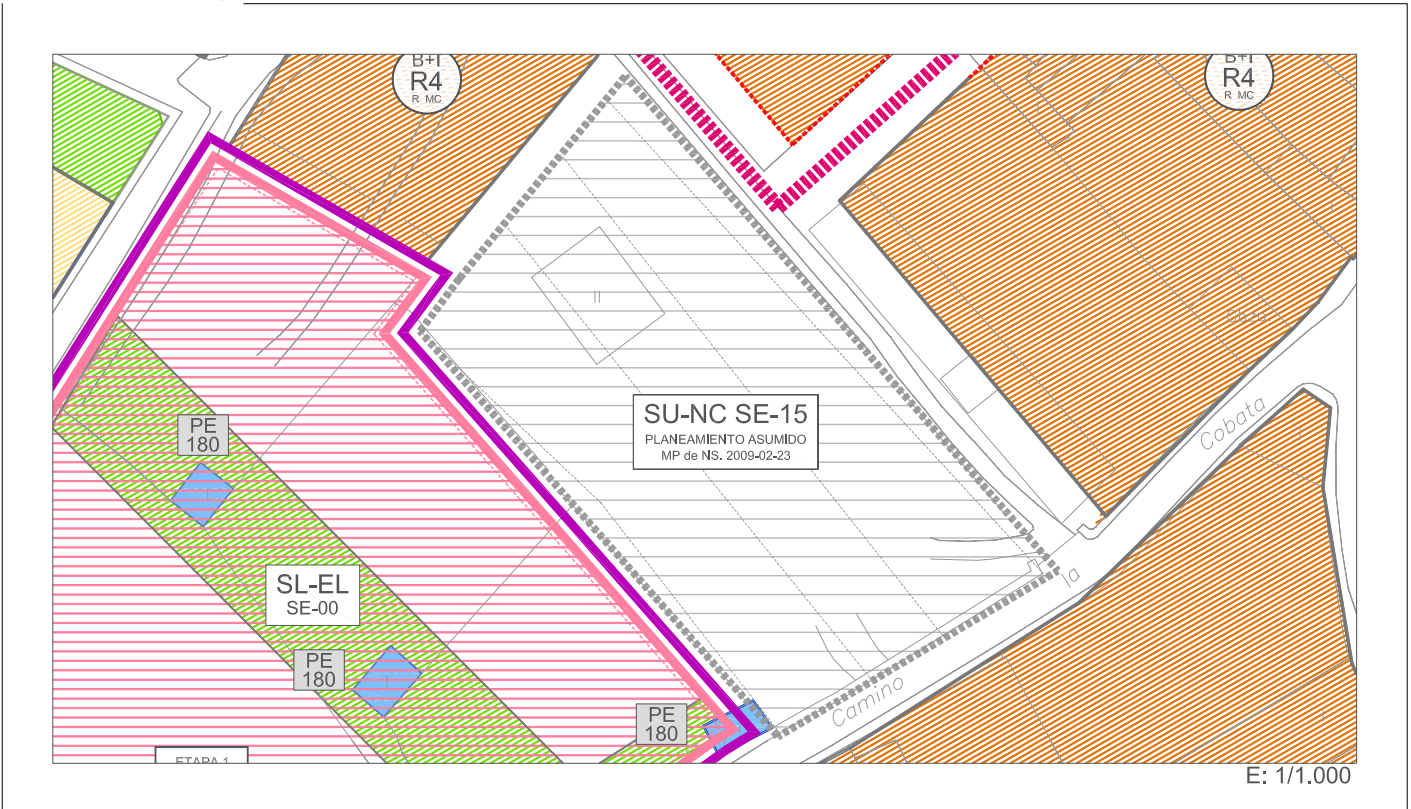
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 3.445,40 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-16
 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE

Nº SECTOR: **16**
 DISCONTINUO: NO

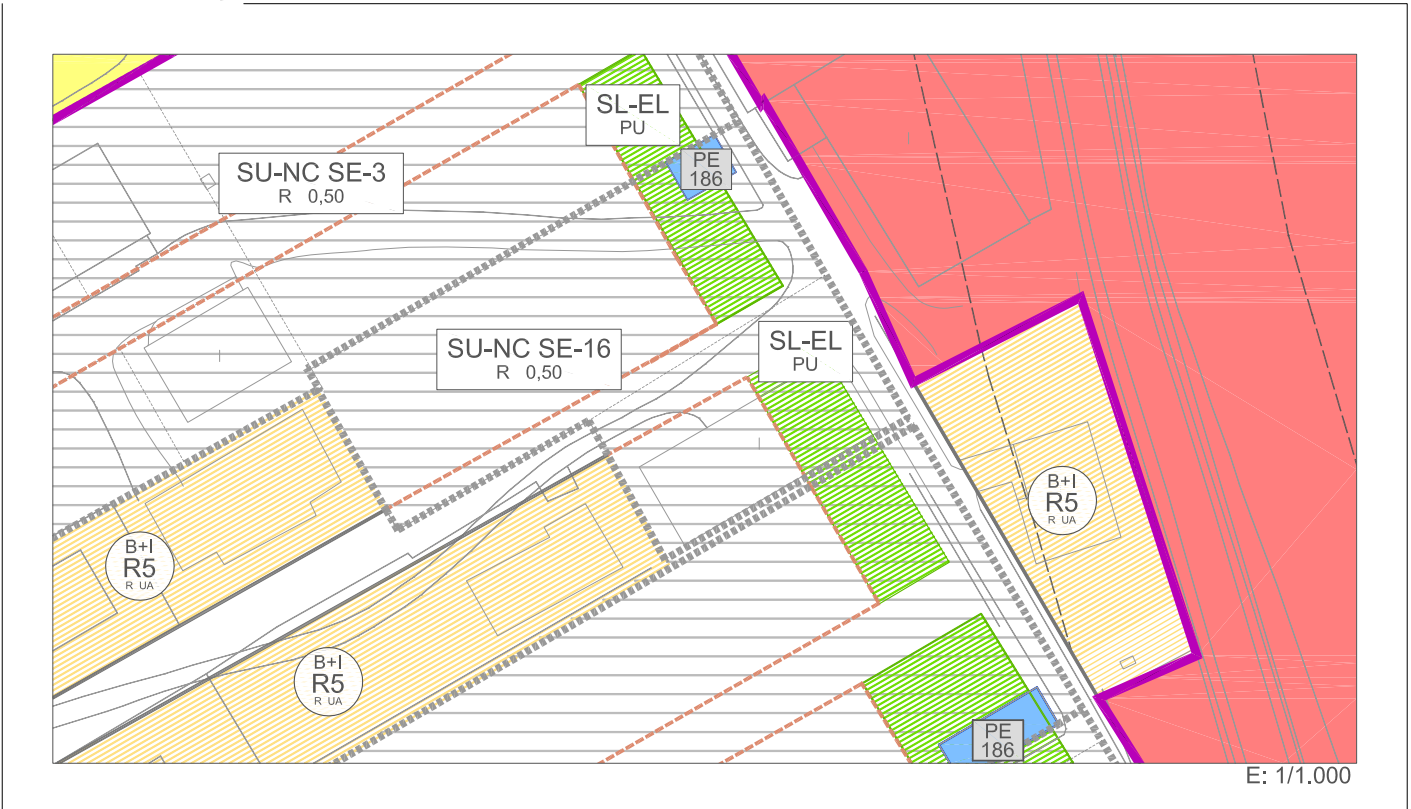
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 2.382,03 m2	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30-Max. 80
USO PREDOMINANTE: Residencial	EDIFICABILIDAD (m²/m²): 0,5
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbano no Consolidado	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	
CUENTA CON ORDENACIÓN DETALLADA: NO	

OBSERVACIONES

En relación al suelo destinado para viario: Se dan unas pautas de ordenación como sugerencia.
 Arbolado en los viales: Será obligatoria la inclusión de arbolado en alineación con un marco de plantación de entre 5 y 8 metros.
 En relación con los Espacios Libres Públicos, se grafía en los planos una banda de localización vinculante con la intención de dejar un área en el entorno de los elementos protegidos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente, con un ancho mínimo de 10 metros.
 Condiciones concretas de ordenación general: Altura máxima: B+1
 Ocupación máxima: 50%

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-00 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL	Nº SECTOR: 00 DISCONTINUO: NO
---	---

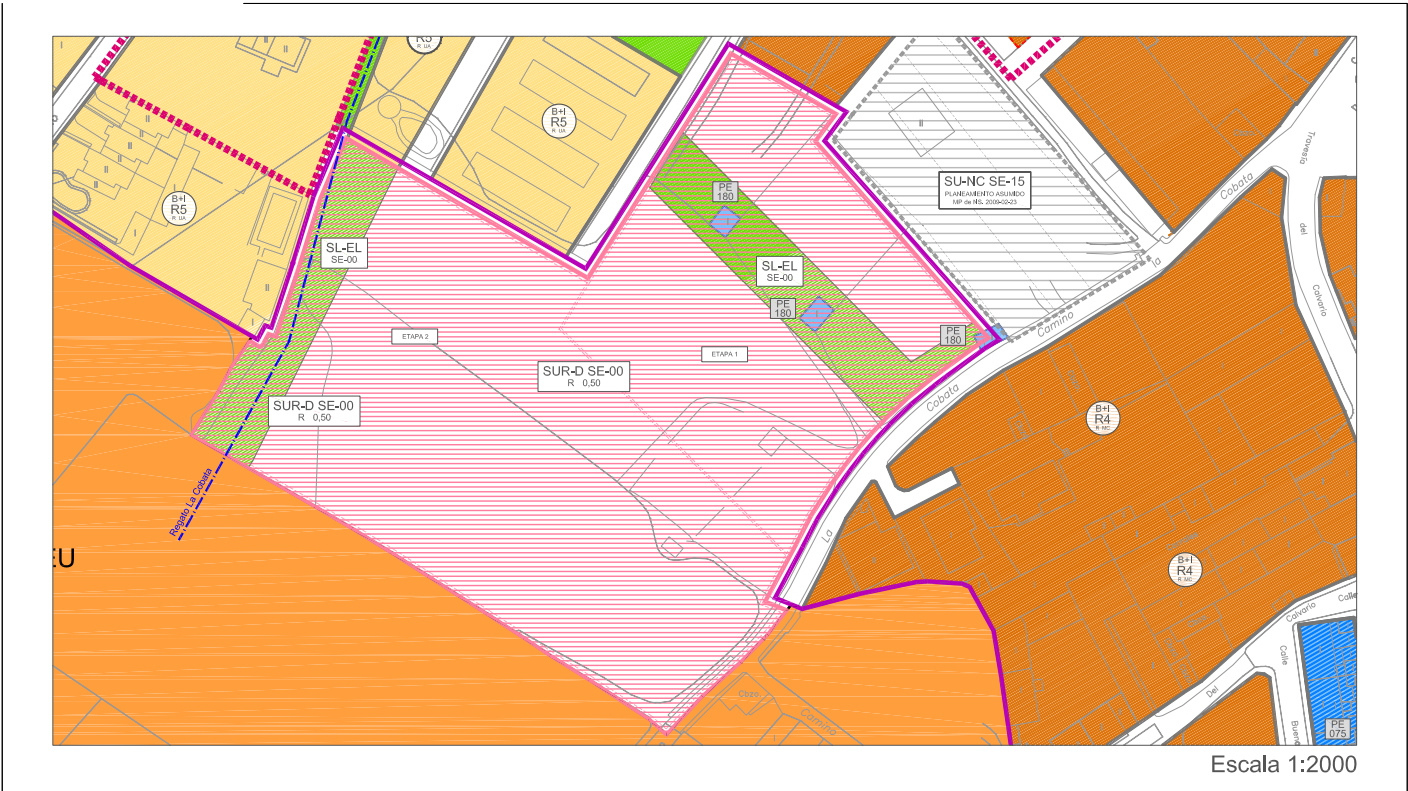
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m ²): 20.104,45 m ²	PLAZO PARA OD (años): 8 años
DENSIDAD DE EDIFICACION (m ² /m ²): 0,5	INDICE DE INTEGRACION SOCIAL (%): Min.30%-Max. 80%
USO PREDOMINANTE: Residencial	
CATEGORÍA SUELO: Suelo Urbanizable	
DENSIDAD DE POBLACION (viv/Ha.): 20-30 VIV/HA	

OBSERVACIONES

- En relación a la conexión de viales: se continuarán los viales existentes provenientes del Suelo Urbano de las Unidades de Actuación asumidas.
- En relación con el regato de agua existente en el lado oeste, se graña en los planos una localización vinculante de suelo reservada para Espacios Libres Públicos con la intención de incluir el regato en una zona ajardinada y de Espacio Libre. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente.
- En relación con los elementos protegidos, (las casetas de era), se graña en los planos una localización vinculante de suelo reservada para Espacios Libres Públicos. La superficie de estas áreas se determinará cuando se realice la Ordenación Detallada de acuerdo con los parámetros marcados por la Legislación vigente.
- Será condición indispensable para edificar contar con la urbanización.
- Plan de Etapas: Se desarrollará el Sector en dos etapas, la primera coincidiendo con el área que linda con el núcleo existente y la segunda, el área más alejado. Se refleja en el plano.

EMPLAZAMIENTO



FICHA DEL SECTOR

NOMBRE DEL SECTOR: SE-00

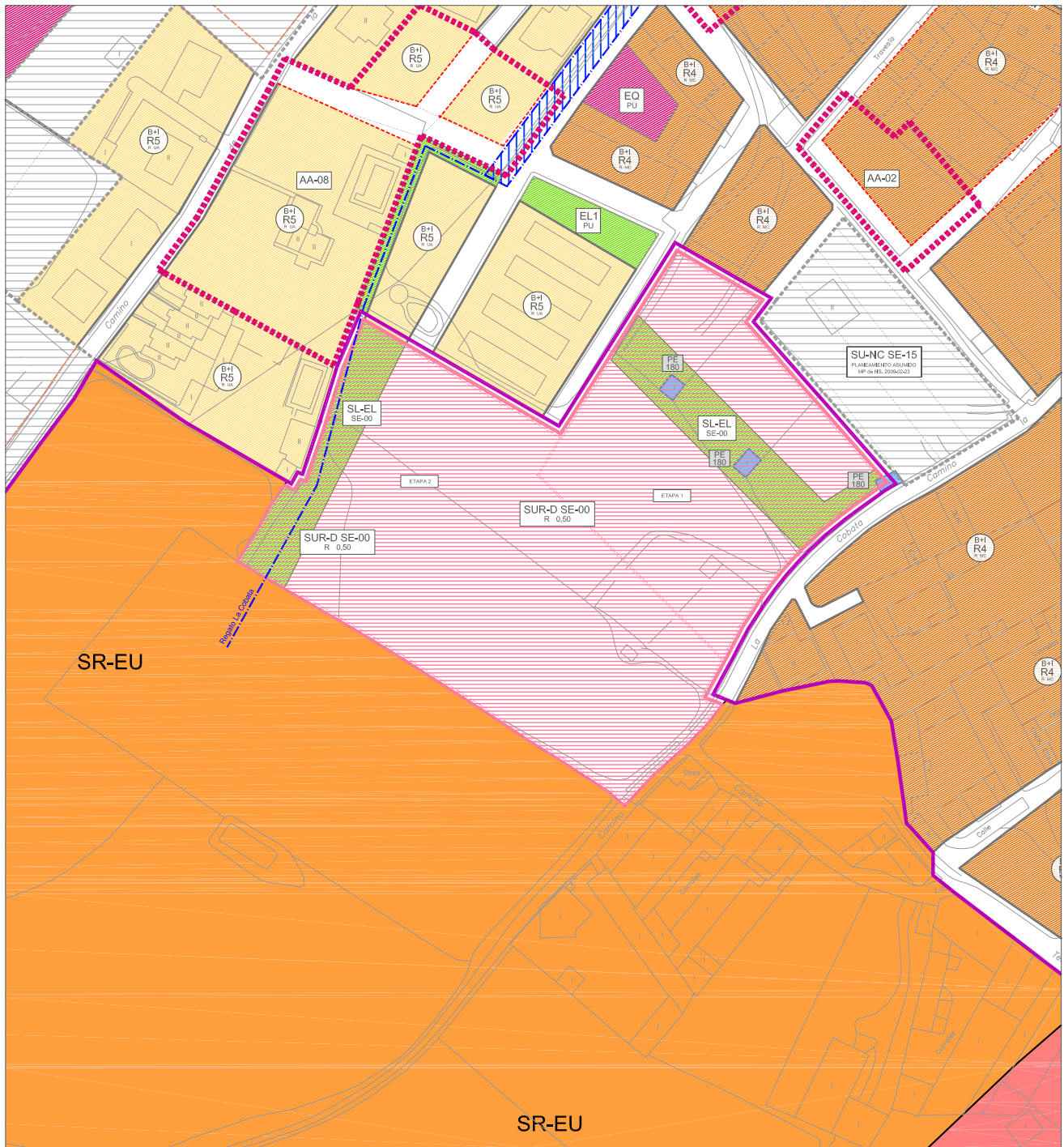
ORDENACION DETALLADA: PLAN PARCIAL

Nº SECTOR:

00

DISCONTINUO: NO

EMPLAZAMIENTO



Escala 1:2000



FICHA DEL PLAN ESPECIAL

NOMBRE: PLAN ESPECIAL DE BODEGAS DE BALTANÁS
INSTRUMENTO URBANÍSTICO: PLAN ESPECIAL (REDACTADO CONJUNTAMENTE A LAS NUM)

PE
BODEGAS

DISCONTINUO: NO

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 48.501 m²

USO PREDOMINANTE: Bodegas

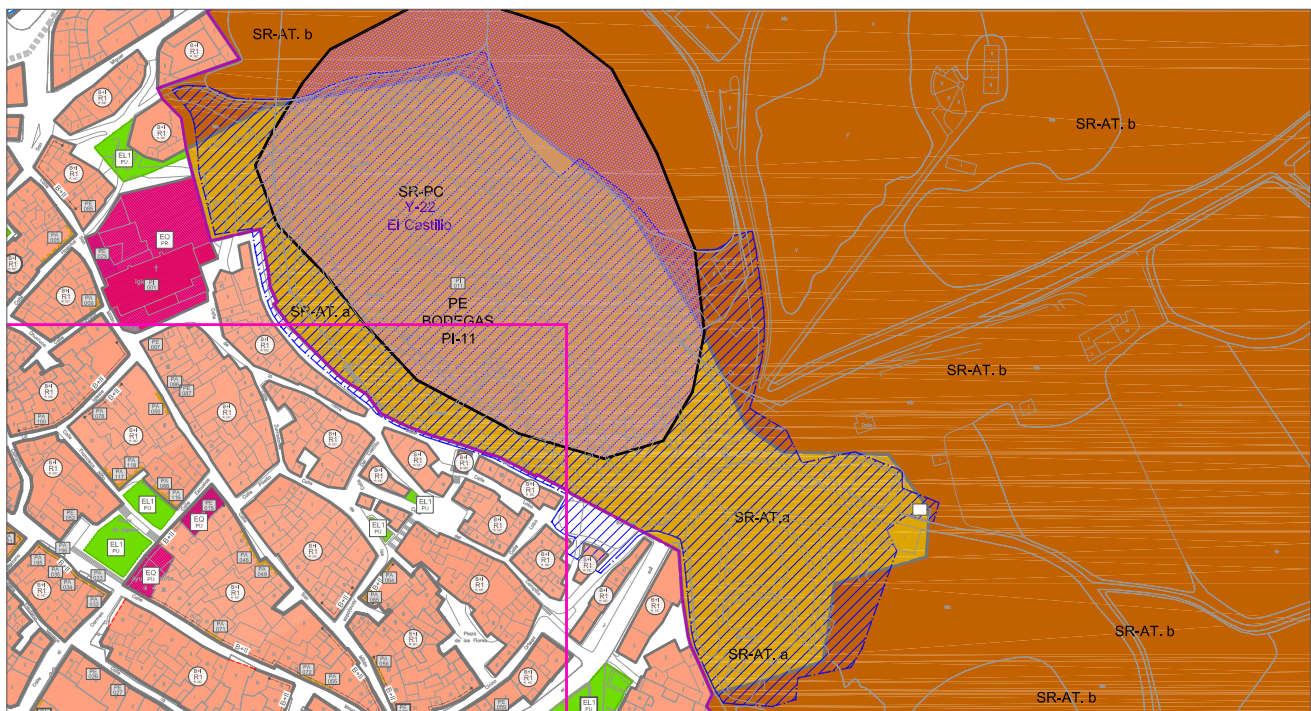
CATEGORÍA SUELO: Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. a) Bodegas

OBSERVACIONES

El área de bodegas de Baltanás es un espacio de gran valor patrimonial, cultural e histórico, y con el que se identifica el pueblo de Baltanás. El objetivo del Plan Especial es el de introducir una serie de pautas de intervención para que las actuaciones de edificación que tengan lugar en este área sean respetuosas y no alteren el conjunto. Los objetivos que deberán respetarse son los siguientes:

- Regulación de materiales permitidos en las intervenciones
- Regulación de alturas máximas en los frentes de fachada de las bodegas
- Regulación para la ubicación de nuevos merenderos en el área
- Definición de alturas máximas y materiales de los elementos emergentes como humeros y descargaderos.
- Definición de los viales y regulación de materiales evitando el uso de hormigones, cementos, u fomentando el uso de materiales transpirables, naturales, etc.
- Definición y regulación de los huecos en los frentes de fachada de bodegas, limitando los mismos para que se adecuen a la tipología tradicional.

EMPLAZAMIENTO



Escala: sin escala

FICHA DEL PLAN ESPECIAL

NOMBRE: PLAN ESPECIAL DEL ARROYO FUENTELACASA Y LOS REGATOS
INSTRUMENTO URBANÍSTICO: PLAN ESPECIAL

PE
ARROYO

DISCONTINUO: SI

PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL

SUPERFICIE TOTAL (m²): 11.759,92 m²

USO PREDOMINANTE: Espacio libre público, de ocio y esparcimiento.

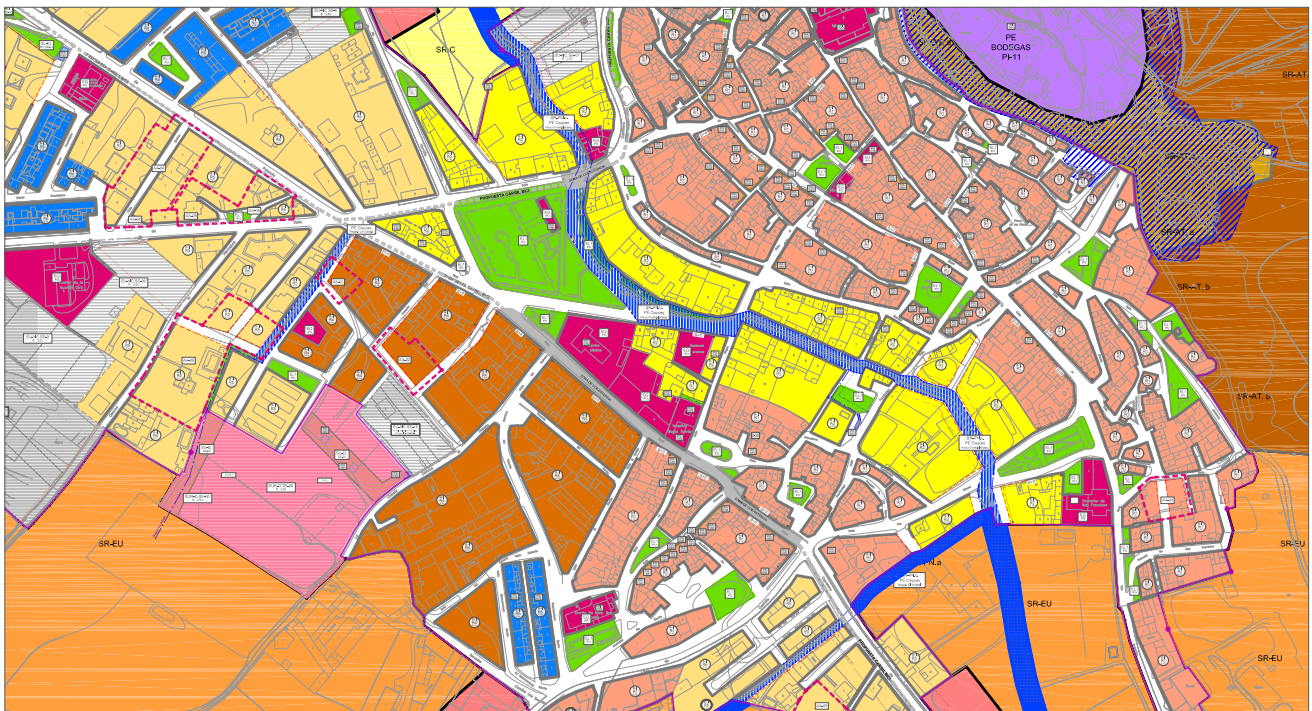
CATEGORÍA SUELO: Suelo Rústico de Protección Natural. b)Cauces y Riveras.

OBSERVACIONES

El arroyo Fuentelacasa es un eje fundamental dentro del núcleo urbano que hay que recuperar y utilizar para generar una nueva área urbana de calidad. También los otros regatos existentes: regato el Arrabal, regato la Cobata, deben convertirse en un espacio de ocio y paseo. Se respetarán los objetivos siguientes:

- Se deberá potenciar la presencia de agua del arroyo, evitando cubrir el cauce con pasos innecesarios, planteando la creación de pequeñas lagunas, presas, o elementos de recreación del agua.
- Se deberá utilizar materiales naturales, evitando el uso de hormigones, pavimentar con adoquinados, crear zonas de arena, tierra, albero.
- Se realizará un estudio de fauna y flora del arroyo para fomentar el crecimiento de vegetación y especies propias del arroyo.
- Se retirarán las canalizaciones de saneamiento y abastecimiento que transcurran junto al cauce.
- Se realizará una propuesta que limite el acceso del automóvil, de forma que garantice el acceso a las parcelas, pero no se utilice como eje de comunicación rodada.
- No existirá espacio destinado al aparcamiento de coches.
- Se utilizará la proximidad del parque del pueblo al arroyo, y se tratará de integrar el arroyo dentro del área ajardinada, eliminando el vial existente y destinándolo para uso peatonal.
- Se fomentará la continuidad del paseo en las extensiones de Suelo Urbano que puedan realizarse en el futuro.

EMPLAZAMIENTO



Escala: sin escala