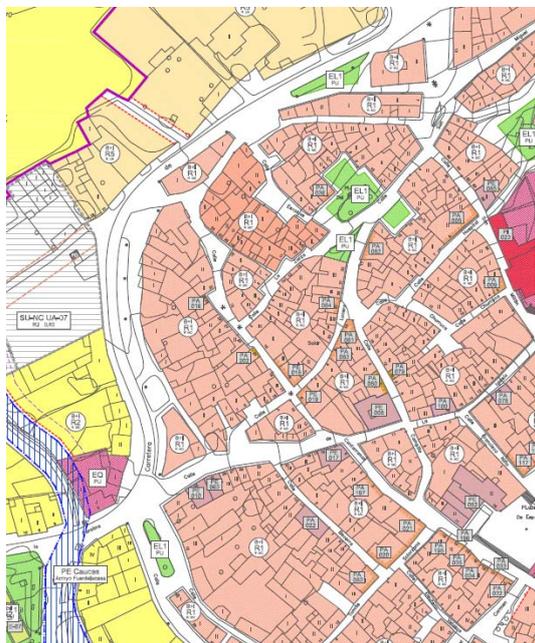


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BALTANÁS Y VALDECAÑAS

PLAN ESPECIAL DEL BARRIO DE BODEGAS DEL NÚCLEO DE BALTANÁS

JUNIO 2013

PLAN ESPECIAL II NORMAS REGULADORAS



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.



PLAN ESPECIAL DE BODEGAS DE BALTANÁS

II NORMAS REGULADORAS

ÍNDICE

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I: NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

- Art 1. Naturaleza y Ámbito Territorial
- Art 2. Vigencia
- Art 3. Competencias y Efectos
- Art 4. Interpretación del Plan Especial de Bodegas
- Art 5. Infracciones
- Art 6. Adecuación a las Normas Urbanísticas

CAPITULO II: DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS

- Art 7. Documentos del Plan Especial de Bodegas
- Art 8. Significado de los grafismos

CAPITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art 9. Derecho de Propiedad y Servidumbres
 - Art 9.1. Definición de Bodega
- Art 10. Condiciones mínimas de seguridad, sanidad y ornato.
Deber de Conservación.
- Art 11. Órdenes de ejecución para la conservación
- Art 12. Categorías de Áreas de Actuación.
 - Art 12.1. Licencia Directa
 - Art 12.2. Licencia Diferida

CAPÍTULO IV: INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

- Art 13. Derecho a la información urbanística
- Art 14. Publicidad de los instrumentos urbanísticos
- Art 15. Consultas urbanísticas
- Art 16. Participación social

TITULO II: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

- Art 17. Órganos actuantes
- Art 18. Instrumentos de desarrollo
- Art 19. Criterios de desarrollo

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

- Art 20. Actuaciones Urbanísticas
- Art 21. Sistemas de Actuación

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS

- Art.22. Aplicación de las Condiciones de Uso de las Normas Urbanísticas Municipales.



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

- Art 23. Uso Bodega tradicional y Merendero
- Art 24. Uso terciario
- Art 25. Uso espacios libres
- Art 26. Uso viarios
- Art 27. Compatibilidad de usos.

CAPÍTULO IV: LICENCIAS

- Art 28. Actos objeto de Licencia
- Art 29. Actos no sujetos a Licencia
- Art 30. Régimen general de Licencias
- Art 31. Competencia
- Art 32. Procedimiento
- Art 33. Plazos de resolución
- Art 34. Tipos de licencias urbanísticas
 - Art 34.1 Licencia de Obra Mayor
 - Art 34.2 Licencia de Obra para uso tradicional de bodega
 - Art 34.3 Licencia de Obra menor
- Art 35. Ruinas
- Art 36. Derribos
- Art 37. Órdenes de ejecución.
- Art 38. Protección de la legalidad.

TÍTULO III: CONDICIONES DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR

- Art 39. Intervenciones en el espacio exterior
- Art 40. Definiciones

CAPÍTULO II: RED VIARIA

- Art 41. Sendas y caces
- Art 42. Calles.
- Art 43. Caminos
- Art 44. Elementos delimitadores de caminos.
- Art 45. Espacio libre entre recorridos peatonales y rodados

CAPÍTULO III: AMBIENTE Y MOBILIARIO URBANO

- Art 46. Electricidad, telecomunicaciones e iluminación.
- Art 47. Abastecimiento y saneamiento.
- Art 48. Mobiliario Urbano.

TÍTULO IV: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- Art 49. Definiciones
 - Volumen y forma*
 - Edificabilidad*
 - Rasante*
 - Alineación*
 - Sólido capaz*
 - Alturas*
 - Altura de edificio*
 - Plantas*

Plantas bajo rasante
Plantas sobre rasante
Cubierta

Art 50. Condiciones de volumen, ornato e instalaciones.

Art 51. Declaración fuera de ordenación.

CAPÍTULO II. BODEGAS Y MERENDEROS. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE VOLUMEN.

Art 52. Elementos arquitectónicos

52.1 Fachada principal

52.2 Fachada lateral

52.3 Fachada trasera

Art 53. Huecos en fachada

53.1 Puertas

53.2 Ventanas

53.3 Dinteles

53.4 Rejillas y huecos de ventilación/extracción

53.5 Descargaderos en fachada

Art 54. Forjados y suelos

Art 55. Cornisas y voladizos

Art 56. Cubiertas

Art 57. Construcciones por encima de la altura permitida

Art 58. Elementos en fachada

58.1 Iluminación

58.2 Cuadros eléctricos

58.3 Identificación de bodega

Art 59. Espacio previo a acceso.

59.1. Pavimentación previa al acceso a bodega

59.2. Bancos

59.3. Mesas

Art 60. Elementos de conexión interior con el exterior.

60.1. Chimeneas y humeros

60.2. Descargaderos en construcción independiente

CAPÍTULO III. BODEGAS Y MERENDEROS. ELEMENTOS INTERIORES

Art 61. Cañón de bajada

61.1. Peldaños

61.2. Refuerzos laterales

61.3. Refuerzo de techo de cañón

Art 62. Sisas e interior de merenderos

62.1. Pavimentación

62.2. Revestimientos de paredes y techos

62.3. Refuerzos puntuales

62.4. Puertas Interiores

Art 63. Instalación interior

Art 64. Bocas interiores de humeros y chimeneas

CAPÍTULO IV. LAGARES. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE VOLUMEN

Art 65. Elementos arquitectónicos

Art 66. Fachada

66.1. Fachada principal

66.2. Fachadas laterales y trasera

Art 67. Huecos en fachada



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

- 67.1. Puertas
- 67.2. Ventanas
- 67.3. Descargaderos
- Art 68. Cornisas y voladizos
- Art 69. Cubiertas
- Art 70. Construcciones por encima de la altura permitida
- Art 71. Elementos en fachada
 - 71.1. Iluminación
 - 71.2. Cuadros eléctricos
 - 71.3. Identificación de lagar
- Art 72. Espacio previo a acceso.
 - 72.1. Pavimentación previa al acceso a Lagar.
 - 72.2. Bancos
 - 72.3. Mesas
- Art 73. Elementos de conexión interior con el exterior. Chimeneas.

TÍTULO V: ORDENANZAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO I: NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

- Art 74. Aplicación Ordenanzas normas subsidiarias de planeamiento

CAPÍTULO II. ZONA 1: MERENDERO Y BODEGA BAJO RASANTE EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

- Art 75. Ámbito de aplicación
- Art 76. Usos permitidos y prohibidos
- Art 77. Condiciones de la edificación
- Art 78. Condiciones higiénicas.

CAPÍTULO III. ZONA2: MERENDEROS INDEPENDIENTES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

- Art 79. Ámbito de aplicación
- Art 80. Usos permitidos y prohibidos
- Art 81. Condiciones de la edificación
- Art 82. Condiciones higiénicas.

CAPÍTULO III. ZONA3: LÍMITE DE CAMINO HONDO

- Art 83. Ámbito de aplicación
- Art 84. Usos permitidos y prohibidos
- Art 85. Condiciones de la edificación
- Art 86. Condiciones higiénicas.

CAPÍTULO IV ZONA4: LAGARES EXISTENTES

- Art 87. Ámbito de aplicación
- Art 88. Usos permitidos y prohibidos
- Art 89. Condiciones de la edificación
- Art 90. Condiciones higiénicas.

CAPÍTULO V. ZONA5: ZONAS EXTERIORES

- Art 91. Ámbito de aplicación
- Art 92. Condiciones de uso

TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I: NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

Artículo 1. Naturaleza y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la condición de Plan Especial de Protección según el Artículo 145 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004 (BOCyL 2feb 2004), y modificado por Decreto 45/2009 (BOCyL 17jul 2009), en vigor desde el 17 de agosto de 2009, al tener por objeto preservar el patrimonio cultural del Barrio de bodegas de Baltanás.

2. El ámbito territorial y por tanto de aplicación del Plan Especial de Bodegas (en adelante PEB) comprende el barrio de Bodegas del núcleo de Baltanás, el cual se señala en la correspondiente documentación gráfica.

3. Integra como propias las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Baltanás y Valdecañas, para el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, las cuales se completarán con las que se establezcan en el presente PEB

Artículo 2. Vigencia.

1. El presenta PEB tiene vigencia indefinida, salvo que la Comunidad Autónoma disponga un plazo determinado, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Deberá ser revisado, si se producen los siguientes supuestos:

- a. Cuando se revisen las NUM y así se determine en las mismas.
- b. Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración tal que sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales del mismo.

3. Deberá ser objeto de revisión cada cuatro años contados desde el primer año posterior a su aprobación, siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones y cuyo reajuste no fuese posible mediante una modificación puntual del Plan.

4. El presenta PEB podrá ser modificado en las circunstancias y según lo dictado en la legislación urbanística vigente.

5. Cualquier modificación requerirá en todo caso, de un estudio justificativo de la necesidad de la misma y de su incidencia, ajustándose en todo caso a lo establecido en el RUCyL

Artículo 3. Competencias y efectos.

1. Desde la Aprobación Definitiva del PEB a que se refiere esta Ordenanza, el Ayuntamiento será competente para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten a los inmuebles y zonas exteriores. Las obra que se realicen al amparo de licencias contrarias al PEB aprobado, serán ilegales y la Administración



competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

2. La entrada en vigor de este PEB supone la modificación del Planeamiento Urbanístico de Igual o menor rango en cuanto se opongan al mismo.

3. La publicidad del PEB comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado, que –a tal efecto- deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento y a recabar información en los términos legalmente previstos.

4. El cumplimiento del PEB implica el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

5. El cumplimiento del PEB implica la vinculación a sus determinaciones, de los Proyectos de Urbanización que pudieran realizarse dentro del ámbito de éste.

Artículo 4. Interpretación del Plan Especial de Bodegas.

1. La interpretación del PEB a los efectos de su aplicación corresponde al Ayuntamiento de Baltanás, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

2. En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos existentes y admitidos, conservación del patrimonio protegido, mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios de protección utilizados.

3. En el supuesto de contradicción entre planos y escritos prevalecerán estos últimos.

Artículo 5. Infracciones.

Las infracciones a las normas contenidas en el PEB, darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos prevenidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 6. Adecuación a las Normas Urbanísticas.

Estas Normas Reguladoras se dictan en cumplimiento de las determinaciones aplicables contenidas en las NUM sin perjuicio del régimen especial establecido por este PEB en su ámbito territorial de aplicación.

CAPITULO II: DOCUMENTOS DEL PLAN Y GRAFISMOS

Artículo 7. Documentos del Plan.

1. Todos los documentos del presente PEB son vinculantes, prevaleciendo en todo caso lo dictado en las Normas Reguladoras y en los Planos de Ordenación sobre el resto. Se tendrá en cuenta así mismo lo regulado en el Art. 4 de estas Normas.

2. En virtud de lo establecido en el Art. 148 del RUCyL, el Plan está constituido por los siguientes documentos:

- a. Memoria Justificativa
- b. Normas Reguladoras
- c. Programa de Actuación y Estudio Económico
- d. Documentación Complementaria
- e. Catálogo de Bodegas
- f. Planos de Información
- g. Planos de Ordenación

Artículo 8. Significado de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de las Normas Reguladoras.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan Especial es la que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.

3. El código de grafismos establecidos en este PEB es de obligada utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan Especial, pueden en caso de insuficiencia del código establecido emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

CAPITULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 9. Derecho de Propiedad y Servidumbres.

1. El suelo incluido dentro del ámbito de este Plan Especial de Bodegas, tiene la Clasificación de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional de Bodegas (SR-AT).

2. El aprovechamiento urbanístico se establece mediante la calificación que las NUM asignan al suelo, según se expresa en los planos de ordenación, y por la aplicación de las ordenanzas incluidas en estas Normas Urbanísticas.

3. El derecho de propiedad y servidumbres de cada bodega se sustenta en el principio de que cada bodega es un espacio vacío ejecutado mediante la sustracción de material del lugar en el que se encuentra excavada, que constituye la estructura común a todas las bodegas. Cualquier acción sobre esta estructura común envolvente afecta, en mayor o menor medida, al



conjunto de las bodegas existentes. En Baltanás se reconocen dos zonas estructurales diferenciadas, la del cerro del Castillo y la del cerro de las Erillas.

4. El derecho de los titulares de bodegas, lagares y merenderos a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan Especial, estará sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se deriven de la aplicación del RUCyL. En caso de que la estabilidad de la construcción resulte notoriamente insuficiente, el propietario deberá asumir la obligación de las obras de mantenimiento correspondientes.

5. La patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico requiere el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se determinan en las NUM y en el presente PEB

Artículo 9.1. Definición de Bodega

1. La definición que el Diccionario de la Real Academia Española da para la palabra "bodega" es el siguiente: *Bodega=Lugar donde se guarda y cría el vino* (DRAE). En el caso del presente Plan Especial de Bodegas el término "bodega" se refiere a: *Bodega=Espacio subterráneo excavado bajo el terreno, perteneciente a la cultura tradicional, donde se guarda y cría el vino*. El conjunto de bodegas de Baltanás ha dado lugar a la generación de un Asentamiento Tradicional de Bodegas.

2. La Bodega es un espacio subterráneo excavado en el terreno, obtenido a partir de la sustracción de material del lugar en el que se encuentra. En ese sentido ha de entenderse que la bodega es un espacio vacío, y que el terreno y la envolvente de la bodega es una estructura común a todo el conjunto de bodegas del lugar.

3. Dentro del término "bodega" se incluye, además del espacio vacío, los elementos emergentes propios de ella, tales como: el acceso y su fachada de piedra; el tramo del cañón de bajada construido, su estructura y su capa de recubrimiento de tierra; y los humeros y descargaderos en el caso de que los tuviera.

4. Dentro del término "bodega" se encuentra también incluido el espacio de Merendero Exterior -siempre y cuando éste sea conforme a lo estipulado en el presente PEB-, y su capa de recubrimiento de tierra.

Artículo 10. Condiciones mínimas de seguridad, sanidad y ornato. Deber de Conservación.

1. Los propietarios de bodegas están obligados al mantenimiento de éstas en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato. También a destinarlas a usos que no estén prohibidos en el PEB.

2. Los propietarios de bodegas están especialmente obligados al mantenimiento de los elementos emergentes propios de ella, tales como: el acceso y su fachada de piedra; el tramo del cañón de bajada construido, su estructura y su capa de recubrimiento de tierra; y los humeros y descargaderos en el caso de que los tuviera.

3. Los propietarios de bodegas están igualmente obligados al mantenimiento del espacio de Merendero Exterior y su capa de recubrimiento de tierra. Cuando el merendero exterior sea disconforme a lo estipulado en el presente PEB estarán obligados a adoptar las medidas necesarias tendentes a la mejora de sus condiciones estéticas, en especial si el elemento construido está generando patologías en el entorno próximo, en los términos expresados en el apartado IV de estas Normas.

4. El propietario de cada bodega es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio, si es que las hubiera, en correcto estado de funcionamiento

5. Todas las bodegas deberán contar con un mantenimiento suficiente que evite agresiones a la propia bodega y a las colindantes, ya sean laterales o inferiores. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cerramiento y cobertura, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Artículo 11. Órdenes de ejecución para la conservación

1. El Ayuntamiento, por motivos de interés de seguridad, estético, cultural o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los elementos visibles de las bodegas y sus espacios exteriores:

- a. Fachadas visibles desde la vía pública, así como cualquier elemento de conexión de la bodega con el exterior; chimeneas, echaderas, etc..
- b. Espacios libres previos al acceso a la bodega.
- c. Espacios libres exteriores situados sobre el área de influencia de la bodega. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles accidentales que puedan ser causa de accidentes, así como de posibles infiltraciones de agua en construcciones subterráneas.

2. El Ayuntamiento, por motivos de interés de seguridad estructural podrá ordenar la ejecución de obras de sustentación y consolidación del espacio subterráneo para evitar riesgos en bodegas colindantes o viario exterior.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Las Órdenes de Ejecución dictadas por la Administración en orden al cumplimiento por los propietarios del referido deber de conservación, se ejecutarán aún en el supuesto de que se hubiese instado expediente de declaración de ruina, en tanto dicha declaración no se adopte por resolución firme.

Artículo 12. Categorías de Áreas de Actuación.

A los efectos de su desarrollo en este PEB se han considerado las siguientes categorías de Suelo:

- a. Áreas de Ejecución con base en Licencia Directa.
- b. Áreas de Ejecución con base en Licencia Diferida:
Áreas de Urbanización, Pavimentación, Ajardinamiento

Artículo 12.1. Áreas de Ejecución con base en Licencia Directa.

Son aquellas en las que el cumplimiento de la ordenación no requiere más que la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación (previo otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística).



Artículo 12.2. Áreas de Ejecución con base en Licencia Diferida.

Corresponden a ámbitos para los cuales este PEB establece su delimitación, las condiciones para su ordenación o el diseño de la misma, la naturaleza de las cesiones que deberán efectuarse, y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión, en los términos establecidos en la presentes Normas Reguladoras.

CAPITULO IV: INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 13. Derecho a la información urbanística.

1. Dentro de su ámbito y competencia el Ayuntamiento garantizará el mayor acceso a la información urbanística a todas las personas físicas y jurídicas, sin necesidad de que acrediten un interés determinado y con garantía de confidencialidad sobre su identidad. Tendrán especial prioridad en el acceso a la información urbanística los propietarios de construcciones y en general los afectados por las actuaciones urbanísticas, incluidas las entidades representativas de sus intereses, así como los profesionales relacionados con la actividad urbanística.

2. El Ayuntamiento de Baltanás podrá denegar el acceso a la información urbanística a quienes no tengan un interés directo en los casos establecidos en el artículo 423.3 del RUCyL

Artículo 14. Publicidad de los instrumentos urbanísticos.

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes son públicos, y cualquier persona puede en todo momento consultarlos e informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias en el Ayuntamiento. A tal efecto el Ayuntamiento deberá cumplir lo establecido en el artículo 425 del RUCyL.

2. El Ayuntamiento de Baltanás, procurará establecer en atención a sus propios medios y circunstancias otros medios de difusión de los instrumentos urbanísticos que contribuyan a su mayor publicidad.

Artículo 15. Consultas urbanísticas.

1. Toda persona tiene derecho a que el Ayuntamiento de Baltanás le informe por escrito de la clasificación, calificación y demás características del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de gestión en que se encuentre incluido, en su caso.

2. Esta información debe remitirse por el Ayuntamiento a quien la solicite, en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud por escrito en el registro municipal, mediante una certificación suscrita por el secretario de la Corporación, y en la que conste como mínimo el contenido especificado al respecto en el RUCyL.

3. El documento denominado Cédula Urbanística tendrá como objeto acreditar las circunstancias urbanísticas que concurren en los predios del término municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en estas normas, así como en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Podrá regularse su expedición mediante Ordenanza municipal y exigirse para el otorgamiento de licencia urbanística si el Ayuntamiento así lo considerase en un futuro.

4. Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano Municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, seguirán el trámite preceptivo.

Artículo 16. Participación social.

1. En todos los trámites de información pública regulados en el RUCyL, se han de aplicar sus reglas contenidas, de tal forma que cualquiera pueda consultar la documentación relacionada con el instrumento o expediente objeto de la misma y presentar tanto alegaciones como sugerencias, informes y documentos complementarios de cualquier tipo.

2. Cualquier persona podrá exigir ante el Ayuntamiento y los Tribunales la observancia de las Normas Reguladoras. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

3. El Ayuntamiento de Baltanás y las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística. No obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

TITULO II: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Artículo 17. Órganos actuantes

Sin perjuicio de la iniciativa que atribuye la legislación vigente al Ayuntamiento y a los ciudadanos en el desarrollo y ejecución del Planeamiento, corresponderá a la Administración tutelar, dentro de sus respectivas competencias, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 18. Instrumentos de desarrollo.

Para el desarrollo y la ejecución de este PEB se podrán realizar las acciones incluidas en el Plan de Etapas del presente documento, no pudiendo, en ningún caso, modificar las condiciones sustanciales que se determinan en esta documentación.



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 19. Criterios de desarrollo.

El contenido y tramitación de las diferentes actuaciones será el que se determina en el RUCyL; ajustándose a lo establecido para éstos en el apartado correspondiente de las NUM.

En todo caso, éstas serán formuladas dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- Los espacios libres y la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación, de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento, concreta este PEB
- El viario en su caso, facilitará el acceso a los usos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito desde este Plan.

CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Artículo 20. Actuaciones Urbanísticas.

1. A efectos de la gestión y ejecución del PEB, se contemplan de acuerdo con lo determinado en el Art. 12 anterior las siguientes Áreas de Actuación:

- a) Áreas de Urbanización, Pavimentación, Ajardinamiento; Áreas en las que la iniciativa pública acometerá las actuaciones necesarias para corregir defectos estructurales existentes en el ámbito del plan.

2. El desarrollo de las Áreas de Actuación se realizará mediante los diferentes sistemas previstos en la Ley de Suelo y en las condiciones de estas Normas. Las características de dichas actuaciones se detallan en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico que completa esta documentación.

3. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fuesen precisos para la ejecución de las obras.

4. En todo caso, las determinaciones de este PEB podrán ser ejecutadas directamente, sin más requisito que la licencia de obras, en aquellas propiedades aptas para la construcción que no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber urbanístico y no deban quedar sujetas a un procedimiento de redistribución de beneficios y cargas, por no ser éste necesario.

Artículo 21. Sistemas de Actuación.

1. El desarrollo de este PEB podrá ejecutarse por cualquiera los Sistemas de Actuación admitidos por la Legislación Urbanística vigente, habiendo de determinarse el sistema elegido en el propio planeamiento de desarrollo.

2. En todo caso, en el Suelo no objeto de planeamiento de desarrollo, podrá actuarse mediante proyectos de obras ordinarias, con o sin imposición de contribuciones especiales.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS

Artículo 22. Aplicación de las Condiciones de Uso de las Normas Urbanísticas Municipales.

La consideración de las NUM del Barrio de las bodegas de Baltanás es de un sector integrado en su totalidad en el área de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, área de bodegas. No obstante, y como complemento a las mismas, se determina a continuación el Régimen General de Usos en el ámbito del PEB

Artículo 23. Uso bodega tradicional y merendero.

Se considera como tal el uso destinado exclusivamente a acciones relacionadas con la cultura tradicional del vino, así como al ocio particular.

Artículo 24. Uso Terciario.

Se consideran exclusivamente las siguientes categorías:

- Hostelería: Bares, cafeterías y restaurantes tipo mesón.
- Edificio de uso cultural. Centros de interpretación.

Artículo 25. Uso de Espacios Libres.

Se contemplan los tipos siguientes:

- Zonas Verdes y Espacios Ajardinados; de Dominio y Uso Público.
- Caces y escorrentías -ya sean naturales o artificiales- planificados para lograr una correcta evacuación de las aguas pluviales.
- Estancias Peatonales; de Dominio y Uso Público.

Artículo 26. Uso de Viario.

Comprende la Red Viaria, ya sea peatonal o rodada. En el ámbito del PEB el viario será preferentemente peatonal

Artículo 27. Compatibilidad de Usos.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las categorías de usos urbanos, se estará a lo que, para cada una de ellas se determina en las correspondientes Normas Particulares.

CAPÍTULO IV: LICENCIAS

Artículo 28. Actos objeto de licencia urbanística.

1. La 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.

2. Están 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. Se consideran sujetos a licencia los actos constructivos y no constructivos enumerados en el artículo 288 del RUCyL.

3. Así mismo, están sujetos a licencia urbanística los siguientes actos:



- a. Modificación interior del espacio vacío de la bodega y construcciones exteriores existentes.
 - b. Obras de mejora y acondicionamiento de los elementos emergentes propios de la bodega, como el acceso y su fachada de piedra; el tramo del cañón de bajada construido, su estructura y su capa de recubrimiento de tierra; y los humeros y descargaderos en el caso de que los tuviera.
 - c. Instalación o reparación de servicios públicos de agua, señalización y electricidades, tanto subterráneas como aéreas.
 - d. Movimientos de tierra (vaciado, desmontes, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales estén detallados y proporcionados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Obras, o de edificación aprobados.
 - e. Modificación de las características físicas del suelo como pavimentaciones, des-pavimentaciones, drenajes, etc.
 - f. Toda obra de construcción, instalación y utilización del suelo, subsuelo o el vuelo, que implique o requiera alteración de los rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, el establecimiento de nuevas construcciones, usos e instalaciones, o la modificación de los existentes.
4. Los actos de uso de 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 RUCyL.

Artículo 29. Actos no sujetos a licencia urbanística.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- a. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b. 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.
- c. En general, todos los actos previstos y definidos en proyectos de contenido más amplio previamente aprobados o autorizados.

Artículo 30. Régimen general de licencias.

1. Las licencias urbanísticas deben otorgarse de acuerdo a las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de la resolución, siempre que la misma se produzca dentro de los plazos establecidos reglamentariamente. Cuando la resolución se dicte fuera de dichos plazos deben aplicarse las previsiones de la normativa urbanística vigente en el momento de concluir los plazos citados.

2. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser congruentes con lo solicitado y estar adecuadamente motivadas, con referencia expresa a la normativa que les sirva de funcionamiento.

3. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de uso del suelo que, conforme a la legislación sectorial, requieran otras autorizaciones administrativas previas, hasta que las mismas sean concedidas.

4. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, para solicitarlas no es necesario acreditar la titularidad de los terrenos afectados, salvo cuando el Ayuntamiento estime que su otorgamiento pueda afectar al dominio público o al patrimonio municipal.

5. En particular, el Ayuntamiento de Baltanás denegará el otorgamiento de las licencias urbanísticas cuya ejecución haya de producir una ocupación ilegal de los bienes de dominio público.

Artículo 31. Competencia.

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio debe ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

Artículo 32. Procedimiento.

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.

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiera, dirigidas al Alcalde del Ayuntamiento de Baltanás, y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- a. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, N.I.F. (cuando se trate de personas físicas) y calidad en que obra el firmante, (cuando se trate de personas jurídicas).
- b. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, el C.I.F., cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- c. Situación de la construcción, instalación y actividad para la que se solicita licencia.
- d. Lugar, fecha y firma.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto, en particular la señalada en los apartados a) a d) del artículo 293.2 del RUCyL.

3. Si la documentación presentada está incompleta o presenta deficiencias formales, se resolverá de acuerdo a lo establecido en el artículo 293.3 del RUCyL.

4. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones Públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, se resolverá según lo señalado en el artículo 293.4 del RUCyL.

5. Los servicios técnicos y jurídicos municipales emitirán informe previo a la resolución pronunciándose sobre la conformidad de las solicitudes a la normativa urbanística y a las demás normas aplicables.

Artículo 33. Plazos de resolución



1. Las solicitudes de licencia urbanística deberán ser resultas, y notificada la resolución a los interesados, dentro de los plazos especificados en el artículo 296 del RUCyL.

2. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas deben ser objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

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

- a. Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que no procede resolver sobre la solicitud de licencia urbanística.
- b. Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

3. En la resolución por la que se otorgue licencia urbanística, el Ayuntamiento puede imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, con la finalidad de acomodar a la misma los actos objeto de licencia. Dichas condiciones observarán lo dispuesto en el artículo 298 del RUCyL.

4. Transcurridos los plazos establecidos en el artículo 34.1 de esta normativa sin que se les haya notificado la resolución de la licencia urbanística, los interesados podrán entenderla otorgada por silencio conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, con las salvedades especificadas en el artículo 299 del RUCyL.

Artículo 34. Tipos de licencias urbanísticas

Se consideran tres tipos de licencias de obra.

Art 34.1. Licencias de Obra Mayor

1. Se consideran obras mayores las que incluyan dentro de sus trabajos la construcción de nueva planta de cualquier tipo de espacio habitable, así como la intervención en cualquier construcción existente para su uso como espacio habitable.

2. Se consideran también obras mayores todas aquellas obras en el espacio libre público no comprendidas en el concepto de obras para el uso tradicional de bodegas y licencias de obra menor indicadas en los dos artículos siguientes.

3. La concesión de licencias de obras mayores, además del estudio y la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, formales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a. Obtención de la licencia ambiental si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- b. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- c. Liquidación y abono de los tributos municipales por licencia.

4. La documentación a aportar la documentación técnica indicada en el artículo 35.2.3.b de las presentes Normas Reguladoras.

5. Este tipo de obras conllevarán asociada, una vez finalizados los trabajos, la concesión de Licencia de Primera Ocupación, la cual tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, para la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas. La concesión de licencias de Primera Ocupación, según las características de la obra, requerirán las siguientes acreditaciones:

- a. Certificado Final de Obra visado por el Colegio Oficial.
- b. Certificado visado del presupuesto final de obra resumido por capítulos.
- c. Autorizaciones de las compañías suministradoras de agua, electricidad, telecomunicaciones y gas, acreditativos de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- d. Acreditación de la terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

6. Los promotores comunicarán a los servicios municipales con antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción, para comprobación municipal. La autoridad municipal o sus delegados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento podrán penetrar en el interior de los recintos donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los proyectos aprobados y las licencias concedidas.

Art 34.2. Licencias de Obra para uso tradicional de bodega

1. Se consideran dentro de este grupo las obras relacionadas con el uso tradicional de bodega, bien sea para la rehabilitación, mantenimiento o adecuación de la bodega y merendero existente, o bien para la realización de nuevas construcciones. En ambos casos el uso de la construcción resultante será exclusivamente para uso de Bodega tradicional y Merendero.
2. Las obras objeto de este tipo de licencia nunca estarán relacionadas con la construcción de espacios habitables.
3. La concesión de licencias para el uso tradicional de bodegas exigirán la presentación de la siguiente documentación:
 - a. Solicitud de licencia.
 - b. Documentación técnica que incluya los siguientes puntos, firmada por técnico competente:
 - i. Memoria justificativa de la actuación. La memoria deberá incluir una ficha justificativa que indique que las obras a realizar cumplen con las presentes Normas Reguladoras.
 - ii. Plano de situación, donde se ubique la construcción a desarrollar, a una escala mínima de 1/1000.
 - iii. Planos de Estado actual, indicando la totalidad de las construcciones existentes en el área de influencia de la nueva construcción, así como una identificación de humeros y descargaderos. La escala mínima de los planos será 1/100.
 - iv. Fotografías en color de todas las construcciones incluidas en el apartado anterior, así como descargaderos y humeros.
 - v. Planos para justificar el cumplimiento de las presentes Normas Reguladoras. Se presentarán planos de planta, alzado y sección, y en todos ellos aparecerán representadas las construcciones dentro del área de influencia. La escala mínima de los planos será 1/100. En



- estos planos quedará reflejada también la urbanización inmediata del frente de fachada, en el caso de que ésta se realice.
- vi. Justificación de las posibles modificaciones del régimen de escorrentías naturales existentes, y en el caso de que éstas se produzcan, propuestas de desagüe que demuestren su correcto funcionamiento. Se realizará un plano de estado actual, indicando las pendientes existentes en el terreno, la ubicación de caces, sendas y caminos de acuerdo con el presente PEB, y un plano de propuesta, donde aparezcan reflejados esos mismos elementos.
 - vii. En el caso de intervenciones en interior de bodegas, se enumerarán las técnicas constructivas a utilizar, mediante ficha justificativa que indique que las obras cumplen con las presentes Normas Reguladoras.
 - viii. Mediciones y presupuesto.
4. Una vez finalizados los trabajos, el promotor notificará al Ayuntamiento de Baltanás este hecho, mediante Solicitud de Aprovechamiento dirigida al Alcalde de Baltanás. Los servicios técnicos municipales realizarán inspección de los trabajos realizados en el plazo de un mes desde la solicitud, y emitirán informe técnico para la valoración positiva o negativa de la Solicitud de Aprovechamiento dentro del plazo de un mes posterior a la inspección. La autoridad municipal o sus delegados o los técnicos al servicio del Ayuntamiento podrán penetrar en el interior de los recintos donde se ejecutan las obras para comprobar si las mismas se sujetan a los documentos aprobados y las licencias concedidas.

Art 34.3. Licencias de obra menor

1. Se consideran obras menores las siguientes:
 - a. Las que se realicen en el espacio libre público, relacionadas con una edificación contigua o próxima a bodegas, siempre que no se integren dentro de Proyectos de Urbanización o de Obras:
 - i. Construcción, reparación y eliminación de aceras en el espacio previo al acceso a bodegas y merenderos.
 - ii. Colocación de elementos que se integran con carácter general en el entorno urbano, tales como bancos, mesas y papeleras.
 - b. Obras auxiliares en la construcción, cuando éstas no estén incluidas en proyectos:
 - i. Establecimiento de vallas o cercas de precaución y protección de obras, de una altura máxima de 3m.
 - ii. Consolidación de frentes de fachada y aleros.
 - iii. Sustitución o reparación de elementos en fachadas, tales como puertas, descargaderos y ventanas.
 - iv. Mantenimiento, reparación y adecuación, sin alcanzar niveles estructurales y sin alterar la morfología de la construcción existente, de paramentos interiores de bodegas y de instalaciones interiores, siempre que la intervención no modifique las condiciones de transferencia de humedad entre el espacio interior y el terreno.
 - v. Construcción y restauración de humeros y descargaderos
2. En todo caso, todas estas intervenciones se realizarán de acuerdo a lo especificado en las presentes Normas Reguladoras.

3. La licencia de obra menor se tramitará a partir de la siguiente documentación:
- a. Solicitud de licencia.
 - b. Documentación que incluya los siguientes apartados.
 - i. Memoria justificativa de la actuación.
 - ii. Plano de situación donde se ubique el área de actuación pretendida, a una escala mínima de 1/1000.
 - iii. Presupuesto.
 - iv. El Ayuntamiento podrá requerir la presentación de documentación complementaria que sea precisa para la definición de dicha obra, en particular:
 - I. En el caso de humeros y descargaderos, croquis suficientes para la actuación pretendida, en los que se refleje la situación exacta del elemento y su afección a posibles construcciones colindantes.
 - II. Fotografías en color del estado actual con vistas generales y de detalle del entorno próximo a la zona de actuación.

Artículo 35. Ruinas

1. El Ayuntamiento declarará el estado de ruina de una construcción, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando el coste de las obras y otras actuaciones para mantener las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público exceda del límite del deber legal de conservación, o cuando éstas no puedan llevarse a cabo por encontrarse declarada la construcción fuera de ordenación.

2. En inicio, la tramitación y resolución del procedimiento de declaración de ruina se ajustará a lo dispuesto en los artículos 325 y 326 del RUCyL.

3. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o bien resolver la aplicación a la construcción de venta forzosa o del régimen de sustitución forzosa, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo siguiente cuando la demora implique peligro. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser exigidos mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. Diferentes tipos de declaración de ruina.
- a. Ruina inminente. Se entiende por ruina inminente de una construcción una situación de deterioro físico tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas. En tal caso, el órgano municipal competente podrá adoptar las medidas señaladas en el artículo 328 del RUCyL, previo informe técnico.
 - b. Ruina parcial. Cuando la situación de estado ruinoso afecte sólo a determinadas partes de la construcción, y siempre que el resto de la misma cuente con suficiente autonomía estructural y sea susceptible de ser utilizada y mantenida de forma independiente en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato público según su destino, el Ayuntamiento debe limitar los efectos de la declaración de ruina a las partes afectadas, declarando el estado de ruina parcial del inmueble.

Artículo 36. Derribos

1. La demolición o derribo de una construcción será posible en función de su situación o estado de conservación. Siempre se entenderá como parte de una fase de proceso de



sustitución. Por tanto, su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente del proyecto que se proponga en el espacio resultante.

2. Podrá autorizarse la demolición con carácter independiente en los siguientes supuestos:

- a. Cuando se haya declarado el estado de ruina.
- b. Cuando se trate de construcciones que se encuentren fuera de ordenación.

3. En todo caso se presentará documentación para la demolición, suscrita por técnico competente, en el que se describa la propuesta y, además, al margen de la cumplimentación correspondiente según el tipo de licencia, deberá incluir la documentación correspondiente al estado actual de la construcción y las razones que aconsejan su demolición, con planos planta, alzado y sección del estado actual, así como fotografías generales de las partes más significativas del mismo.

4. Se considerará también como derribo el cegado total o parcial de espacios vacíos excavados bajo rasante, que se considere ponen en peligro las condiciones estructurales y de salubridad tanto de una construcción o bodega colindante, como de las construcciones o bodegas de su área de influencia.

Artículo 37. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento de Baltanás, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución para obligar a los propietarios al cumplimiento de los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de los trabajos necesarios para adaptar éstas a las condiciones establecidas en estas Normas Reguladoras y en las demás normas aplicables.

2. Las órdenes de ejecución detallarán con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones de las bodegas establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables y subsanar las deficiencias advertidas. Asimismo, deberán expresar el presupuesto estimado de las obras y actuaciones en el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

3. La tramitación resolución y efectos de las órdenes de ejecución se ajustará a lo dispuesto en el artículo 321 del RUCyL.

4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas en la forma y con las condiciones establecidas en el artículo 322 del RUCyL.

Artículo 38. Protección de la legalidad.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Baltanás las siguientes competencias de protección de la legalidad dentro del Plan Especial de Bodegas:

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

2. Ante la inactividad o carencia de medios del Ayuntamiento de Baltanás, corresponderá el ejercicio de dichas competencias a la Diputación de Palencia, bien directamente o bien aportando los instrumentos técnicos y económicos necesarios.

3. Asimismo la Junta de Castilla y León ejercerá competencias de protección de la legalidad urbanística siempre que afecte a la ordenación del territorio.

TÍTULO III: CONDICIONES DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO EXTERIOR

Artículo 39. Intervenciones en el espacio exterior

El ámbito de las presentes Normas contenidas en este Título comprende todos los espacios libres no ocupados por edificaciones sobre rasante, así como los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen.

El otorgamiento de las licencias queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de protección del espacio exterior que sean de aplicación en cada caso.

El Ayuntamiento exigirá, en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifique, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana.

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.

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.

Artículo 40. Definiciones

Aguas pluviales

Las aguas procedentes de la escorrentía de la lluvia.

Calle

Es la vía 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, siendo posible su estacionamiento, en las zonas indicadas en los planos de ordenación.
- Estar urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en las Normas Reguladoras.

Camino

Es la vía 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, estando prohibido su estacionamiento.
- Estar urbanizada únicamente con acabados de *pavimento suelto*, siempre sin *pavimento rígido*, con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en las Normas Reguladoras.

Senda



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

Recorrido natural o trazado por el hombre destinado exclusivamente al paso de personas. En el caso de recorridos en pendiente, este mismo puede ser considerado como *caz*.

Caz

Canal o cauce natural que recoge aguas pluviales y la conduce a un determinado punto. Puede ser ejecutado por la acción del hombre o tratarse de un elemento de evacuación de aguas natural. Su acabado podrá ser el propio terreno natural o elementos de mampostería de piedra.

Estacionamiento.

Maniobra de detención del vehículo, de manera consciente, prolongada a lo largo del tiempo. El tiempo máximo de detención podrá ser mayor de dos minutos, y el conductor puede ausentarse del entorno del vehículo.

Parada

Maniobra de interrupción, consciente y temporal, del movimiento de un vehículo. El tiempo máximo de detención no podrá exceder de dos minutos, y el conductor no podrá ausentarse del entorno del vehículo. Esta maniobra está enfocada a la carga/descarga de personas o enseres.

Pavimento semi-rígido

Acabado superficial de calles, caminos, sendas y caces, para tráfico rodado o peatonal, conformado con piezas sólidas aparejadas, acabado con:

- Losas regulares de piedra natural o artificial, tipo adoquín, con junta abierta.
- Lajas de piedra natural en formatos regulares o irregulares con junta abierta o con mortero de tierra estabilizados con cal en un porcentaje máximo en volumen de mezcla del 8%.

Estos acabados podrá disponerse directamente sobre el terreno o sobre una sub-base granular. Queda explícitamente prohibido el uso de capas de hormigón o cualquier otro material impermeable. Todas las capas del pavimento se ejecutan sobre el terreno natural, limpio y nivelado. Podrá ejecutarse una capa de asiento con mortero de tierra estabilizado con cal en una proporción máxima de 8% en volumen de mezcla.

Pavimento suelto

Acabado superficial de calles, caminos, sendas y caces, para tráfico rodado o peatonal, conformado con materiales sin conglomerar, ejecutado con elementos disgregados de materiales naturales, tipo macadán (piedra de machaqueo). Este acabado podrá disponerse directamente sobre el terreno o sobre una sub-base granular. Queda explícitamente prohibido el uso de capas de hormigón o cualquier otro material impermeable. Todas las capas del pavimento se ejecutan sobre el terreno natural, limpio y nivelado.

Pavimento vegetal natural

Acabado superficial de las zonas del espacio libre público que no se corresponden con las zonas de *pavimentos sueltos* o *pavimentos semi-rígidos*. En general, englobará todas las superficies que se encuentran entre los caminos y las calles, así como las sendas y caces en el caso de que éstos no dispongan de otro acabado.

El acabado dispondrá de un manto vegetal para el crecimiento natural de especies autóctonas de bajo porte, las cuales configuran una malla natural que consolida la capa superficial del terreno, y a su vez permite un correcto drenaje de las aguas de lluvia y la transferencia de humedad con los diferentes estratos del terreno.

Esta vegetación podrá ser aprovechada para el pastoreo por el ganado ovino.

Mostrario vegetal:

Cirsium arvense, Silibum marianum, Taraxacum officinale, Anthemis spp., Santolina rosmarinifolia (las tres últimas muy abundantes). Labiadas, como Marrubium vulgare, Lamium amplexicaule. Crucíferas, como Diplotaxis erucoides, Capsella bursa-pastoris.

Gramíneas, como *Hordeum murinum*, *Dactylis glomerata*, *Poa* spp., *Festuca*, spp; y otras especies, como *Plantago* sp.

CAPÍTULO II: RED VIARIA

Artículo 41. Sendas y caces

Su tamaño y características quedan regulados según se define a continuación. Tanto para los que se especifican en la documentación gráfica, como para los futuros que pudieran demandarse por su uso, en función de:

- En los caces, en función del volumen previsto de aguas a evacuar, no siendo nunca su anchura superior a 80cm. El calado del caz medido en su punto de máxima profundidad será como máximo de 10cm respecto la rasante.
- En las sendas, en función del volumen de tráfico peatonal que utilizará el elemento, siendo su ancho útil superior a 1m e inferior a 1.50m.
- El acabado superficial de las sendas podrá ser de tipo pavimento semi-rígido, suelto, o pavimento vegetal natural.
- Para facilitar el acceso a los diferentes niveles de bodegas y merenderos se tratará, en la medida de lo posible, y siempre que la pendiente del terreno natural lo permita, facilitar la accesibilidad a éstos a través de recorridos con la incorporación de escaleras.
- En el caso de ejecución de escaleras, éstas dispondrán de un pavimento rígido tipo losas o bloques de piedra natural, con juntas ejecutadas mediante morteros de tierra estabilizados con cal. La formación del peldaño se ejecutará con los propios elementos de piedra, disponiendo éstos del espesor necesario para la formación del escalón. Se prohíbe expresamente la formación de peldaño mediante elementos de fábrica de ladrillo, así como morteros de cemento u hormigones.
- Se permite la ejecución de escalones excavados en el propio terreno natural, siempre que se asegure un correcto mantenimiento que prolongue la durabilidad del elemento.
- En el caso de ejecución de sendas de nuevo trazado, se exigirá su justificación en la documentación para la solicitud de licencia, reflejándose su trazado en relación con las construcciones enterradas que puedan ser afectadas.
- Podrán ejecutarse recorridos compartidos para senda y caz, conviviendo ambos con una misma solución constructiva o dividiendo el recorrido en dos zonas, con las dimensiones de cada una de ellas especificadas en los apartados anteriores.
- En el caso de taludes muy pronunciados, donde por características de la orografía del terreno no se asegure una correcta estabilidad de éste, podrán ejecutarse muretes de contención de tierras de las mismas características que los indicados en el artículo 45.2 de las presentes Normas Regulatoras.

Artículo 42. Calles.

Este apartado define las características del vial perimetral del barrio en contacto con el Suelo Urbano del Casco Histórico (Calle Alta), así como el vial que divide las dos zonas de bodegas (Calle Soltadero). El tamaño de estas dos calles se definirá tal y como estén definidos en la correspondiente documentación gráfica. Este tamaño atiende al tamaño de las vías existentes en la actualidad.



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

Se permite el uso de tráfico rodado, así como el estacionamiento de vehículos, en las zonas indicadas en la documentación gráfica. La calzada y la acera tratarán de estar al mismo nivel, siempre que se recojan las aguas de pluviales en el centro de la calzada.

En general, en estos dos viales, 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 a Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

Las calles soportarán, en general, intensidades de tráfico bajas. Se utilizará como acabados los pavimentos rígidos previstos en estas normas.

Artículo 43. Caminos

Este apartado define las características de los viales accesibles para tráfico rodado del barrio de bodegas. Se trata del conjunto de viales de trazado tradicional.

La localización de estos elementos es la que está definida en la correspondiente documentación gráfica.

Dimensiones:

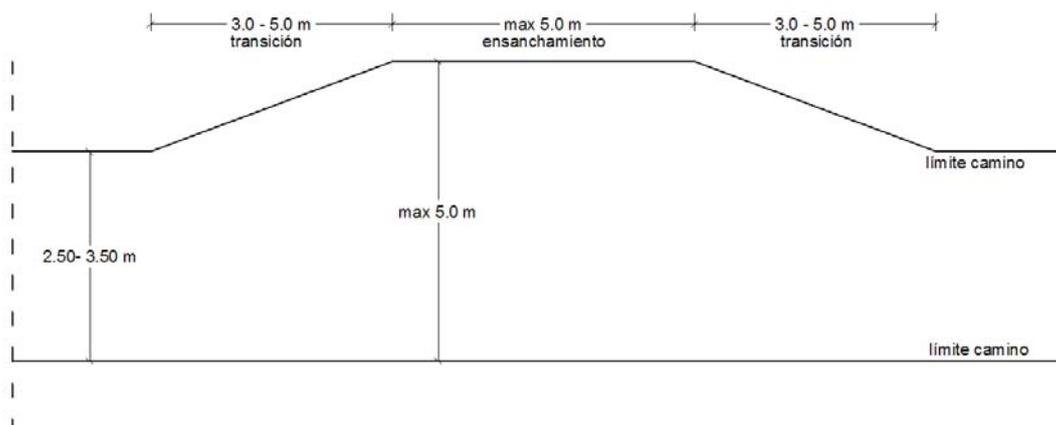
Su tamaño atiende a la anchura necesaria para el tránsito de tráfico rodado de turismos y vehículos mixtos a baja velocidad, con limitación de 20km/h, con zonas de ensanchamiento que facilitan el tráfico en dos direcciones dentro de la misma vía, siempre en plataforma compartida con el recorrido peatonal, con preferencia de uso peatonal.

Estos ensanchamientos también podrán ser utilizados como zonas de carga y descarga puntuales (parada de vehículos). Los ensanchamientos se ejecutarán, siempre que sea posible de acuerdo a las características del terreno, con un mínimo cada 50m de separación, medido en el eje del vial, desde el punto medio de un ensanchamiento al siguiente.

La anchura general de los viales será como mínimo de 2.50m y como máximo de 3.50m, medidos en perpendicular a la dirección de la marcha entre las caras interiores de los elementos de fábrica que limiten el vial, bien sean muretes ejecutados específicamente para delimitar el camino, o bien las propias fachadas o elementos existentes de las construcciones tradicionales.

La pendiente transversal de los caminos será entre un 2 y un 5 %, con caída siempre a favor del desagüe natural del terreno.

En los ensanchamientos, la anchura del vial podrá extenderse hasta un máximo de 5m, apareciendo esta anchura máxima en otros 5m como máximo en el sentido de la marcha, con un recorrido longitudinal de transición entre la anchura tipo y la anchura del ensanchamiento de entre 3 y 5m.



Esquema de planta de ensanchamientos en caminos

Se prohíbe el estacionamiento permanente de tráfico rodado, permitiendo únicamente la parada para carga y descarga de pasajeros o enseres, que preferiblemente se realizará en las zonas de ensanchamiento, para no interrumpir el tráfico de los demás vehículos.

El pavimento de los caminos será de tipo suelto.

Artículo 44. Elementos delimitadores de caminos.

Para delimitar correctamente las zonas accesibles para el tráfico rodado, todos los caminos deberán disponer en sus laterales de una delimitación física que impida el paso del tráfico a las zonas de recorridos exclusivamente peatonales. Los elementos de delimitación podrán ser los siguientes:

1. Frentes de fachada y elementos de ornato existentes en los frentes de fachada. Cuando por las características de la pendiente, el camino tenga que discurrir próximo a las fachadas de bodegas y merenderos, la anchura libre útil del camino comenzará a contar desde el límite exterior de éstas, no existiendo ningún elemento de separación física entre el camino y el frente de fachada. Este caso se dará exclusivamente cuando la separación entre el límite del camino y el frente de fachada sea menor de 1 metro. En el caso de que ésta sea mayor, se utilizará una separación física.

2. Muretes de mampostería de piedra.

En todos los bordes de caminos se ejecutará cualquiera de las siguientes separaciones físicas, tipo murete, ejecutado con mampostería de piedra concertada recibida con mortero de cal, o mortero de barro. En su cara superior podrán disponerse lajas de piedra más regulares, prohibiendo el uso de tortas de mortero de cemento y hormigón como tapas superiores.

La cimentación de estos elementos será de tipo superficial, y se ejecutará sobre cama de tierra mejorada con cal, siendo la proporción máxima de estos elementos en la mezcla de 8%. El murete se empotrará un máximo de 10cm sobre la rasante, utilizando las propias piedras como zarpa de cimentación.

En el interior de los muretes podrá discurrir tendido de instalaciones eléctricas, y en sus caras laterales podrán alojarse luminarias empotradas para balizamiento, cuyas dimensiones no excederán los límites de la fábrica de mampostería.





Sección tipo muretes delimitadores

- a. En el caso de los linderos de caminos con espacio libre, en los bordes que contengan tierras y taludes, se ejecutarán muretes continuos añadiendo en la base del muro elementos de desagüe de pluviales que impidan un embalsamiento de agua de lluvia en el arranque de éstos.

Estos elementos de desagüe se dispondrán máximo cada 1,5m. En el caso de que el corte de tierras a contener sea muy pronunciado, el murete de separación tendrá la altura y espesor suficiente (que podrá ser mayor de 0.40 m) para asegurar una correcta estabilidad de todos los elementos.

Se tendrá en cuenta el arranque de caces, sendas y escaleras en los bordes del camino, impidiendo que la ejecución de estos muretes invada estas embocaduras. Para limitar físicamente la zona de tráfico rodado de la senda o el caz peatonal, se dispondrán escalones, ejecutados de acuerdo al artículo 42 de las presentes Normas.

- b. En el caso de los linderos de caminos con espacio libre, cuando la separación no tenga una función de contención de tierras, la longitud de los muros será desigual, de unos 2.0 m, y la separación entre éstos de 1.0 m.

Se tendrá en cuenta el arranque de caces, sendas y escaleras en los bordes del camino, impidiendo que la ejecución de estos muretes invada estas embocaduras. Para limitar físicamente la zona de tráfico rodado de la senda o el caz peatonal, se dispondrán escalones, ejecutados de acuerdo al Art.42 de las presentes Normas.

Artículo 45. Espacio libre entre recorridos peatonales y rodados.

Todos los espacios sobre rasante dentro del ámbito del Plan Especial, que no estén incluidos en los siguientes supuestos:

- Recorridos para tráfico rodado y peatonal (calles y caminos)
- Recorridos para tráfico peatonal (sendas, caces y escaleras),
- Zonas del ámbito de acceso a la bodega, vinculados a los frentes de fachada;

Estarán considerados como espacio libre no edificado, bien sean de titularidad pública o privada. Las características de estas zonas serán las siguientes:

- El acabado superficial será de tierra natural con pavimento vegetal natural.
- Se prohíben las zonas con tierras sueltas, en especial en las zonas de taludes.

- En las zonas sobre bodegas o merenderos, el acabado superficial será de tierra en continuidad con el terreno natural con pavimento vegetal natural.
- Se prohíbe el vallado o tapiado de cualquier zona, dentro del entorno del PEB
- En el caso de taludes muy pronunciados, donde por características de la orografía del terreno no se asegure una correcta estabilidad de éste, se podrán ejecutar muretes de contención de tierras, de las mismas características que los indicados en el Art.44.2 de las presentes Normas, con las dimensiones necesarias para una correcta contención del terreno.
- Nunca podrá entenderse estas zonas como zona para estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO III: AMBIENTE Y MOBILIARIO URBANO

Art 46. Electricidad, telecomunicaciones e iluminación.

Este apartado describe los tendidos de las diferentes instalaciones de electricidad, telecomunicaciones e iluminación, dentro del ámbito del Plan Especial de Bodegas.

1. *Tendido de instalaciones.* Dadas las características especiales del subsuelo, el cableado eléctrico será en general de tipo aéreo, En todo caso, se tratará, en la medida de lo posible, de agrupar los diferentes ramales de las conducciones. Se excluirán las zonas que aseguren una ejecución que no afecte a las construcciones subterráneas, donde obligatoriamente el cableado será enterrado. Estas zonas son las siguientes:

- a. Tendidos que discurren en las zonas de carácter más urbano, tales como la Calle Alta y la Calle Soltadero.
- b. Zonas de ejecución de nuevos elementos de urbanización, de tipo muretes de contención. Al mismo tiempo de la ejecución de estos elementos de fábrica, se dejarán previstas conducciones para el paso de instalaciones eléctricas, en el trasdós de los muretes.
- c. Resto de zonas, siempre que se asegure que la conducción enterrada no afecta a las estancias bajo rasante. En la solicitud de licencia se analizarán las posibles incidencias a estos elementos de la nueva conducción.

Previo acuerdo entre los usuarios y las compañías suministradoras, el tendido eléctrico podrá ir empotrado en los frentes de fachada de bodegas y merenderos, asegurando tomas de registro de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

En el caso de que el tendido eléctrico discorra visto en los frentes de fachada, su trazado discurrirá por zonas de cambios de plano coincidentes con encuentros entre fachadas y aleros.

1. *Postes de electricidad.* Se utilizarán preferentemente postes de madera nuevos o reutilizados, con tratamientos específicos para ambiente exterior. Tendrán las dimensiones específicas para su correcta estabilidad, y cumplirán con la normativa sectorial de aplicación. En el caso de colocación de nuevos elementos, su ubicación, así como su sistema de cimentación, serán especificados en las solicitudes de Licencia, analizando las posibles incidencias en las construcciones bajo rasante.

2. *Elementos de iluminación.* Para la iluminación de calles, caminos, sendas y caces, se utilizarán preferentemente elementos empotrados en los muretes de mampostería de piedra. Estos elementos de fábrica pueden ser los propios frentes de fachada de bodegas y merenderos, los muretes de contención de tierras, muretes delimitadores de caminos, o muretes ejecutados específicamente para la colocación de estas luminarias.



La iluminación existente ejecutada mediante farolas, no será eliminada de cada una de las zonas hasta que no se asegure una correcta iluminación mediante el sistema propuesto de luminarias empotradas.

3. Transformadores y cajas de distribución.

La ubicación de los transformadores será bajo rasante y en zonas que no afecten al desarrollo de construcciones existentes subterráneas, preferentemente en el ámbito de la calle Alta y la calle Soltadero. Las tapas para registro dispondrán de un acabado similar al del pavimento general de la calle.

En el caso de ejecución de cajas de distribución para acometidas a diferentes zonas dentro del ámbito del Plan Especial, se construirán mediante construcciones de altura inferior a 1.40m, medidas desde la rasante del terreno. Los elementos dispondrán de un acabado superficial de tipo mampostería de piedra, de características similares a los frentes de fachada de merenderos y bodegas especificados en las presentes Normas Reguladoras. Las tapas para registro deberán presentarse paneladas, con acabado similar al resto de los paramentos.

4. Servicios de telecomunicaciones.

En general, se prohíbe el trazado de redes de telecomunicaciones (telefonía, cable, etc) dentro del ámbito del Plan Especial. Podrá permitirse su trazado, siempre de forma enterrada, en la Calle Alta, Calle Soltadero y Camino Hondo, y únicamente podrán disponer de acometida a este servicio las construcciones que dan frente a esta calle.

Se prohíbe disponer de antena receptora para los servicios de radio y televisión digital.

Art 47. Abastecimiento y saneamiento

1. Dadas las características del subsuelo, dentro del ámbito del Plan Especial de Bodegas no se permite el tendido de instalaciones enterradas de saneamiento y abastecimiento.
2. Excepcionalmente se permite el trazado de este tipo de instalaciones en la calle Alta (límite con el Casco Histórico) y en la calle Soltadero, (que divide las dos zonas de bodegas) así como su continuación en el camino Hondo.
3. Únicamente podrán tener acometida a la red pública de saneamiento y abastecimiento las construcciones cuyo frente se encuentra en la Calle Alta, Calle Soltadero, y Camino Hondo
4. En el caso de incluir instalaciones de saneamiento en zonas no incluidas en el punto anterior, estas siempre discurrirán sobre rasante, conformando caces de acuerdo a lo establecido en el Art.42 de las presentes Normas.
5. Se prohíbe el vertido al espacio exterior de aguas que no sean de pluviales.

Art 48. Mobiliario Urbano.

1. Las señalizaciones para la regulación del tráfico rodado se realizarán según diseño propuesto por el Ayuntamiento de Baltanás, y según lo indicado en la normativa sectorial

aplicable. Los postes de fijación de las señalizaciones no podrán tener acabados metálicos brillantes tipo aluminio anodizado, acero galvanizado, o acabados metálicos lacados en blanco.

2. Los proyectos de urbanización podrán incluir elementos puntuales de mobiliario urbano tales como bancos y papeleras. Su diseño tratará de armonizar con el entorno tradicional del barrio de las bodegas, fomentando el uso de fábricas de mampostería de piedra recibida con morteros tradicionales, maderas tratadas en tonos naturales. Se prohíbe el uso de materiales como plásticos o aluminios anodizados brillantes.

3. Los elementos de señalización y paneles informativos se realizarán según diseño propuesto por el Ayuntamiento de Baltanás armonizando con el entorno tradicional del barrio de las bodegas



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

TITULO IV: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art 49. Definiciones:

Volumen y forma

- *Edificabilidad*: la máxima cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado; **índice de edificabilidad** será el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie.
- *Rasante*: Línea que marca el encuentro del terreno con el paramento vertical de un edificio.
- *Alineación*: Línea de la fachada que sirve de límite entre el borde de la vía pública y la construcción de edificios.
- *Sólido capaz*: Concepto que se emplea tanto para definir el volumen como la forma de una edificación.

Alturas

- *Altura de alero*: La altura comprendida entre la línea de rasante y la línea de la cara inferior del alero del frente de fachada de la edificación.

Plantas

- *Plantas bajo rasante*: Todas las plantas de la edificación que se encuentran por debajo de la línea del terreno.
- *Plantas sobre rasante*: Todas las plantas de la edificación que se encuentran por encima de la línea del terreno.
- *Cubierta*: Sistema de cierre en la parte superior de una edificación.

Art 50. Condiciones de volumen, ornato e instalaciones.

Las condiciones de volumen, ornato y disposición de instalaciones en todos aquellos elementos edificados que se hallan comprendidos dentro del área al que hace referencia este plan especial, serán las que se definen en el articulado de este Título IV, condiciones de la edificación.

Art 51. Declaración fuera de ordenación.

La declaración de fuera de ordenación de una construcción dentro de los límites de este Plan Especial supondrá que solo podrán autorizarse obras de conservación y reparación sobre la edificación en cuestión, conservando estrictamente las condiciones de volumen, habitabilidad y uso de las mismas.

CAPÍTULO II. BODEGAS Y MERENDEROS. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE VOLUMEN

Art 52. Elementos arquitectónicos

Se definen en este apartado las actuaciones permitidas sobre los elementos arquitectónicos que tienen la consideración o el uso de bodega y merendero dentro del ámbito que define este Plan Especial.

52.1 Fachada principal

- Altura máxima:

La altura máxima permitida será la máxima existente en los frentes de fachada de merenderos o bodegas colindantes siempre que éstos sean de construcción tradicional. En Ningún caso la altura máxima a la cara inferior del alero será superior a 2,00 metros. (Ver figura adjunta 01).

- Altura mínima:

La altura mínima permitida será la máxima existente en los frentes de fachada de merenderos o bodegas colindantes siempre que éstos sean de construcción tradicional. (Ver figura adjunta 01).

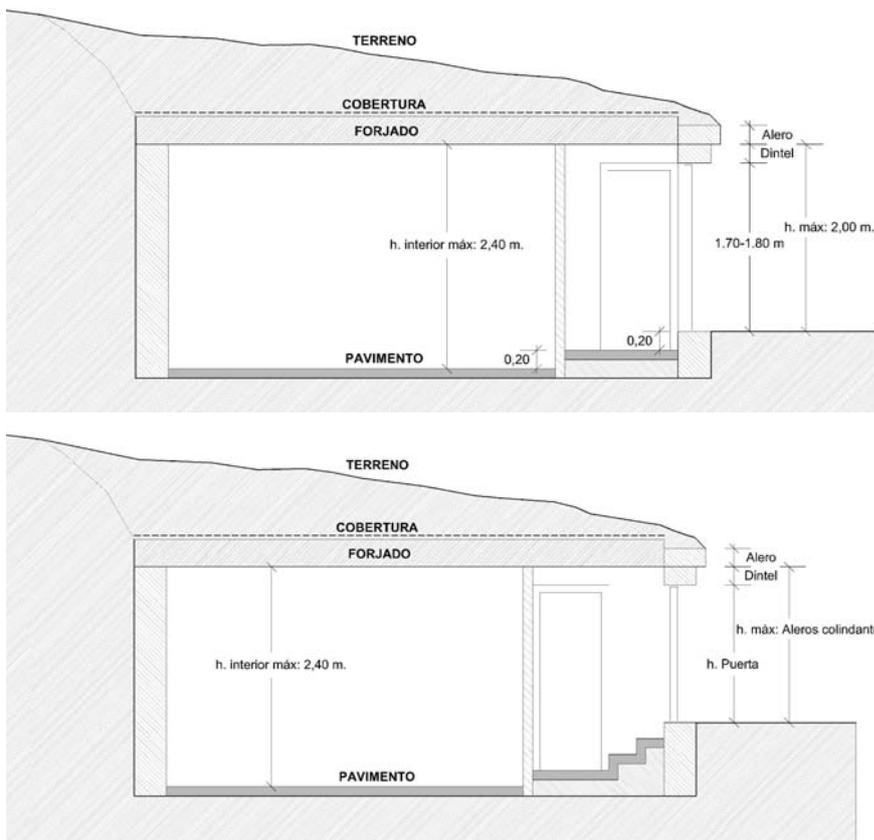


FIGURA 01 Secciones tipo de merendero de nueva construcción.

- Longitud del frente de fachada:

La longitud máxima del frente de fachada no excederá en ningún caso de 5 metros interiores de longitud, en el caso de fachadas de merenderos con acceso a bodega.

En el caso de merenderos sin bodega el frente máximo no excederá de 4 metros interiores de longitud.

- Materiales:

Muro de mampostería de piedra tradicional recibida con mortero de tierra y cal, queda prohibido el uso de cualquier otro material en la ejecución de las fachadas. No se permite el uso de acabados con chapados de piedra de espesores inferiores a 5cm.

52.2 Fachada Lateral



- Altura máxima:

La fachada lateral deberá estar semienterrada, permitiéndose una altura máxima en el punto de encuentro con la fachada principal similar a la de ésta.

- Altura mínima:

No se establece

- Longitud máxima:

No se establece, la longitud máxima de la fachada lateral será aquella que garantice una superficie interior del merendero menor o igual a 20 metros cuadrados, por lo que estará en función de la longitud del frente de fachada.

- Materiales:

Mampostería de piedra tradicional recibida con mortero de tierra y cal, queda prohibido el uso de cualquier otro material en la ejecución de las fachadas, en todas sus hojas en el caso de que existan varias, así como la utilización de impermeabilizaciones que impidan una correcta transpiración del terreno próximo a la construcción.

52.3 Fachada Trasera

- Altura máxima:

No se permite la presencia de fachada trasera, que deberá quedar totalmente enterrada. Solo en casos muy excepcionales, cuando la pendiente del terreno no lo permita, se autorizará que sobresalga un máximo de 0,50 metros.

- Altura mínima:

No se establece

- Longitud máxima:

La misma que la longitud máxima del frente de fachada.

- Materiales:

Mampostería de piedra tradicional recibida con mortero de tierra y cal, quedan prohibidos el resto de materiales en todas sus hojas en el caso de que existan varias, así como la utilización de impermeabilizaciones que impidan una correcta transpiración del terreno próximo a la construcción.

Art 53. Huecos en Fachada.

53.1 Puertas

- Dimensiones:

Anchura máxima: 0,90 metros.

Anchura mínima: 0,70 metros.

Altura máxima: 1,80 metros.

Altura mínima: 1,70 metros.

- Materiales: Madera.

- Diseño: Similar a las tradicionales, con aperturas de huecos de ventilación. Diseño mediante tablonos de madera con aperturas de ventilación entre éstos mediante formas geométricas, o mediante bastidores y travesaños de madera, generando los huecos de ventilación entre éstos.

No dispondrán de marco ni bisagras, serán pivotantes con eje vertical de giro, embebido en el suelo y el plano inferior del dintel.

(Ver figuras adjuntas 02 y 03)

53.2 Ventanas

- Dimensiones:

Anchura máxima: 0,80 metros.

Anchura mínima: 0,40 metros.

Altura máxima: 0,80 metros.

Altura mínima: 0,40 metros.

- Altura máxima del dintel: la misma que la del dintel de la puerta de acceso al merendero / bodega.

- Materiales: Carpintería de madera.

- Diseño: Obligatorio con cuarterones exteriores de madera que oculten el vidrio, preferentemente de una única hoja.

- Dintel: material similar al de la puerta de acceso: piedra o madera de enebro.

(Ver figuras adjuntas 02 y 03)

53.3 Dinteles

- Dimensiones: según figura adjunta:

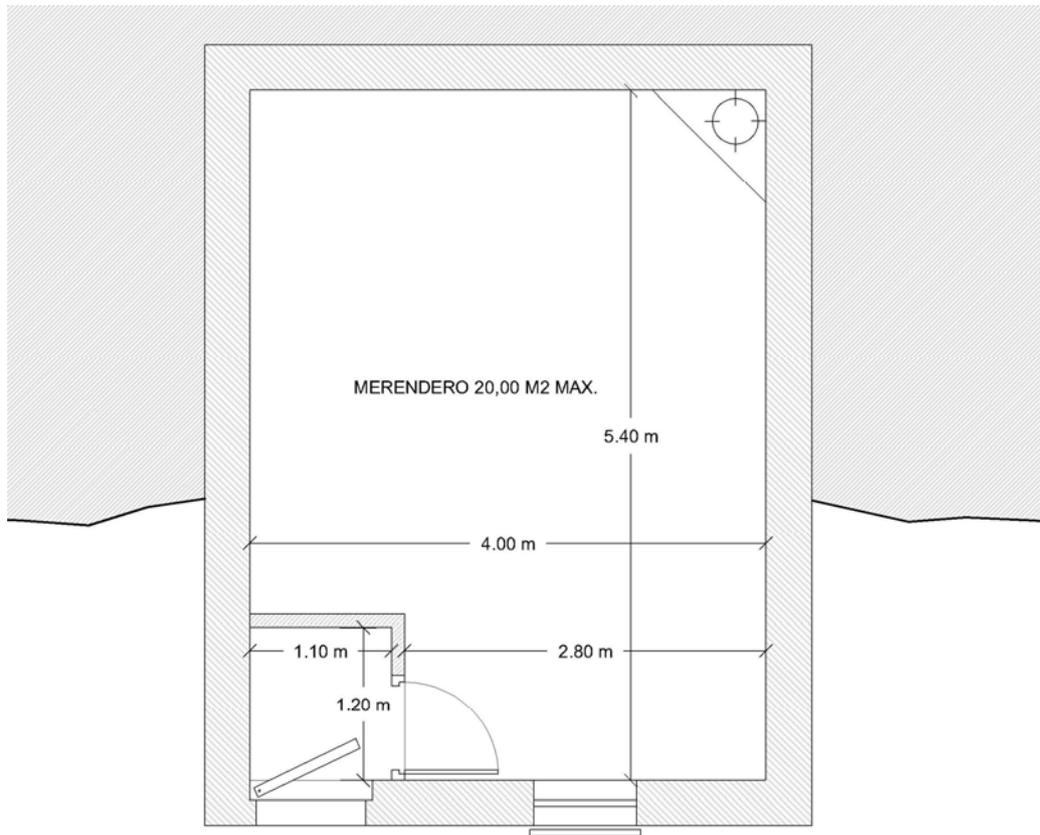


- Materiales: Piedra similar a la mampostería de la fachada o madera de enebro.

Queda prohibido el uso de cualquier otro material.

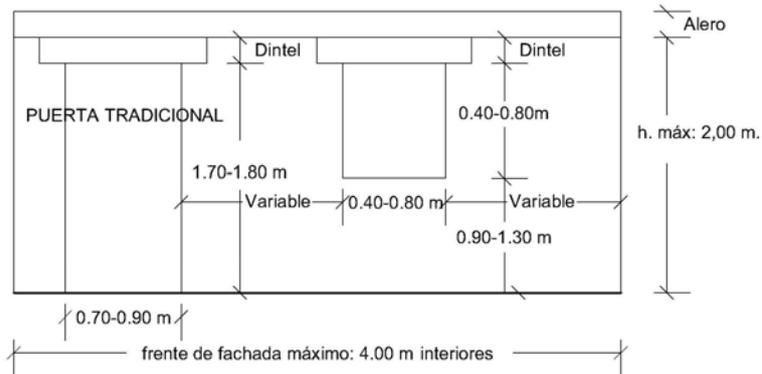
(Ver figuras adjuntas 02 y 03)

FIGURA 02 Planta y Alzado tipo de merendero de nueva construcción sin Bodega anexa.



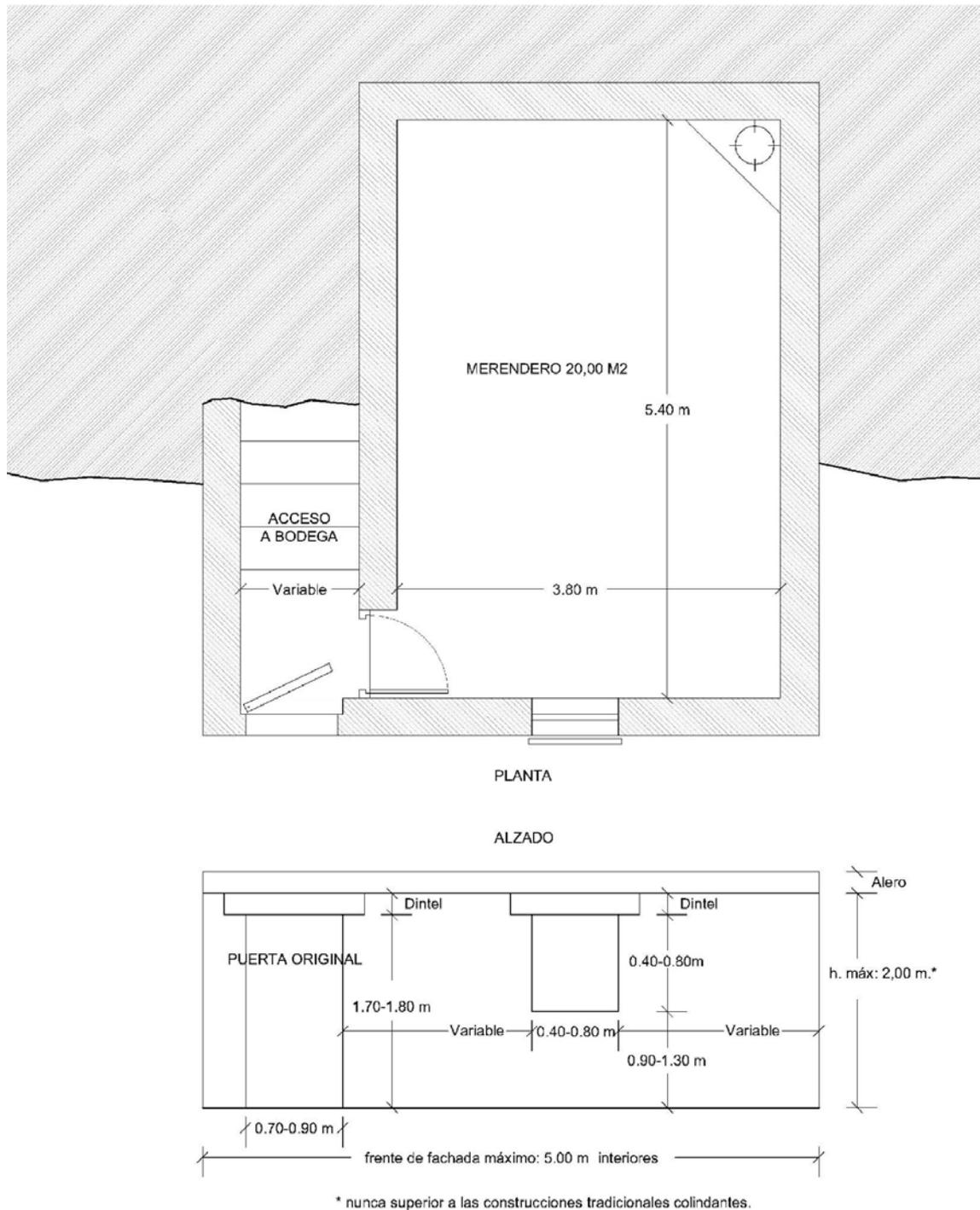
PLANTA

ALZADO



* nunca superior a las construcciones tradicionales colindantes.

FIGURA 03 Planta y Alzado tipo de merendero de nueva construcción con Bodega anexa.



53.4 Rejillas y huecos de ventilación / extracción

Los huecos de ventilación en los merenderos de nueva construcción se realizarán a través de chimeneas sobre la cubierta de éstos siguiendo las condiciones de diseño establecidas en Art.60. Queda prohibida la apertura de huecos o rejillas de ventilación en fachada.

53.5 Descargaderos en fachada

- Dimensiones:

Anchura máxima: 0,80 metros.

Anchura mínima: 0,40 metros.

Altura máxima: 1,00 metros.

Altura mínima: 0,40 metros.

- Altura máxima del dintel: menor que la del dintel de la puerta de acceso al merendero/bodega, de manera que ambos no queden alineados.

Excepcionalmente se podrán ejecutar descargaderos en fachada de otras dimensiones a las citadas anteriormente, siempre y cuando se tomen como referencia las dimensiones de un descargadero tradicional situado en fachada que se encuentre en el entorno próximo al nuevo descargadero que se pretende ejecutar, situación que deberá aparecer reflejada en el documento técnico que incluya la propuesta de nuevo descargadero.

-Materiales:

Mampostería de piedra tradicional recibida con mortero de tierra y cal. Puertas ciegas de madera de una sola hoja, similar a las de los descargaderos tradicionales.

Art 54. Forjados y suelos

En la construcción de merenderos asociados a bodegas se permitirán en el techo los forjados de hormigón y los forjados de vigas de madera.

Se permite la pavimentación de estas estancias mediante baldosas de barro cocido o lajas de piedra natural o artificial asentadas sobre morteros pobres de cal, colocadas siempre con junta abierta, permitiendo en todo caso a través de dichas juntas y de los encuentros con los paramentos verticales la transpiración del terreno sobre el que se asientan.

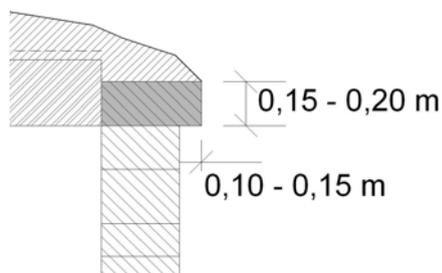
Se prohíbe el uso de láminas de polietileno o similares, así como de hormigones, para facilitar una correcta transpiración del terreno natural bajo el solado.

Art 55. Cornisas y voladizos

Se ejecutarán a base de mampostería de piedra, colocando una hilada de piedras en voladizo respecto a la alineación del frente de la fachada, imitando a los aleros tradicionales existentes en las bodegas de su entorno más cercano.

Ver dimensiones según figura adjunta:

Podrán disponerse de una hilada de piedra o de dos, siendo de este modo las dimensiones de cada uno de los vuelos y cada una de las hiladas las que aparecen



en la figura.

Se prohíbe totalmente el vuelo de forjados fuera del plano de fachada. La mampostería que recubra el frente de forjado tendrá un despiece, materiales y acabado similar al del resto de fachada, no permitiéndose, de este modo, chapados puntuales en el frente de los forjados, de modo que el forjado quedará totalmente desapercibido en la fachada.

Se permite el uso de bocatejas (canal de teja cerámica curva tradicional) como remate del alero.

Art 56. Cubiertas

Se refiere este artículo a los materiales permitidos para llevar a cabo la impermeabilización de los forjados de los merenderos.

Sobre los forjados se permitirá la ejecución de una impermeabilización a base de teja cerámica tradicional o láminas impermeabilizantes onduladas, tipo BTU o similar.

Se prohíbe la utilización de materiales plásticos, entelados, fibrocemento y uralitas.

Todas las cubiertas de bodegas y merenderos dispondrán de un acabado de tierra natural para crecimiento de manto vegetal.

Se prohíbe totalmente la prolongación de la lámina impermeable hacia el frente de fachada, permaneciendo ésta totalmente oculta. También se prohíbe su uso en paredes laterales de las construcciones.

Art.57. Construcciones por encima de la altura permitida.

Se prohíbe cualquier tipo de construcción por encima de la altura permitida descrita en el presente articulado.

Art 58. Elementos en fachada.

58.1 Iluminación.

Se permite la iluminación de las construcciones mediante un único punto de luz por construcción, que se situará cuando sea cerca de la puerta de entrada con el cableado oculto.

58.2 Cuadros eléctricos.

Los cuadros de la instalación de electricidad de cada una de las construcciones se dispondrán empotrados en las fachadas de las mismas, panelados en armarios, con dispositivo de apertura según Normativa Sectorial, con piedra de características y despiece similar a las de la mampostería de la fachada y con cableado oculto.

58.3 Identificación de Bodega.

Todas las construcciones que se encuentren dentro del área del Plan Especial de Bodegas, dispondrán de una identificación numérica visible al exterior.

Art 59. Espacio previo de acceso.

Se entiende como espacio previo de acceso a la bodega aquel que ocupa todo el frente de la construcción (bodega / merendero) hasta una anchura máxima de 2 metros medidos en perpendicular a la alineación del frente de fachada.



En ningún caso este espacio podrá invadir caminos, sendas, escaleras, caces o cualquier otro elemento de urbanización del conjunto.

59.1 Pavimentación previa al acceso a bodega.

Se permite la pavimentación del espacio previo de acceso a la bodega, ejecutado con lajas de piedra colocadas con junta abierta directamente sobre una capa de tierra compactada. Se prohíben en todo caso los pavimentos de hormigón y de materiales cerámicos o prefabricados. Se tendrán en cuenta las pendientes de evacuación de la zona pavimentada para evitar la formación de charcos, desaguando el agua de modo natural.

59.2 Bancos.

Se permitirán los bancos que se ubiquen únicamente en el espacio definido en el punto anterior como espacio previo de acceso a la bodega. Se ejecutarán mediante fábrica de mampostería de piedra.

59.3 Mesas.

Se permitirán las mesas exteriores que se ubiquen únicamente en el espacio definido en el punto anterior como espacio previo de acceso a la bodega. Se ejecutarán mediante mampostería de piedra.

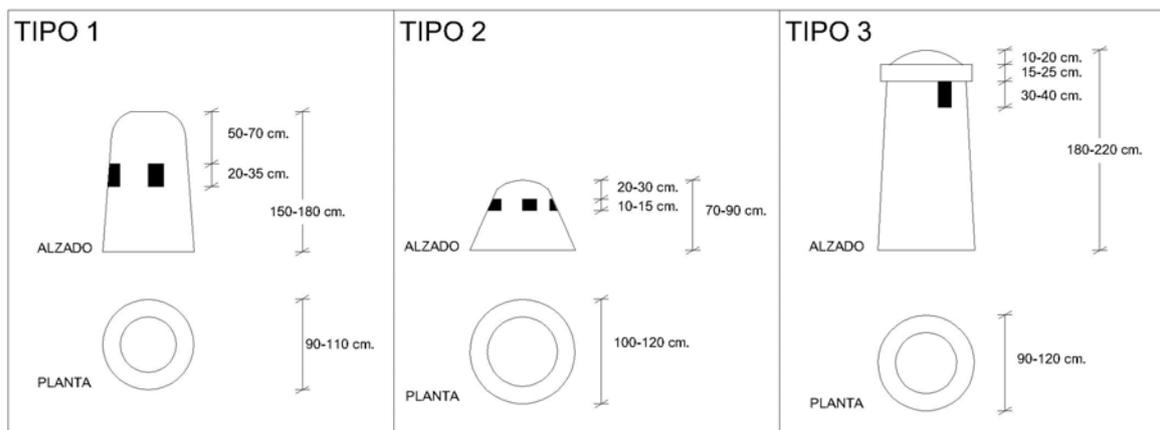
Art 60. Elementos de conexión interior con el exterior.

60.1 Chimeneas y humeros

Los elementos de ventilación de nueva ejecución tendrán una altura similar a la media de las chimeneas / humeros tradicionales de las bodegas circundantes, sin que se puedan admitir chimeneas de ventilación de altura notoriamente desproporcionada con las próximas, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Estas chimeneas se ejecutarán mediante mampostería de piedra caliza, serán de un tamaño y aparejo similar a las chimeneas tradicionales, quedando prohibido el ladrillo visto o las piezas prefabricadas de hormigón.

- Dimensiones: Los elementos de ventilación de nueva ejecución tendrán unas dimensiones de diámetro, anchura y altura similar a la media de las chimeneas / humeros tradicionales de las



bodegas circundantes, sin que se puedan admitir chimeneas de ventilación de altura notoriamente desproporcionada con las próximas, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Se describen a continuación 3 tipos de chimeneas con sus dimensiones aproximadas a tomar como referencia para las de nueva ejecución.

- Materiales: Mampostería de piedra, independientemente de cual sea su tipología. Todas las chimeneas dispondrán de matachispas en su boca exterior.

- Diseño: Se establecerán varias tipologías para este tipo de elementos: Tipo 1/ 2/ 3

Se prohíbe totalmente el uso de remates de chimenea de chapa, hormigón, o cualquier otro tipo de material contemporáneo.

60.2. Descargaderos en construcción independiente.

Los Descargaderos de nueva ejecución de cada una de las bodegas tendrán una altura similar a la media de los descargaderos exentos tradicionales de las bodegas circundantes, sin que se puedan admitir descargaderos de altura notoriamente desproporcionada con los próximos, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Estos descargaderos se ejecutarán mediante fábricas de mampostería de piedra caliza, de un tamaño y aparejo similar al de los descargaderos tradicionales, quedando prohibido en todo caso el ladrillo visto o las piezas prefabricadas de hormigón.

CAPÍTULO III. BODEGAS Y MERENDEROS. ELEMENTOS INTERIORES

Art 61. Cañón de bajada

Se definen en este artículo las actuaciones permitidas a la hora de la ejecución de obras de mantenimiento, conservación o reparación en los cañones de bajada a las bodegas existentes en el ámbito de este Plan Especial.

61.1. Peldaños

Se permiten las actuaciones de reparación y consolidación del peldañeado de escaleras que se encuentre en mal estado, manteniendo la pendiente y dimensiones de los escalones originales.

Materiales: baldosas de barro cocido asentadas sobre morteros pobres de cal, colocadas con junta abierta, permitiendo en todo caso a través de dichas juntas y de los encuentros con los paramentos verticales la transpiración del terreno sobre el que se asientan.

61.2. Refuerzos laterales

Se permiten las actuaciones de reparación y consolidación de las paredes laterales de los cañones de bajada a las bodegas.

Se permite la ejecución de refuerzos puntuales, machones o arcos ejecutados con materiales tradicionales, ladrillo, adobe o madera.

Se prohíbe la utilización de estructuras metálicas o de hormigón armado.



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

61.3. Refuerzo de techo de cañón

Podrán reforzarse y consolidarse los techos de los cañones de bajada a las bodegas que se encuentren en mal estado. Se llevarán a cabo mediante la colocación de vigas de madera de enebro de dimensiones similares a las de los cañones de bajada tradicionales ancladas a las paredes laterales del cañón.

Art 62. Sisas e interior de merenderos

Se definen en este artículo las actuaciones permitidas a la hora de la ejecución de obras de mantenimiento, conservación o reparación en las sisas e interior de merenderos tradicionales existentes en el ámbito de este Plan Especial.

62.1. Pavimentación

Se permite la pavimentación de estos elementos cuyos solados originales se encuentren en mal estado.

Materiales: baldosas de barro cocido asentadas sobre morteros pobres de cal, colocadas con junta abierta, permitiendo en todo caso a través de dichas juntas y de los encuentros con los paramentos verticales la transpiración del terreno sobre el que se asientan.

62.2. Revestimientos de paredes y techos

Se permiten las obras de reparación de las paredes y los techos del interior de la bodega, mediante la aplicación de fijadores naturales, silicatos de base acuosa o revestimientos puntuales de morteros de cal pobres.

Se prohíbe la aplicación de proyectados de yeso. Se prohíbe el revestimiento mediante morteros de cemento y hormigones, armados o sin armar.

62.3. Refuerzos puntuales

Cuando se observen signos de patologías o deficiencias estructurales en las sisas o merenderos dispuestos en el interior de las bodegas podrán realizarse actuaciones puntuales para el refuerzo y reparación de dichas patologías.

Se permite la ejecución de refuerzos puntuales, machones o arcos ejecutados con materiales tradicionales, ladrillo, adobe o madera. En los documentos técnicos que reflejen estas intervenciones, se tendrá especial atención en indicar las posibles afecciones al entorno que puedan causar la construcción de estos elementos.

Se prohíbe la utilización de estructuras metálicas o de hormigón armado.

62.4. Puertas Interiores

Se permite la colocación de puertas en el interior de sisas y merenderos.

Dispondrán de aperturas o huecos para que la ventilación natural de la bodega no se vea alterada por la colocación de estos elementos.

Art 63. Instalación interior

Las únicas instalaciones permitidas en el interior de Bodegas y merenderos, ya sean existentes o de nueva construcción, serán las de electricidad e iluminación, las cuales deberán cumplir la pertinente Normativa Sectorial.

Art 64. Bocas interiores de humeros y chimeneas

Se permiten las actuaciones y los trabajos de consolidación y reparación del interior de humeros, chimeneas y todos los elementos de conexión con el exterior existentes que se encuentren en mal estado.

Se realizarán a base de refuerzos puntuales en las zonas adyacentes a estos con materiales tradicionales, ladrillo o adobe.

También podrá consolidarse el interior de estos elementos mediante la aplicación de revestimientos a base de morteros pobres de cal.

CAPÍTULO IV. LAGARES. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE VOLUMEN

Art 65. Elementos arquitectónicos

Se definen en este apartado las actuaciones permitidas sobre los elementos arquitectónicos que tienen la consideración o el uso de lagar dentro del ámbito que define este Plan Especial.

Art 66. Fachada

66.1. Fachada principal

No se permite la ejecución de nuevos elementos arquitectónicos con este uso, por lo que las condiciones de la fachada principal serán las ya existentes en este tipo de elementos que se encuentran dentro del ámbito definido en este Plan Especial.

66.2. Fachadas laterales y trasera

No se permite la ejecución de nuevos elementos arquitectónicos con este uso, por lo que las condiciones de las fachadas laterales y trasera serán las ya existentes en este tipo de elementos que se encuentran dentro del ámbito definido en este Plan Especial.

Art 67. Huecos en fachada

67.1. Puertas

Las aperturas de entrada serán las existentes en este tipo de elementos, no se permite la ejecución de nuevos huecos de apertura.

En caso de que las puertas existentes se encuentren en mal estado se podrán sustituir por otras, de madera, con diseño imitando a las tradicionales y huecos de ventilación.

Se prohíbe la colocación de puertas de chapa o cualquier otro material que no sea madera.



67.2. Ventanas

Las ventanas serán las existentes en este tipo de elementos, no se permite la ejecución de nuevos huecos.

En caso de que las ventanas existentes se encuentren en mal estado se podrán sustituir por otras, de madera, con cuarterones exteriores también de madera ocultando el vidrio.

Se prohíbe la colocación de ventanas de chapa o cualquier otro material que no sea madera.

67.3. Descargaderos

Los descargaderos serán las existentes en este tipo de elementos, no se permite la ejecución de nuevos descargaderos.

En caso de que las puertas o cierres de los descargaderos existentes se encuentren en mal estado se podrán sustituir por otros de madera imitando a los tradicionales.

Se prohíbe la colocación de cierres de descargaderos de chapa o cualquier otro material que no sea madera.

Art 68. Cornisas y voladizos.

Se permitirán las actuaciones de consolidación y reparación de las cornisas y voladizos de los lagares existentes, respetando el diseño y forma de los ya existentes, y utilizando materiales tradicionales, piedra o madera.

Queda prohibido el uso de elementos estructurales de hormigón o metálicos para las actuaciones sobre este tipo de elementos.

Art 69. Cubiertas

Se permitirán las actuaciones de consolidación y reparación de las cubiertas de los lagares existentes, respetando el diseño y forma de las ya existentes, y utilizando materiales de cobertura tradicionales, predominando el uso de teja cerámica tradicional.

Queda prohibido el uso de elementos estructurales de hormigón o metálicos para las actuaciones sobre este tipo de elementos.

Art 70. Construcciones por encima de la altura permitida

Se prohíbe cualquier tipo de construcción por encima de la altura permitida descrita en el presente articulado.

Art 71. Elementos en fachada

71.1. Iluminación

Se permite la iluminación de las construcciones mediante un único punto de luz por construcción, que se situará cuando sea posible sobre la puerta de entrada y con el cableado oculto.

71.2. Cuadros eléctricos

Los cuadros de la instalación de electricidad de cada una de las construcciones se dispondrán empotrados en las fachadas de las mismas, panelados con piedra de características y despiece similar a las de la mampostería de la fachada y con cableado oculto.

71.3. Identificación de lagar

Todas las construcciones que se encuentren dentro del área de este Plan Especial, dispondrán de una identificación numérica visible al exterior.

Art 72. Espacio previo a acceso.

Se entiende como espacio previo de acceso al Lagar aquel que ocupa todo el frente de la construcción, hasta una anchura máxima de 2 metros medidos en perpendicular a la alineación del frente de fachada.

En ningún caso este espacio podrá invadir caminos, sendas, escaleras, caces o cualquier otro elemento de urbanización del conjunto.

72.1. Pavimentación previa al acceso al Lagar.

Se permite la pavimentación del espacio previo de acceso al Lagar, ejecutado con lajas de piedra colocadas con junta abierta directamente sobre una capa de tierra compactada. Se prohíben en todo caso los pavimentos de hormigón y de materiales cerámicos o prefabricados.

72.2. Bancos

Se permitirán los bancos que se ubiquen únicamente en el espacio definido en el punto anterior como espacio previo de acceso al Lagar. Se ejecutarán mediante fábrica de mampostería de piedra.

72.3. Mesas

Se permitirán las mesas exteriores que se ubiquen únicamente en el espacio definido en el punto anterior como espacio previo de acceso al Lagar. Se ejecutarán mediante mampostería de piedra.

Art 73. Elementos de conexión interior con el exterior. Chimeneas.

Los elementos de ventilación de cada uno de los lagares serán los existentes. No se permite la ejecución de nuevas chimeneas en los lagares existentes dentro de los límites que comprende este Plan Especial.

TÍTULO V: ORDENANZAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

CAPÍTULO I: NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO



Artículo 74. Aplicación Ordenanzas normas urbanísticas de planeamiento

Las consideración de las NUM del Barrio de las bodegas de Baltanás es de un sector integrado en su totalidad en el área de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, área de bodegas.

No obstante, y como complemento a las mismas se determina a continuación el Régimen Particular de Usos en el ámbito del P.E.

CAPÍTULO II. ZONA 1: MERENDERO Y BODEGA BAJO RASANTE EN CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 75. Ámbito de aplicación

Comprende este uso la totalidad de las construcciones ejecutadas bajo rasante existentes dentro del ámbito territorial de este Plan Especial, las cuales disponen de numeración según las fichas de catálogo de estas normas, así como los merenderos de nueva ejecución que puedan ejecutarse asociados a éstos, siempre accediendo a estos últimos a través del interior de la construcción sobre rasante existente; y exclusivamente en las Zonas de Permisividad indicadas en los planos de ordenación.

Artículo 76. Usos permitidos y prohibidos

Uso característico: Uso bodega tradicional y merendero bajo rasante.

Usos compatibles: Ninguno.

Usos prohibidos: El resto.

Artículo 77. Condiciones de la edificación

Las condiciones de volumen, tipología de las construcciones, así como los cuerpos fuera de la envolvente definida, serán las especificadas en el Título IV de estas Normas.

Artículo 78. Condiciones higiénicas.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación bajo rasante para acometida de aguas o saneamiento.

CAPÍTULO III. ZONA 2: MERENDEROS INDEPENDIENTES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Artículo 79. Ámbito de aplicación

Comprende este uso la totalidad de las construcciones ejecutadas bajo rasante de nueva construcción, no asociadas a ninguna bodega o merendero existente. Su ámbito comprende únicamente las zonas designadas en el respectivo plano de Ordenación de las presentes Normas.

Artículo 80. Usos permitidos y prohibidos

Uso característico: Uso bodega tradicional y merendero bajo rasante.
Usos compatibles: Ninguno.
Usos prohibidos: El resto.

Artículo 81. Condiciones de la edificación

Las condiciones de volumen, tipología de las construcciones, así como los cuerpos fuera de la envolvente definida, serán las especificadas en el Título IV de estas Normas.

Las actuaciones para la ejecución de este tipo de construcciones se realizarán según lo indicado en estas Normas.

Artículo 82. Condiciones higiénicas.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación bajo rasante para acometida de aguas o saneamiento.

CAPÍTULO III. **ZONA 3:** LÍMITE DEL CAMINO HONDO

Artículo 83. Ámbito de aplicación

Comprende este uso la construcción existente ubicada en el límite del Plan Especial, en el Camino Hondo, con número nº 305.

Artículo 84. Usos permitidos y prohibidos

Uso característico: Uso bodega tradicional y merendero bajo rasante.
Usos compatibles: Uso terciario. Hostelería y uso cultural. Bajo rasante.
Usos prohibidos: El resto.

Artículo 85. Condiciones de la edificación

Las condiciones de volumen, tipología de la construcción, así como los cuerpos fuera de la envolvente definida, serán las especificadas en el Título IV de estas Normas.

Las condiciones serán las mismas que para el uso de bodega y merendero tradicional, sin ninguna excepción que pueda ser motivada por la normativa sectorial de aplicación, en especial en el caso de escaleras y salidas de emergencia, extractores, climatizadoras etc.

En el caso de uso terciario, en aplicación de la normativa existente estatal, se deberá presentar proyecto firmado por técnico competente y visado en su respectivo Colegio profesional, donde se refleje el cumplimiento de las normativas sectoriales aplicables a la construcción.

La superficie de la construcción será la existente, la cual está reflejada en el catálogo, siempre que las condiciones volumétricas y estéticas de la construcción resultante se realicen bajo rasante y de acuerdo al Título IV de estas 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

Artículo 86. Condiciones higiénicas.

En el caso de uso terciario, se permite la acometida de aguas así como de saneamiento a la red pública, cuya solicitud deberá estar incluida en el respectivo proyecto técnico.

CAPÍTULO IV ZONA 4: LAGARES EXISTENTES

Artículo 87. Ámbito de aplicación.

Comprende a este uso las construcciones existentes sobre rasante con uso original de lagares.

Artículo 88. Usos permitidos y prohibidos.

Uso característico: Uso bodega tradicional y merendero sobre rasante.
Usos compatibles: Uso terciario. Hostelería y uso cultural. Sobre rasante.
Usos prohibidos: El resto.

Artículo 89. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de volumen, tipología de las construcciones, así como los cuerpos fuera de la envolvente definida, serán las especificadas en el Título IV de estas Normas.

No se podrán modificar las condiciones de volumetría de las construcciones existentes, ni se permite la construcción de cualquier tipo de anexo o edificación auxiliar a la original.

Artículo 90. Condiciones higiénicas.

Se prohíbe cualquier tipo de instalación bajo rasante para acometida de aguas o saneamiento si el uso de la construcción es para bodega tradicional y merendero.
En el caso de uso terciario, se permite la acometida de aguas así como de saneamiento a la red pública, cuya solicitud deberá estar incluida en el respectivo proyecto técnico.

CAPÍTULO V. ZONA 5: ZONAS EXTERIORES

Art 91. Ámbito de aplicación

Comprende a este uso la totalidad de la superficie sobre rasante del entorno del Plan Especial de Bodegas, sea de titularidad pública o privada.

Art 92. Condiciones de uso

Uso característico: Uso de espacio libre, uso de viario.
Usos compatibles: Ninguno.
Usos prohibidos: Todos los demás.

Este uso engloba también las cubiertas vegetales de cualquier construcción enterrada, sea de titularidad pública o privada, no permitiéndose ningún otro tipo de uso.

En los suelos de naturaleza privada no estará permitido el uso de viario, únicamente se permitirá el uso de espacio libre, sin permitir ningún tipo de construcción sobre rasante, más que las incluidas en estas Normas.

No se permite el vallado de ninguna parcela, sea ésta de naturaleza pública o privada, incluyendo este aspecto las cubiertas de cualquier construcción bajo rasante.



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