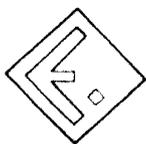


# INDICE

PAG.

<b>1.- INTRODUCCION</b> .....	<b>1</b>
<b>2.- MEMORIA INFORMATIVA</b>	
<b>2.1.- DATOS GEOGRAFICOS Y FISICOS</b> .....	<b>2</b>
<b>2.2.- DATOS DEMOGRAFICOS Y SOCIO-ECONOMICOS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3.- MEDIO URBANO</b>	
<b>2.3.1.- PROCESO DE FORMACION URBANA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3.2.- USOS URBANOS DEL SUELO</b>	
<b>2.3.2.1.- RESIDENCIALES</b> .....	<b>4</b>
<b>2.3.2.2.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3.2.3.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3.2.4.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b> .....	<b>5</b>
<b>2.3.2.5.- SUELO VACANTE</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3.3.- EDIFICACIONES</b>	
<b>2.3.3.1.- AREAS HOMOGENEAS</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3.3.2.- TIPOLOGIAS DE LAS EDIFICACIONES</b>	<b>11</b>
<b>2.3.3.3.- VALORES HISTORICOS Y ARTISTICOS</b>	<b>12</b>
<b>2.3.3.4.- ESTADO DE CONSERVACION</b> .....	<b>13</b>
<b>2.3.4.- SERVICIOS URBANOS</b>	
<b>2.3.4.1.- RED VIARIA</b> .....	<b>15</b>
<b>2.3.4.2.- SUMINISTRO DE AGUA</b> .....	<b>15</b>
<b>2.3.4.3.- SANEAMIENTO</b> .....	<b>16</b>
<b>2.3.4.4.- RED ELECTRICA</b> .....	<b>16</b>



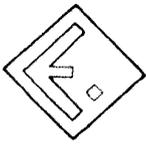


### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

<b>3.1.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA</b> .....	<b>17</b>
<b>3.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO</b> .....	<b>18</b>
<b>3.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION PROPUESTA</b>	
<b>3.3.1.- CRITERIOS PARA EFECTUAR LA DELIMITACION</b>	<b>19</b>
<b>3.3.2.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION ADOPTADA</b>	<b>22</b>
<b>3.4.- JUSTIFICACION Y CLAVES DEL PLANO NORMATIVO</b>	
<b>3.4.1.- ALINEACIONES</b> .....	<b>23</b>
<b>3.4.2.- AREAS DE ORDENANZA</b> .....	<b>24</b>
<b>3.5.- CATALOGO DE EDIFICIOS Y AMBIENTES OBJETO DE PROTECCION</b> .....	<b>24</b>

### **4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

<b>4.1.- AMBITO Y ALCANCE</b> .....	<b>25</b>
<b>4.2.- CONCEPTOS DE DEFINICION DE SUELO Y EDIFICACION</b>	<b>25</b>
<b>4.3.- REGULACION EN ZONAS DE ORDENANZA</b>	
<b>4.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE CASCO TRADICIONAL (AREA A).</b> ....	<b>28</b>
<b>4.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE BORDE NO CONSOLIDADA (AREA B).</b> .	<b>30</b>
<b>4.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE LAS AREAS PUBLICAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL (AREA C).</b> .....	<b>32</b>
<b>4.4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION</b>	
<b>4.4.1.- USOS DE LA EDIFICACION</b> .....	<b>33</b>
<b>4.4.2.- VOLUMEN DE LA EDIFICACION</b> .....	<b>34</b>
<b>4.4.3.- FORMA Y COMPOSICION DE LA EDIFICACION.</b>	<b>38</b>



**5.- ORDENAMIENTOS SECTORIALES**

5.1.- PATRIMONIO ..... 42

5.2.- CARRETERAS ..... 42

**6.- LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA**

6.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL ..... 43

6.2.- PROCEDIMIENTO DE-CONCESION DE LICENCIAS ..... 45

6.3.- LICENCIA EN SUELO URBANO SIN LOS NECESARIOS  
SERVICIOS URBANISTICOS ..... 46

6.4.- DISCIPLINA URBANISTICA

6.4.1.- LICENCIAS E INFRACCIONES URBANISTICAS .. 46

**7.- CONDICIONES PARA LA REVISION O SUSTITUCION POR  
PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR ..... 48**

**8.- PLANOS**

PLANO N° 1.- SITUACION PROVINCIAL

PLANO N° 2.- SANTERVAS DE LA VEGA: USOS DEL SUELO Y  
ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

PLANO N° 3.- SANTERVAS DE LA VEGA: PAVIMENTACION Y  
ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

PLANO N° 4.- SANTERVAS DE LA VEGA: REDES DE ELECTRICIDAD,  
AGUA Y SANEAMIENTO

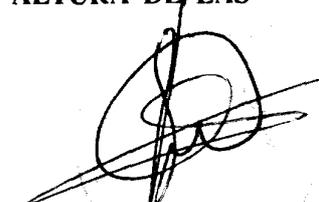
PLANO N° 5.- VILLARROBEJO: USOS DEL SUELO Y ALTURA DE  
LAS EDIFICACIONES

PLANO N° 6.- VILLARROBEJO: PAVIMENTACION Y ESTADO DE  
LAS EDIFICACIONES

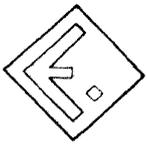
PLANO N° 7.- VILLARROBEJO: REDES DE ELECTRICIDAD, AGUA  
Y SANEAMIENTO

PLANO N° 8.- VILLAPUN: USOS DEL SUELO Y ALTURA DE LAS  
EDIFICACIONES

*UNIDAD CPU N.º 1.º  
7.º PROCEDIMIENTO*



EGAIN



**PLANO N° 9.- VILLAPUN: PAVIMENTACION Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES**

**PLANO N°10.- VILLAPUN: REDES DE ELECTRICIDAD, AGUA Y SANEAMIENTO**

**PLANO N°11.- SANTERVAS DE LA VEGA. DELIMITACION DE SUELO URBANO**

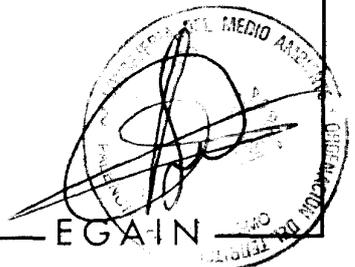
**PLANO N°12.- VILLARROBEJO: DELIMITACION DE SUELO URBANO**

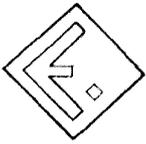
**PLANO N°13.- VILLAPUN: DELIMITACION DE SUELO URBANO**

**PLANO N°14.- SANTERVAS DE LA VEGA: PLANO NORMATIVO**

**PLANO N°15.- VILLARROBEJO: PLANO NORMATIVO**

**PLANO N°16.- VILLAPUN: PLANO NORMATIVO**





## 1.- INTRODUCCION

Se redacta el presente proyecto de Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Santervás de la Vega, para su inclusión en el Fondo de Cooperación Local 1.992.

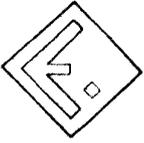
En el momento de iniciarse la redacción de este documento, ya no existe el vacío de normativa provincial, que hasta hace poco se tenía en Palencia, debido a la reciente aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con ámbito Provincial de Palencia, publicados en el Boletín Oficial de la Provincia, de fecha 7 de agosto de 1.992. No obstante, se considera oportuno mantener la figura de Delimitación de Suelo Urbano como planeamiento más apropiado para el municipio de Santervás de la Vega.

En este Documento de Planeamiento, se proponen unas pequeñas modificaciones con respecto al anterior, cuya aprobación definitiva se efectuó en Mayo de 1.990. Por un lado, se ha procedido a incluir algunos terrenos dentro de suelo urbano, que no estaban contemplados como tales, y por otro lado, se ha propuesto una ligera modificación en las ordenanzas, admitiéndose el ladrillo caravista como material de acabado de fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar  
que dichos planos y documentos  
son los aprobados inicialmente  
en \_\_\_\_\_  
a 30 de junio de 92  
EL SECRETARIO,



EGAIN



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- DATOS GEOGRAFICOS Y FISICOS

El término municipal de Santervás de la Vega se encuentra situado en el Oeste de la provincia de Palencia. A 6 Km. de Saldaña y a 70 Km. de la capital. Consta de tres núcleos de población: Santervás de la Vega como cabecera, Villapún, al Norte a 3 Km. de Santervás y Villarrobejo, al Sur a 2,4 Km. de Santervás; todos unidos por una carretera provincial.

Sus términos limítrofes, son los siguientes:

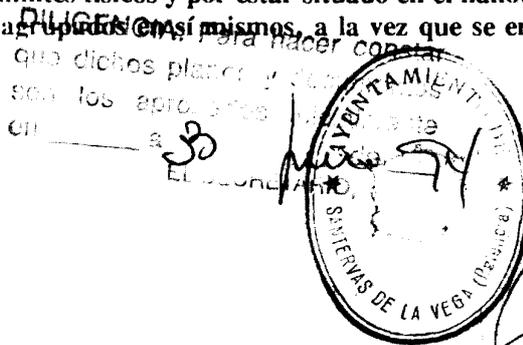
- \* Villota del Páramo.
- \* Poza de la Vega
- \* Villaluenga de la Vega
- \* Pedrosa de la Vega
- \* Villarrabé
- \* Lagartos

Al Oeste linda con la provincia de León.

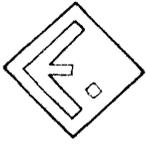
Se incluye dentro de la comarca agraria de Saldaña-Valdavia. De las 7.658 Ha. que componen el término, 3.099 Ha. se dedican a secano, 2.662 Ha. a pastizal-matorral y 1.697 Ha. a forestal. Administrativamente, Santervás es el núcleo principal, donde se sitúa el Ayuntamiento. Cada pueblo posee su Junta Vecinal que tiene representación en la Corporación Local.

La altitud media del término es de 950 m.

Santervás se caracteriza por ser un núcleo con grandes espacios vacíos en su interior, sin apenas definición de sus límites físicos y por estar situado en el llano. Villapún y Villarrobejo son más compactos y agrupados en sí mismos, a la vez que se encuentran más elevados.



EGAIN



## 2.2.- DATOS DEMOGRAFICOS Y SOCIO - ECONOMICOS

Los datos demográficos de los últimos años son los siguientes:

	1.981	1.983	1.985	1.987	1.991
Santervás de la V.	329	395	384	351	337
Villapún	95	100	98	97	93
Villarrobejo	209	250	200	228	199
<b>TOTAL</b>	<b>633</b>	<b>745</b>	<b>682</b>	<b>676</b>	<b>629</b>

Estos datos contrastan con la tónica general en los núcleos rurales, aunque se refleja un aumento espectacular en los años 82 y 83, el descenso se produce posteriormente hasta la actualidad. En estos últimos años el descenso viene originado por el tirón de población que supone Saldaña.

Para el año 91 los datos por sexo eran los siguientes:

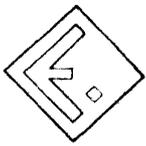
	VARONES	MUJERES	TOTAL
Santervás de la V.	177	160	337
Villapún	52	41	93
Villarrobejo	115	84	199
<b>Total Municipio</b>	<b>344</b>	<b>285</b>	<b>629</b>

Las actividades económicas son las agropecuarias propias de esta zona, con pequeñas aportaciones en el sector servicios. La proximidad de la cabecera de comarca, Saldaña, impide un mayor desarrollo de los núcleos del término municipal de Santervás de la Vega.

A continuación se reflejan los datos de población del municipio según la ocupación por sectores económicos (en 1.981):

- Agricultura ..... 54,0%
- Industria ..... 8,7%
- Construcción ..... 13,5%
- Servicios ..... 23,9%

EGAN



## **2.3.- MEDIO URBANO**

### **2.3.1.- PROCESO DE FORMACION URBANA**

La observación de los planos de Santervás, Villarrobejo y Villapún nos permite efectuar un análisis con el fin de entender, el proceso de su formación, identificar las claves de su crecimiento y valorar las opciones de cara al futuro.

El núcleo urbano de Santervás de la Vega no posee límites claros al haberse asentado en el llano sin ninguna referencia física.

Los caminos -hoy carreteras- que llegan a él son tangenciales y no tienen relación alguna a la hora de determinar su estructura urbana.

La trama del núcleo se organiza en torno a la Iglesia de S. Gervasio y S. Protasio, y su plaza. Algunas de las manzanas conservan aún su unidad morfológica y tipológica, es decir, es una única propiedad donde se reúnen todos los servicios (vivienda, almacén, naves, etc.). Esta estructura unida a las grandes dimensiones de patios y parcelas, ha provocado la no extensión del núcleo al extrarradio. Únicamente, al exterior existen instalaciones agropecuarias de tipo ganadero.

Por otra parte coexisten, como un problema a resolver, ocho manzanas que estando definidas morfológicamente no están ocupadas en su totalidad.

Por lo observado en los planos de información, Villarrobejo y Villapún participa de la explicación dada para Santervás, e incluso más acentuadamente, ya que la iglesia no es el centro del crecimiento del núcleo.

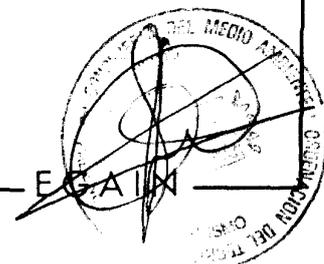
Fuera de estos dos núcleos no existen instalaciones o construcciones exentas salvo dos viviendas unifamiliares de reciente construcción.

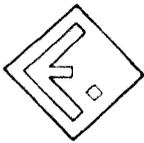
### **2.3.2.- USOS URBANOS DEL SUELO**

#### **2.3.2.1.- RESIDENCIALES**

Al no existir expectativas ni desarrollo urbano fuera de los núcleos del término municipal este uso residencial se centra en las manzanas ya consolidadas, muy unido al uso agropecuario, ya que las propiedades no se han segregado completamente. Como dato demostrativo tenemos el que en los últimos años se han concedido pocas licencias de construcción, casi todas para viviendas unifamiliares.

Los datos en el año 81 del número de viviendas eran los siguientes:





	Viviendas Totales	Viviendas ocupadas principales	Viviendas ocupadas secundarias	Viviendas potenciales
SANTERVAS	137	105	32	288
VILLARROBEJO	69	31	38	115
VILLAPUN	116	79	37	241
TOTAL	322	215	107	644

(Datos correspondientes a la encuesta sobre infraestructura y equipamiento local de la Excm. Diputación Provincial).

### 2.3.2.2.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Estas actividades aparecen íntimamente ligadas a la residencia. Como se ha indicado, las manzanas incluyen en muchos casos una única propiedad, por lo que en una gran superficie se reúnen todos los usos propios del trabajo del campo (naves, panerías, almacenes, cuadras, etc.).

La casi ausencia de naves tipo agropecuario fuera del casco urbano, es por lo tanto, una constante en los tres núcleos.

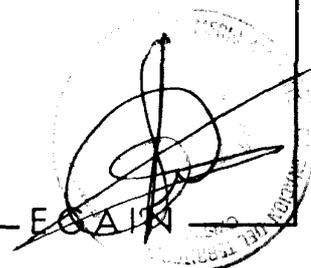
### 2.3.2.3.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES

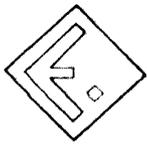
Estas actividades son las menores dentro del conjunto global de los usos urbanos del suelo, se concentran en el núcleo urbano de Santervás y se reducen a:

- \* Una carpintería metálica.
- \* Una empresa de albañilería.
- \* Una empresa de colocación de sanitarios-fontanería.
- \* Dos transportistas autónomos.

### 2.3.2.4.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- **ESCOLAR:** Existe un centro de preescolar en Santervás, de treinta plazas, con trece alumnos y 50 m<sup>2</sup> de superficie cubiertos.





La asistencia de E.G.B., B.U.P., C.O.U. y F.P., se cubre íntegramente en Saldaña, debido a su proximidad y a la comarcalización de los servicios.

Se mantiene en pie la antigua escuela aunque permanece sin uso.

En Villapún y Villarrobejo no existe ningún servicio escolar.

■ **RELIGIOSO:** Este servicio viene cubierto con la Iglesia parroquial en cada uno de los tres núcleos:

- Iglesia parroquial de San Gervasio y San Protasio en Santervás.
- Iglesia parroquial de San Pelayo en Villapún.
- Iglesia parroquial de San Andrés en Villarrobejo.

Además existe a las afueras de Santervás una ermita, denominada de San Bartolomé.

■ **DEPENDENCIAS MUNICIPALES:** Situadas en la plaza de la Iglesia de Santervás, de construcción reciente.

■ **DEPORTIVO:** Únicamente existe un frontón en Villarrobejo y en Santervás de la Vega.

■ **SANITARIO:** En Santervás se mantiene un consultorio local de 60 m<sup>2</sup>.

La dependencia de servicios respecto de Saldaña es prácticamente total dado que la distancia es mínima.

■ **ESPACIOS LIBRES Y AJARDINADOS:** Como tales únicamente existe el ajardinamiento en la plaza de Francisco Abella en el núcleo de Santervás de la Vega.

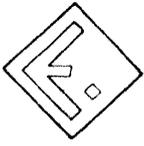
■ **TERCIARIO:** Existen en Santervás tres bares y tres establecimientos de venta de artículos diversos.

La dependencia con respecto a Saldaña es altísima.

### 2.3.2.5.- SUELO VACANTE

Como se observa en el plano de información, existen amplias zonas de suelo vacante. Areas que quedan dentro de la estructura urbana del núcleo.

EGAIN



### **2.3.3.- EDIFICACIONES**

#### **2.3.3.1.- AREAS HOMOGENEAS**

Previamente a la redacción de las ordenanzas particulares, es necesaria la localización de áreas de características similares en cuanto a forma y ocupación.

Para ello se ha realizado un análisis morfológico de los núcleos del término municipal de Santervás de la Vega.

Mientras que en Villapún y Villarrobejo se ha considerado todo como casco urbano consolidado, en el caso de Santervás hay diferencias.

Santervás presenta un tejido urbano con grandes espacios vacíos en su interior, formado por una sola propiedad o por acumulación de varias en la misma manzana. Para hacer posible la referencia de las ordenanzas se ha recurrido al estudio particularizado manzana por manzana. Llegando a clasificarlas en manzanas consolidadas y no consolidadas.

El término municipal queda clasificado en su forma urbana en:

#### **1º.- CASCO URBANO CONSOLIDADO O MANZANAS CONSOLIDADAS**

Comprende el pueblo de Villapún y Villarrobejo, y en Santervás las manzanas consolidadas.

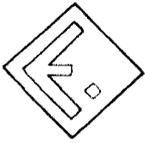
### **VILLAPUN**

Se trata de un crecimiento desarrollado en torno a las manzanas que tienen como eje la "calle de la B". Manzanas que en conjunto tienen el aspecto de un tejido tradicional de forma almendrada y compacta. En el entorno de éste, han ido apareciendo manzanas que, como las anteriores, tienen su formación irregular; dando al núcleo aspecto distinto al haberse desarrollado en la dirección de la calle Real y no respecto al eje tradicional, ya que tenía mayores dificultades topográficas.

### **VILLARROBEJO**

El núcleo se desarrolla en torno a la manzana limitada por las calles: Los Chavos, Calle Mayor, Calle Cea. Esta manzana ocupa la parte más alta. Desde ella, se desciende hacia la iglesia creándose calles y manzanas típicas de pueblos en pendiente. Añadido posterior de parcelaciones bastante regulares se anexionan al núcleo (calle de las Eras I, II, III...) son las de forma más regular.

EGAIN



El núcleo queda en su centro muy compacto y en su periferia se puede considerar prácticamente consolidado.

## SANTERVAS DE LA VEGA

Las manzanas consolidadas ocupan el área más centralizada del núcleo, hallándose muy próximas a la iglesia, que parece ser el origen del núcleo.

Las manzanas, aunque de forma desorganizada, según se alejan hacia el borde del pueblo, van haciéndose más amplias, dándose casos de manzanas muy céntricas, en las cuales hay zonas muy edificadas y otras totalmente vacías. (Tal es el caso de la manzana del Ayuntamiento).

La superficie del pueblo está considerablemente extendida, por los grandes terrenos sin edificar de muchas parcelas; hecho que ha obligado a una dispersión del núcleo. Que de otro modo no se hubiera producido.

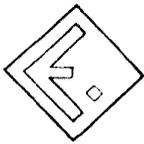
Las características particulares y específicas de este tipo de áreas son:

- **Vivienda de tipo rural** su uso agropecuario asociado, ya sea del tipo pequeña ganadería doméstica o de nave de maquinaria agrícola.
- **El viario es de tramo irregular**, aunque pueden detectarse ejes de organización de la misma.
- **Calles en forma de "fondo de saco"** dan acceso a parcelas situadas en el centro de manzanas. Acceso que no siempre son fácilmente transitables por los vehículos.
- **La parcela dispone su frente a la calle**, manteniendo la alineación su parte edificada. Existen pocos casos de retranqueo de la edificación dentro del predio.
- **Un análisis sistemático del plano catastral arroja cifras siguientes:**

### VILLAPUN

Superficie de parcela	Número	Porcentaje
S. < 60 m <sup>2</sup>	5	4,3%
60 < S. > 100 m <sup>2</sup>	11	9,4%





100 < S. < 200 m <sup>2</sup>	33	28,2%
200 < S.	68	58,1%
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>100%</b>

### VILLARROBEJO

Superficie de parcela	Número	Porcentaje
S. < 60 m <sup>2</sup>	12	6,4%
60 < S. < 100 m <sup>2</sup>	12	6,4%
100 < S. 200 m <sup>2</sup>	39	20,9%
200 < S.	124	66,3%
<b>TOTAL</b>	<b>187</b>	<b>100%</b>

### SANTERVAS

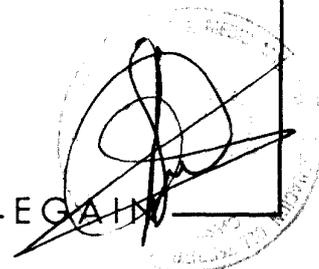
Superficie de parcela	Número	Porcentaje
S. < 60 m <sup>2</sup>	5	6%
60 < S. < 100 m <sup>2</sup>	6	7%
100 < S. 200 m <sup>2</sup>	17	20%
200 < S.	56	67%
<b>TOTAL</b>	<b>84</b>	<b>100%</b>

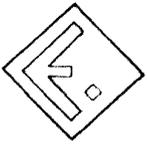
En todos ellos el número de parcelas de superficie mayor de 100 m<sup>2</sup> se sitúa en el 87%.

- **Todas las viviendas** tienen asociado corral que alberga usos asociados a la vivienda.

- **El número de plantas** más generalizado es de dos siendo corrientes las edificaciones de planta única. La altura de cornisa de las edificaciones se sitúa entorno a los 5,5 m. en viviendas de dos alturas y en 2,8 para aquellos que sólo poseen una. Existen edificios de tipología singular cuyas alturas varían respecto a las normales de las viviendas. El aprovechamiento bajo cubierta se dedica a usos del tipo almacén, utilizado de forma tradicional para curar la matanza y como desahogo de la vivienda.

EGAIN





- Las fachadas de los edificios residenciales se componen de forma rítmica, manteniendo correspondencia entre los huecos de la planta superior e inferior. La relación hueco-macizo se encuentra 1,5 y 3 veces. La carpintería es de madera. Los paños de fachada carecen de salientes, siendo los pocos vuelos existentes (cornisas y balcones) menores de 50 cm. y aparecen como elementos centrales de la fachada.

- El acabado de los paramentos de fachada es enfoscado pintado sobre adobe y tapial. Ha habido sustituciones y reformas en los últimos tiempos que han hecho reaparecer el ladrillo en las fachadas, tras el paréntesis habido tras el eclecticismo. Quedan aún viviendas de tipo preindustrial, fácilmente reconocibles por su arbitraria disposición de los huecos en fachada y la mínima superficie de éstos.

## **2º.- AREA DE TEJIDO SIN CONSOLIDAR**

Se trata de manzanas ocupadas por edificación en una pequeña parte nada más. Son parcelas con frente a caminos o carreteras, de forma irregular.

Parte de ellas son viviendas tradicionales o rurales con una gran superficie de patio, huerto, corral, asociadas. Otra parte son edificaciones recientes que se sitúan en una gran parcela.

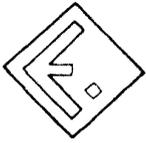
La vivienda rural tradicional convive con la vivienda unifamiliar aislada en su parcela dispersa respecto al conjunto del pueblo. Es un fenómeno extendido al perímetro pero que toma mayor fuerza en la zona de la calle de las escuelas y la calle del Moral.

Características específicas de este área son:

- No hay manzana tipo por no existir un modelo representativo dado la gran variedad de casos.
- No hay parcela representativa, la superficie de parcela tiene grandes variaciones de tamaño, situándose en general por encima de los 100 m<sup>2</sup>.
- La altura de la edificación de la zona es variable, no existen agrupaciones e altura constante. La zona mantiene la tónica general del resto del pueblo.
- El viario reúne condiciones para el desenvolvimiento de máquinas y vehículos, es habitual que aparezcan edificaciones ligadas a usos agropecuarios.
- Poco se puede generalizar sobre la imagen particular del área, puesto que no se encuentra ninguna que pueda servir de aglutinante de las características del edificio de esta zona.



EGAIN



### 2.3.3.2.- TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES

Las construcciones son de tipo rural, la construcción suple la falta de materiales con la propia tierra del lugar (adobe y tapial). Raras son las construcciones que utilizan la piedra, indicadora de un mayor poder adquisitivo. El ladrillo que se detecta actualmente es propio de construcciones recientes o de actuaciones de estilo ecléctico. Respecto a la viquería es el tradicional esqueleto de madera.

La edificación más habitual es del tipo "vivienda molinera". Se trata de una edificación tradicional de gran sencillez constructiva: cubierta a dos aguas, con cumblera paralela o fachada y acceso directo al pasillo-distribuidor, en torno al cuál se organiza la casa, con eje de dirección calle-patio trasero (en caso de existir éste). Edificación de tipo rural que da acceso al patio, por medio del pasillo, a las caballerías desde la fachada del edificio.

Partiendo del pasillo como eje organizador de la distribución de la vivienda, el parque de éstas se ha diferenciado en dos tipos básicos:

**"A".- Pasillo central con habitaciones a ambos lados.**

**"B".- Pasillo lateral con habitaciones a un único lado.**

La edificación del tipo "B" es aquella que se ha realizado con menos medios; se trata de una tipología que produce viviendas con deficientes condiciones higiénicas.

Dado que su frente es escaso o se desarrolla en profundidad, pudiendo dar lugar a habitaciones sin ventilación alguna, o a que se restrinja a una habitación a fachada y otra a traseras o patio; lo cuál, crea problemas de hacinamiento por insuficiencia de superficies.

El tipo "A" es una vivienda con mejores condiciones de habitabilidad, un mínimo de 4 habitaciones ventiladas permiten la mejor utilización de la vivienda. Su desarrollo en profundidad, añadiendo otras crujías origina las consiguientes alcobas hacia uno o ambos lados, dependiendo de que el número de crujías sea de 3 ó 4. La tipología crea menos posibilidades de hacinamiento.

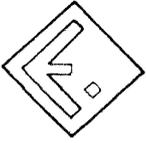
Partiendo de los tipos básicos se puede considerar la variación en altura, que en ocasiones se produce como añadido y en otras se edifica directamente.

Básicamente, consiste en añadir al esquema del tipo "A" o "B", una escalera en el pasillo que sirve de eje de distribuidor. Por dicha escalera se accede a una planta con el mismo esquema que la baja. Esto supone duplicar la superficie de que se dispondría en una sola planta.

Por tanto el tipo "A" o el "B" en dos alturas, solucionan los posibles problemas de hacinamiento y de higiene antes mencionados.



EGAIN



Volviendo al tipo básico se detectan otras variaciones que se pueden agrupar de forma sintética y esquemática. Las cuales obedecen a:

- 1.- Número de huecos en fachada.
- 2.- Número de crujías de la edificación.
- 3.- Posición de la edificación en la parcela.

El número de huecos, si bien no sistemáticamente, presenta una relación con la dimensión del frente de parcela, que en la mayor parte de los tipos residenciales oscila entre los 6 y 10 m. En contadas ocasiones, los frentes no alcanzan los 6 m. El número de huecos, salvo en viviendas transformadas, tiene una relación lógica con lo que sucede en el interior de la vivienda, correspondiendo habitación por ventana.

La posición de la vivienda en la parcela se ha tomado como una variante fundamental del tipo. El punto de partida es la parcela en la que se construye la vivienda, sobre ella se pueden transformar o añadir partes ocupando parcial o totalmente la superficie del predio. La progresiva ocupación de la parcela puede haber sido debido a consideraciones de diversa índole:

- \* Ampliación del edificio principal-vivienda. En determinado momento, la superficie de edificación no es suficiente para atender las necesidades de la familia que la habita, por lo cuál se procede a realizar la ampliación.
- \* En la parcela se dan actividades asociadas a las viviendas que necesitan construcciones auxiliares que han de construirse en el patio de la parcela o dejar de estar asociadas.

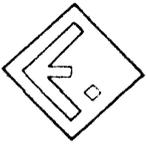
Tanto en uno como en otro caso, el acercamiento sucesivo a la colmatación de la parcela por parte de las construcciones merma progresivamente las posibilidades higiénicas de la vivienda. Se crean problemas de habitabilidad por falta de iluminación y ventilación.

Como tipologías singulares se ha detectado, en menor número, viviendas unifamiliares aisladas.

### 2.3.3.3.- VALORES HISTORICOS Y ARTISTICOS

Como edificios, objeto de protección son de destacar las iglesias parroquiales de cada uno de los 3 núcleos de población del municipio, y una Casona del siglo XVII existente en Santervás de la Vega.





■ **IGLESIA DE SAN GERVASIO Y SAN PROTASIO EN SAN TERVAS DE LA VEGA**

Este templo de ladrillo y cantería, consta de una única nave cubierta, con bóvedas de cañón con lunetos, y con cúpula ciega sobre pechinas en el crucero. La torre es de ladrillo con tres cuerpos.

En el lado del Evangelio, se abre la portada de arco de medio punto precedida de pórtico de ladrillo con dos hornacinas y dos esculturas de los santos titulares de la iglesia. A los pies, destaca un coro alto de madera.

■ **IGLESIA DE SAN PELAYO EN VILLAPUN**

Es de nave única cubierta con cielo raso. A los pies se erige la torre, toda ella de ladrillo.

En el lado del Evangelio destacar la portada y el pórtico. También es de destacar el coro alto de madera que se levanta a los pies.

■ **IGLESIA DE SAN ANDRES EN VILLARROBEJO**

De tres naves cubiertas con armadura de madera, y torre de mampostería y ladrillo.

En el lado del Evangelio, se abre la portada con escudo de un obispo. Como en las anteriores, tiene un coro alto de madera a los pies.

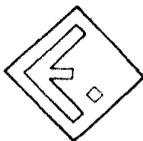
### 2.3.3.4.- ESTADO DE CONSERVACION

Al efectuar el análisis del estado de conservación del parque de edificios, se ha hecho una clasificación en cuatro grupos. Dependiendo de el tipo de patologías constructivas que representan. Los cuatro grupos del estado de conservación son:

\* **BUENO.-** Se incluyen en este grupo todos aquellos que presentan un aspecto saludable y una construcción sin problemas que se puedan detectar con simple observación. Su aspecto por tanto no ofrece dudas respecto a su durabilidad.

\* **ACEPTABLE.-** El edificio presenta un aparente buen estado general. Sin embargo se detectan patologías constructivas fácilmente subsanables.

\* **DEFICIENTE.-** Se detecta en la edificación una serie de patologías constructivas de importancia que en caso de no ser subsanadas podrían conducir al edificio al estado de ruina urbanística.



Muchas viviendas se han considerado en estado deficiente por haberse detectado problemas en la cubierta, parte fundamental de la salud de un edificio, ya que se trata de la vía principal de acceso del agua, mayor enemigo de la salud de un edificio (humedad-podredumbre) de la estructura-ruina de la construcción.

\* **RUINA.**- El edificio no reúne las condiciones mínimas para poder ser habilitado por personas. En lo que se refiere a seguridad la estructura no ofrece ninguna garantía de durabilidad.

El trabajo de campo, ha asignado cada edificio a uno de estos grupos, el resultado obtenido referido a edificios residenciales es el siguiente:

### ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	BUENO	ACEPTABLE	DEFICIENTE	RUINA	TOTAL
VIV./N°	22	37	115	57	231
%	10%	16%	50%	24%	100%

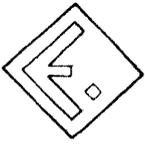
Graficamente se ha representado en los planos correspondientes.

### ESTADO DE CONSERVACION DE VILLAPUN

ESTADO	BUENO	ACEPTABLE	DEFICIENTE	RUINA	TOTAL
VIV./N°	20	54	61	4	139
%	14%	39%	44%	3%	100%

### ESTADO DE CONSERVACION DE VILLARROBEJO

ESTADO	BUENO	ACEPTABLE	DEFICIENTE	RUINA	TOTAL
VIV./N°	3	22	73	2	100
%	3%	21%	73%	2%	100%



## **2.3.4.- SERVICIOS URBANOS**

### **2.3.4.1.- RED VIARIA**

**En Santervás** existen problemas de definición del trazado viario en aquellas manzanas, que con grandes dimensiones no están ocupadas totalmente. Será necesaria plantear la apertura de alguna calle. La pavimentación de este núcleo se ha venido realizando en los últimos años con ayudas de la Diputación Provincial. Existe pavimentado el cincuenta por ciento (50%) del total viario.

**Villapún** se ve atravesado por la carretera provincial a Villota del Páramo que no se encuentra totalmente asfaltada. La pavimentación realizada es mínima como se observa en el plano número 11 de la información.

**Villarrobejo** posee una manzana de extraños límites en la que se van adentrando varios callejones. Será necesario plantear si es conveniente o no alguna apertura viaria.

Al igual que Villapún, la pavimentación realizada hasta el momento es mínima.

### **2.3.4.2.- SUMINISTRO DE AGUA**

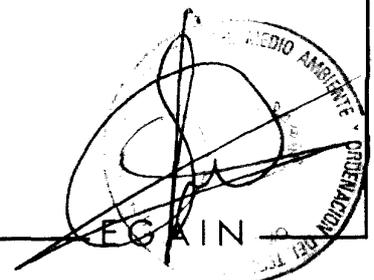
La red de abastecimiento de Santervás sirve a prácticamente la totalidad del núcleo. Se desconoce la antigüedad del trazado, y sí es necesaria la renovación de sus tuberías.

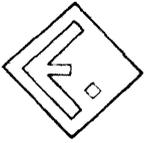
Resulta del todo imprescindible el que se instalen llaves de registro en los puntos de cruce de ramales; por el momento sólo existen dos.

No existen bocas de riego ni tomas para incendio, por lo que deben instalarse en un futuro.

En Villarrobejo, existe un tramo de la calle mayor sin suministro, aunque no afecta a ninguna vivienda. Al igual que en Santervás, la red es ramificada y posteriormente mallada. Se carece de llaves de paso en los puntos de inicio de ramal y de tomas de riego e incendios.

En Villapún. La calle de Revilla y el Ocho no poseen suministro, afectando a 4





ó 5 viviendas directamente. Se carece de llaves de paso, tomas de riego e incendio.

En estos momentos, las redes expuestas son suficientemente para la población existente, sería necesario replantear las dimensiones de los diámetros si el suelo vacante fuera ocupado por uso residencial.

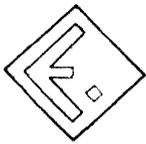
#### **2.3.4.3.- SANEAMIENTO**

En Santervás, la red está debidamente trazada y ofrece servicio total, aunque descarga en Fosa Séptica. Los sumideros en las calles son escasos, incluso en aquellas que han sido pavimentadas recientemente.

#### **2.3.4.4.- RED ELECTRICA**

La distribución eléctrica es buena, a la vez que el alumbrado público se realiza con lámparas de mercurio y no de incandescencia en todos los puntos y calles con uso residencial.

EGKIN



### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **3.1.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA**

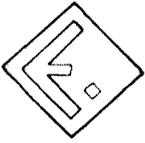
Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano son el mínimo instrumento de planeamiento que puede realizarse.

El equipo redactor del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, vigente desde 1.988, después de efectuar las visitas, entrevistas con particulares, la Corporación local y recogida de información, constató que es la figura de planeamiento más adecuada para el municipio, dado que los indicadores expuestos en la Instrucción nº 12 del MOPU se cumplan en su totalidad.

En la actualidad, esos indicadores siguen cumpliéndose, por lo que se considera oportuno continuar con la Delimitación de Suelo Urbano como figura de planeamiento más apropiada para el término municipal de Santervás de la Vega.

Los criterios de Justificación son los siguientes:

- 1º.- Es un municipio inferior a 2.000 habitantes y cuya tasa demográfica es negativa.
- 2º.- No existen expectativas de desarrollo urbano. Únicamente se producen actuaciones de los particulares que resultan ocasionales y espontáneas. Las alteraciones aparecen de forma puntual y en los bordes del caso consolidado. No se vislumbra ninguna actuación urbanizadora o especulativa a medio plazo.
- 3º.- No existe una posible integración o proximidad a grandes zonas urbanas de rápida expansión.
- 4º.- No existe una capacidad de gestión económica y urbanística por parte de la Corporación Local.
- 5º.- No es un municipio con vocación turística.
- 6º.- No existe actualmente un desarrollo industrial del núcleo ni se prevee a medio plazo.
- 7º.- No se prevé la instalación de elementos estructurantes del territorio.
- 8º.- No existen urbanizaciones no legalizadas.
- 9º.- No existen características propias, naturales, paisajísticas, ecológicas, etc., por las que sea necesario establecer algún tipo de protección dentro del suelo no urbanizable, propio de las Normas Subsidiarias Municipales (inventario o tramitación de figuras contempladas en la Ley de Espacios Naturales Protegidos).



**10°.-** La estructura del núcleo y las características del Suelo Urbano no aconsejan la redacción de Planes Especiales propios de figuras de planeamiento superiores.

Todo esto justifica que el **PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO** sea el instrumento más conveniente y oportuno, redactándose con sus correspondientes ordenanzas para el Suelo Urbano, a pesar de que las Normas Subsidiarias Provinciales han sido aprobadas definitivamente, ya que se pretende que en determinados puntos de la trama urbana, como es la periferia, pueda construirse vivienda aislada, tipología esta no permitida en las citadas Normas Subsidiarias.

### **3.2.- FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO**

Se toman como Criterios y Objetivos generales de esta modificación, los mismos que las del proyecto de **DELIMITACION DE SUELO URBANO** existente, que eran los siguientes:

**1°.-** Proteger la Estructura y Morfología Urbana del núcleo.

**2°.-** Fijar los criterios para la delimitación del suelo urbano de forma que ésta se apoye en la realidad urbana y social que caracteriza a los pequeños municipios, sin menoscabar la Instrucción n° 12 del MOPU y teniendo presente la próxima aparición de las Normas Subsidiarias Provinciales.

**3°.-** Resolver mediante la determinación de alineaciones los problemas formales tales como los espacios residuales, zonas conflictivas de crecimiento anárquico, etc., dando homogeneidad y cosido a la trama mediante el diseño de éstos.

**4°.-** Establecimiento de Areas Homogéneas por sus características comunes en cuanto a parcelación, superficies, alturas y volúmenes, que sirvan de referencia para las zonas de normativa común.

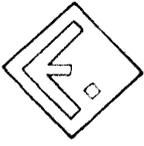
**5°.-** Redacción de las correspondientes Ordenanzas para el Suelo Urbano (no existen Normas Subsidiarias Provinciales que suplan este aspecto), fijando los parámetros necesarios para preservar la unidad tipológica y lograr que las futuras actuaciones guarden un mínimo respeto por las constantes detectadas en la edificación rural.

**6°.-** Establecer y concretar la Normativa reguladora a la que deberá atener la tramitación y el régimen general de otorgamiento de las licencias urbanísticas.

**7°.-** Señalar todos aquellos elementos y edificaciones cuyo valor histórico, artístico, arquitectónico o cultural, lo hacen objeto de unas medidas cautelares que impidan su desarrollo o modificación.

**8°.-** Contemplar, haciéndola expresa, la legislación sectorial específica y aplicable





al municipio, de forma concurrente con la urbanística y de acusada incidencia, en el planeamiento.

**9º.-** Incluir los solares vacantes de la Corporación dentro del Suelo Urbano, con el fin de facilitar actuaciones públicas.

**10º.-** Creación de una serie de mecanismos indicadores que autoregulen la validez del Proyecto de Delimitación de SUELO URBANO, de forma que cuando se cumplan unos determinados supuestos, sea necesario redefinir este Proyecto de Delimitación o sustituirlo por otro instrumento superior de planeamiento.

### **3.3.- JUSTIFICACION DE LA DEMILITACION PROPUESTA**

#### **3.3.1.- CRITERIOS PARA EFECTUAR LA DELIMITACION**

A través de las visitas efectuadas al municipio y el conocimiento de lo definido en la Ley del Suelo (art. 101, 102 y 103) en la Instrucción nº 12 del MOPU, de Junio de 1.979 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ambito Provincial de Palencia (art. 2.1, 2.2 y 2.3); se han elaborado los criterios para efectuar la delimitación de suelo urbano.

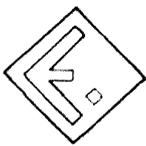
Estos son los siguientes:

**1.-** Constituirán Suelo Urbano (conforme a lo establecido en el artículo 81 L.S) aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica; con las siguientes condiciones:

■ **Acceso rodado:** será compactado, afirmado o pavimentado de manera que garantice el tránsito de vehículos en toda época del año, no teniendo en ningún punto un ancho inferior a tres metros (3m).

■ **Abastecimiento de agua:** deberá existir canalización al borde del terreno o vial y tendrá un suministro público mínimo de 100 kitros/habitante/día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse. Se considerarán únicamente los terrenos que necesiten obras de acometida o enganche con trazado inferior a diez metros (10 m.).

■ **Evacuación de aguas:** deberá existir al borde del terreno o vial y tendrá una capacidad del vertido mínima de 100 litros/habitante/día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse. Se considerarán únicamente los terrenos que necesiten obras de acometida o enganche con trazado inferior a diez metros (10 m.).



■ **Suministro de Energía Eléctrica:** deberá existir red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que de frente y tendrá capacidad suficiente para dar servicio mínimo de 1,5 Kw. por vivienda o equivalente a toda la edificación existente o susceptible de ser construída.

Para considerar que los terrenos poseen los servicios citados no se tendrá en cuenta:

\* Canalizaciones para uso exclusivo o puntual, o que su capacidad no permita el aumento de consumo o vertido.

\* La existencia de Fosas Sépticas.

\* La existencia de Red de Alta Tensión.

**NOTA:** La inexistencia de alguno de los cuatro servicios citados no será condición suficiente para establecer la delimitación, aunque se tendrán en cuenta estos casos si existiera un compromiso legal de completar los servicios a costa de los propietarios, con lo que sería posible la inclusión de los terrenos dentro de los límites del suelo urbano.

2.- Se incluirán en suelo urbano, todas las manzanas con edificación de viviendas, que se presenten consolidadas en más de un cincuenta por ciento (50%). Sus límites serán claros y ofrecerán edificaciones en todos sus lados. Para efectuar el porcentaje se considerarán únicamente las superficies de las parcelas con edificación.

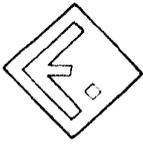
3.- Aquellas manzanas completas, que estando definidas por todos sus lados no cumplieran el porcentaje del punto dos, se incluirán en Suelo Urbano si todas las calles que las rodean fueran transitables y quedaran dentro del sistema virio y estructura urbana del núcleo.

4.- Se incluirán las partes de manzana en cuyos lados se presente edificación de viviendas, al menos en un veinticinco por ciento (25%) de las superficies de parcelas que dan frente a los mismos, delimitando así todas las parcelas que con estas condiciones estén comprendidas en una banda de treinta metros (30 m.) paralela a dichos lados.

5.- Las agrupaciones aisladas de edificaciones, que tengan menos de diez viviendas (10) no quedarán incluídas en suelo urbano, a no ser que dispongan de todos los servicios citados en el punto uno. La inclusión se hará sin crear bandas paralelas a los caminos de acceso, y en general se efectuará aisladamente.

6.- De las parcelas apoyadas a lo largo de los caminos y carreteras que parten del núcleo y no poseen los servicios citados en el punto uno, se delimitarán únicamente aquellas que posean edificaciones de vivienda y estén colindantes entre sí; de manera que al aparecer un

EGAIN



vacío de dos parcelas sin edificación de vivienda o veinte metros (20 m.) quedará interrumpida.

Se tomará siempre una banda máxima de 30 metros para las parcelas con mayor fondo.

Queda entendido que la delimitación de un lado de la calle, camino o carretera no condiciona al otro.

7.- Cuando en una calle, camino o carretera deja de existir continuidad de edificaciones de viviendas (como se cita en el punto seis) pero posee todos los servicios definidos en el punto uno, se tomará por el lado o lados no edificados una banda paralela de profundidad aproximadamente de treinta metros (30 m.) hasta donde se terminen los servicios.

8.- Se procurará fijar la delimitación a caminos, cercas o cerramientos interiores de las parcelas que dan frente a viario existente, así como a elementos naturales, como arroyos, ríos, taludes, cambios bruscos de pendiente, etc.

También se adoptará a la forma y propiedad de las parcelas vinculables, incluyendo por tanto los jardines, huertos, corrales, edificaciones complementarias, etc., que se localicen en las mismas y estén integradas con la edificación principal de esas parcelas.

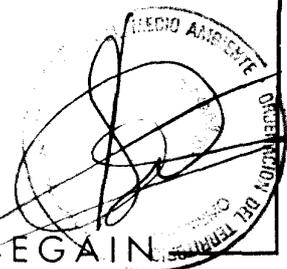
La adaptación en ningún caso, deberá sobrepasar el límite de 50 metros, siendo éste como máximo tres veces la longitud de fachada de la parcela.

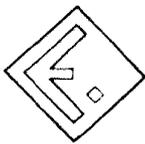
9.- Para el cómputo de la edificación, no se considerarán edificaciones de carácter agrícola o ganadero, tales como cuadras, bordas, chozas, paneras, etc., salvo que se encuentren integradas en el aestructura urbana y por lo tanto vinculadas directamente a edificaciones de uso residencial formando parte de la tipología que define el carácter del núcleo urbano.

10.- Tampoco se considerarán las edificaciones dispersas, residenciales o industriales de carácter aislado ni aquellas realizadas con apoyo de las vías de comunicación directamente vinculadas a las mismas.

11.- En las travesías de las carreteras provinciales y locales, no se podrá edificar a menos de seis metros (6 m.) del inicio del arcén, será obligado respetar las franjas de dominio público que se fijen en el plano de alineaciones.

12.- Se atenderá a la inclusión dentro del suelo urbano de las propiedades municipales y colindantes al casco, con el fin de facilitar futuras actuaciones públicas.





### **3.3.2.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION ADOPTADA**

Para efectuar la delimitación propuesta se ha seguido un proceso racional y de adición.

Partiendo del grado de consolidación de las manzanas, puesto que en Santervás abarcar áreas superiores es imposible por las diferencias entre manzanas adyacentes; posteriormente, se acude a la comprobación de los servicios básicos de infraestructuras (acceso rodado, suministro de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica). Los planos 14, 15 y 16 reflejan éstas áreas.

#### **1.- Casco urbano tradicional y/o manzanas consolidadas en más de un 50%.**

**SANTERVAS** Manzanas con límites claros y presentan edificaciones en todos sus lados (criterio 2). Poseen todos los servicios básicos en sus frentes.

**VILLAPUN** Sector que ocupa prácticamente la totalidad del casco. Al ser manzanas consolidadas en su totalidad siguiendo el criterio 2°, quedan incluidas en Suelo Urbano.

**VILLARROBEJO** Area que ocupa prácticamente la totalidad del casco. Se trata de manzanas consolidadas en su totalidad, siguiendo el criterio 2°, quedan incluidas dentro de la Delimitación de Suelo Urbano.

Los servicios básicos abastecen a todas las manzanas.

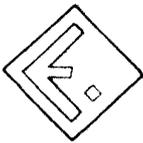
#### **2.- Manzanas completas, que estando definidas en todos sus lados, las calles que las rodean son transitables y quedan dentro del sistema viario y la estructura urbana del núcleo.**

**SANTERVAS** Son manzanas cuyo grado de consolidación no alcanza el 50% pero que se encuentran definidas en todos sus límites y poseen todos los servicios básicos en la mayoría de ellos.

**VILLAPUN** Compuesta por dos manzanas que están definidas en todos sus límites. Poseen los servicios básicos en algunos de sus frentes.

**VILLARROBEJO** Se trata de una manzana que se halla definida en todos sus límites. Los servicios básicos llegan a al menos uno de sus frentes.

REGAIN



**3.- Areas que incluyen partes de manzanas en cuyos lados se presenta edificación de viviendas, al menos en un 25% de la superficie de parcelas que dan frente a las mismas.**

**SANTERVAS** Area situada al este del caso consolidado, incluyen según el criterio n° 4 una banda de 30 m. paralela a los lados edificados; adaptándose según el criterio 8 a la forma y propiedad de los predios.

Los servicios se hallan cubiertos en la mayoría de los frentes principales de las manzanas.

**VILLAPUN** Son áreas de borde que no quedan definidas en todos sus límites por lo que se aplica los criterios n° 4 y n° 8.

Todos los servicios llegan a sus frentes.

**VILLARROBEJO** Manzana situada en el borde y que no tiene perfectamente definidos sus límites; por lo que son de aplicación los criterios n° 4 y n° 8.

Todos los servicios llegan a sus frentes.

#### **4.- Areas de propiedad municipal colindante al casco**

Quedan incluidas dentro de Suelo Urbano para dar mayor facilidad a las futuras actuaciones.

### **3.4.- JUSTIFICACION Y CLAVES DEL PLANO NORMATIVO**

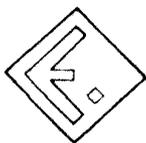
#### **3.4.1.- ALINEACIONES**

##### **SANTERVAS**

El casco mantiene las alineaciones fijadas en el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Diciembre de 1.988. Sólo se introducirían variaciones para mejorar la sección del trazado viario existente en algunos puntos concretos. Además se ha incorporado nuevo suelo urbano colindante para facilitar futuras actuaciones.

La alineación oficial corresponde al borde exterior de la cinta grafiada en el plano, de manera que las cintas ocupan siempre el interior de las manzanas y su exterior la alineación fijada.

E. GAIN



Salvo los cambios de alineación expresados en el documento o establecidos mediante parámetros en los planos, las alineaciones oficiales deben considerarse las existentes, siendo meramente un apoyo gráfico la utilización de cintas de grosor.

Es criterio del equipo redactor, ser respetuoso con las edificaciones de viviendas existentes de manera que los cambios de alineación nunca deberían afectar o perjudicar a viviendas habitadas o en uso.

## **VILLAPUN Y VILLARROBEJO**

No existen cambios de alineaciones.

### **3.4.2.- AREAS DE ORDENANZA**

■ **AREA A.-** Comprende el casco consolidado. Se establece la altura máxima edificable en dos plantas (B+1) en toda su demarcación.

La disposición de la edificación será entre medianerías.

Las condiciones particulares de la edificación son las reguladas en el apartado de ordenanzas del presente documento.

■ **AREA B.-** Corresponde a manzanas no consolidadas en su totalidad, pero que quedan integradas en la estructura urbana. La altura máxima será de dos plantas (B+1).

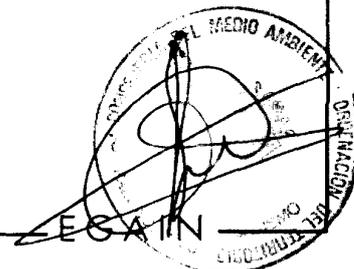
La edificación podrá disponerse tanto entre medianerías como agrupada o aislada.

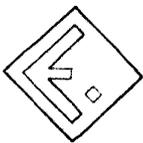
Las condiciones particulares vienen reguladas en el apartado de ordenanzas.

### **3.5.- CATALOGO DE EDIFICIOS Y AMBIENTES OBJETO DE PROTECCION**

Son aquellos que quedan reflejados en el Plano Normativo.

Toda intervención sobre los edificios y ambientes, objeto de protección, deberán efectuarse previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio.





## **4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

### **4.1.- AMBITO Y ALCANCE**

Las presentes ordenanzas reguladoras son de aplicación en la totalidad del suelo urbano así delimitado en los planos de ordenación.

Entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

Las condiciones generales y particulares de la edificación serán de aplicación total en las obras de nueva planta y ampliación, así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

En todo caso, prevalecerán las condiciones particulares dictadas para cada zona sobre las generales.

Las Ordenanzas, incluidas en la presente Delimitación de Suelo, están sometidas al régimen de publicidad establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de Abril.

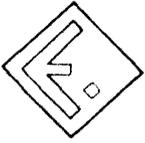
### **4.2.- CONCEPTOS DE DEFINICION DE SUELO Y EDIFICACION**

#### **Parcela:**

A los efectos urbanísticos, parcela es la superficie de terreno correspondiente a una propiedad, comprendida entre los linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones del viario público.

#### **Solar:**

Es toda parcela que estando enclavada en suelo urbano, reúna los requisitos expuestos en el punto 1 del apartado 3.1 de esta Delimitación.

**Parcela mínima:**

Es la parcela de superficie mínima que se exige para poder edificar en cada zona.

**Frente de parcela:**

Es el borde de parcela coincidente con la alineación exterior.

**Parcela edificable:**

Es aquella parcela sobre parte o totalidad de la cuál se puede edificar por cumplir con las condiciones de solar y parcela mínima. Las parcelas que por su posición se hubiesen considerado incluidas dentro de la delimitación de suelo urbano, pero que no tengan la condición de solar por carecer de los servicios suficientes, podrán adquirir dicha condición si se ejecutan y terminan dichos servicios al tiempo de la edificación.

**Linde:**

Linde o lindero de parcela es la línea perimetral poligonal que delimita unas parcelas con otras.

**Alineación exterior:**

Es la alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto de los espacios públicos de viario y acceso.

**Alineación interior:**

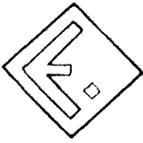
Es la alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto de los espacios libres interiores de la misma.

**Alineación oficial:**

Es la línea que se establece para definir el límite de ocupación de las edificaciones y será señalado en el plano de alineaciones de la presente Delimitación.

**Manzana:**

Es la agrupación de parcelas que quedan delimitadas por las alineaciones exteriores.

**Rasantes:**

Son las líneas que representan la inclinación del terreno mediante un perfil en sección longitudinal.

**Retranqueo:**

Es el ancho mínimo de la franja del terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación cuando ésta debe retirarse hacia el interior de la parcela. El ancho se medirá perpendicularmente a la alineación.

**Separación a linderos:**

Es el ancho de las franjas de terreno, que comprendidas entre las líneas de edificación y los límites de la parcela con otras parcelas colindantes, cuando la edificación debe retirarse hacia el interior. Estos anchos se medirán perpendicularmente a los linderos.

**Fondo máximo edificable:**

Es la distancia máxima permitida desde la alineación exterior hasta la alineación interior.

**Superficie ocupada:**

Es la proyección vertical exterior de toda la edificación sobre el terreno de la parcela, medida en unidades de superficie, no contándose en esta proyección la de vuelos, aleros y marquesinas.

Ocupación de parcela es la superficie ocupada, medida en porcentaje respecto a la superficie total neta de parcela.

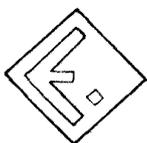
**Superficie construída o edificada:**

Es la ocupada horizontalmente por cualquiera de las partes de la edificación en cualquiera de las plantas accesibles y cubiertas, incluyendo los cuerpos volados, salientes, etc., que estén cubiertos.

**Edificabilidad máxima:**

Se entenderá por la máxima superficie construída que es posible realizar en una parcela, para cualquier uso y en cualquier disposición de esos usos en la parcela.





No se contabilizarán en esa edificabilidad, las superficies construídas en sótanos, semisótanos, ni tampoco los aprovechamientos bajo cubierta pertenecientes a edificios destinados a vivienda.

#### **Disposición de la edificación entre medianerías:**

Se entenderá que la edificación está dispuesta o va a disponerse entre medianerías cuando el o los costados laterales se edifiquen hasta el borde de parcela, colindante ésta con otras parcelas de similares condiciones edificatorias. La edificación deberá, entonces, ajustarse en su frente de fachada a la alineación exterior, o al menos mantener sobre ésta un muro fachada de un mínimo de dos metros veinte (2,20 m.) de alto con tratamiento de fachada.

#### **Disposición de la edificación agrupada**

Es aquella que puede construirse en uno o más linderos formando medianería con la parcela colindante. Caso particular de esta disposición es la edificación pareada o adosada, constituída por la agrupación de las edificaciones de dos en dos.

#### **Disposición de la edificación de libre composición**

Se entenderá esta disposición cuando tratándose de un conjunto multifamiliar de viviendas, la disposición de los volúmenes siga una ordenación propia, pudiendo o no tener adosamiento a otras edificaciones colindantes que presenten muros medianeros y no teniendo porqué ajustarse a las alineaciones exteriores.

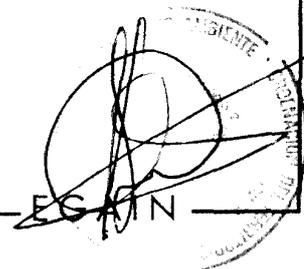
#### **Disposición de la edificación aislada**

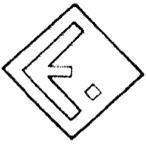
Es aquella que se construye guardando unos retranqueos mínimos a las alineaciones y linderos.

### **4.3.- REGULACION EN ZONAS DE ORDENANZA**

#### **4.3.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE CASCO TRADICIONAL. (AREA A).**

Corresponden, en su mayoría, a las manzanas tradicionales del Casco Urbano. Se pretende proteger el carácter, la escena urbana, las formas de vida existentes dentro de las expectativas normales de crecimiento y sustitución natural del casco.





Además de las condiciones generales expuestas posteriormente, serán de aplicación las siguientes:

**1.- Disposición de la edificación.** En el presente área sólo se autoriza la edificación entre medianerías, con el frente de fachada coincidente con la alineación exterior.

**2.- Parcela edificable**

■ Nueva parcelación. Se autoriza la segregación de parcelas en otras con dimensiones mínimas de superficie de 100 m<sup>2</sup>.

■ Parcelaciones existentes. Se consideran edificables todas las existentes que permitan la construcción de una vivienda mínima exterior, ya definida, con accesibilidad desde espacio de uso público.

**3.- Frente mínimo de parcela.** Se establece en 6 m.

**4.- Alineaciones.** Se fija como alineación exterior la determinada en el plano normativo.

**5.- Fondo máximo edificable.** Queda establecido en 12 m.

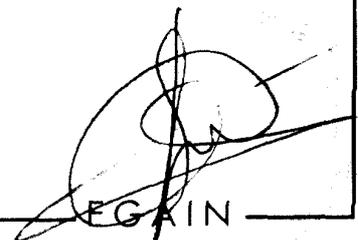
**6.- Retranqueo respecto a linde posterior de parcela.** Retranqueo a lindero posterior 3 m.

**7.- Alturas.** Se establece la altura máxima de dos plantas (planta baja + 1).

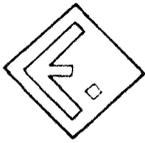
**8.- Edificabilidad.** Viene definida por la alineación exterior el fondo edificable, el retranqueo al lindero posterior el número de alturas permitido.

**9.- Sótanos y semisótanos.** Se permiten los sótanos y semisótanos.

**10.- Ocupación interior de parcela.** Se autorizan las construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que no superen la altura de 3 m. y no ocupen una superficie mayor del 30% del resto de superficie libre de parcela resultante al aplicar la máxima edificabilidad.



EGA IN



**11.- Materiales.** Se permiten los siguientes:

► **Fachada:** se realizarán en muros de fábrica o soportes de hormigón, pudiendo ser de sillería, mampuesto, tapial, adobe o muros de ladrillo.

Al exterior, irán enfoscados o con revocos de tonos blancos y ocre, o bien en ladrillo caravista en tonos rojos uniformes.

Se prohíbe expresamente el ladrillo caravista de cualquier tipo o color y los aplacados de piezas cerámicas. Se prohíbe la utilización de hormigón visto.

► **Cubiertas:** se recomienda la utilización de la teja curva o plana cerámica permitiéndose exclusivamente la utilización de teja de hormigón únicamente en tonos rojizos.

► **Carpintería:** será de madera o metálica para pintar. Se prohíbe la carpintería de aluminio en su color natural, permitiéndose los lacados. También se admite la carpintería de PVC.

#### **4.3.2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION EN EL AREA DE BORDE NO CONSOLIDADA (AREA B)**

Corresponden a zonas de crecimiento natural con tipologías no integradas en el conjunto del casco.

Además de las condiciones generales expuestas posteriormente, serán de aplicación las siguientes:

**1.- Disposición de la edificación.** Se permite indistintamente la edificación agrupada, de libre composición o aislada.

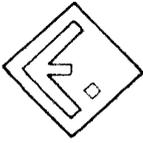
**2.- Parcela edificable.** Se establece como parcela mínima la de dimensión de 250 m<sup>2</sup> de superficie.

**3.- Frente mínimo de parcela.** Se establece en 10 m.

**4.- Alineaciones exteriores.** Son las marcadas en el plano de ordenación.

**5.- Fondo máximo edificable.** No se establece.

E.C.A.T.A.



**6.- Retranqueo respecto a linderos.** Será como mínimo de 3 m. para todos sus lindes, si se adoptara una disposición de la edificación aislada o de libre composición para la disposición en medianerías será obligatorio el retranqueo a linde posterior de 3 m.

Sobre acuerdo, dos parcelas podrán construir un muro medianero común, en cuyo caso, no existirá obligación de retranqueo sobre la linde compartida.

**7.- Alturas.** Se establece como máxima la altura de dos plantas (planta baja + 1).

La altura mínima de cornisa será de 3,5 m. y máxima de 6,5 m.

**8.- Edificabilidad.** Ocupación en planta.

Se definen según los siguientes parámetros: **Edificabilidad a aplicar en la superficie de la parcela.**

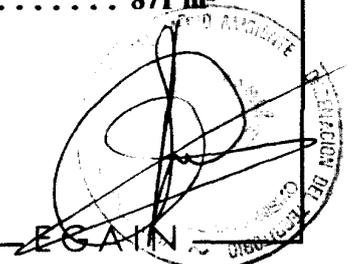
- ▶ Hasta los primeros 500 m<sup>2</sup> de parcela, se aplicará una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ▶ De los 500 m<sup>2</sup> a los 1.000 m<sup>2</sup> de parcela, se aplicará una edificabilidad de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ▶ De los 1.000 m<sup>2</sup> a los 1.500 m<sup>2</sup> de parcela, se aplicará una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ▶ De los 1.500 m<sup>2</sup> a los 2.000 m<sup>2</sup> de parcela, se aplicará una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- ▶ De los 2.000 m<sup>2</sup> al total de la parcela, se aplicará una edificabilidad de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

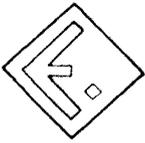
Los metros cuadrados máximos posibles de edificar en la parcela se obtendrán, por lo tanto, de aplicar sucesivamente las edificabilidades anteriores a las superficies parciales de la parcela.

**Ejemplo: Parcela de 2.640 m<sup>2</sup>**

* Primeros 500 m <sup>2</sup> x 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	.....	300 m <sup>2</sup>
* Segundos 500 m <sup>2</sup> x 0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	.....	200 m <sup>2</sup>
* Terceros 500 m <sup>2</sup> x 0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	.....	150 m <sup>2</sup>
* Cuartos 500 m <sup>2</sup> x 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	.....	125 m <sup>2</sup>
* Resto hasta 2.640 m <sup>2</sup> = 640 m <sup>2</sup> x 0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> =	.....	96 m <sup>2</sup>

**TOTAL M2 EDIFICABLES = ..... 871 m<sup>2</sup>**





### Ocupación en planta

* Parcelas hasta 500 m <sup>2</sup> .....	50%
* Parcelas de 500 a 1.000 m <sup>2</sup> .....	40%
* Parcelas de 1.000 a 2.000 m <sup>2</sup> .....	35%
* Parcelas mayores de 2.000 m <sup>2</sup> .....	25%

**9.- Cubiertas.** No se permite la utilización de cubiertas planas. La máxima inclinación de la cubierta será de 35 grados.

### 10.- Condiciones de los espacios libres de la parcela.

■ **Edificación auxiliar:** se permite la ocupación por casetas, paneras, garajes anexos o no al edificio principal, **siempre de 1 plantas como máximo**, pero nunca para usos residenciales. Su ocupación no será mayor del 50% del resto de superficie libre de parcela resultante al aplicar la máxima edificabilidad.

**11.- Materiales.** Ladrillo caravista en tonos rojos uniformes, revocos o enfoscados en tonos ocres, terreos, grises o blancos.

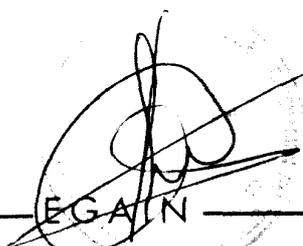
Tejas curvas cerámica, plana o de hormigón, únicamente en tonos rojizos.

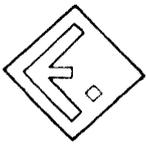
## 4.3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION DE LAS AREAS PUBLICAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL (AREA C)

### **1.- Edificabilidad**

Se permite una edificabilidad de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicada a la superficie de la parcela, exclusivamente para usos deportivos, asistenciales, institucionales o espacios libres con altura máxima de una planta.

**NOTA:** Cualquier proyecto de edificación en este suelo público (Viviendas de Protección Oficial, Viviendas Patronato Agrícola...), deberá ser justificado, presentado y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y dicho cambio de uso obligará a una modificación puntual de la Delimitación de Suelo Urbano.

  
EGAIN



#### **4.4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

##### **4.4.1.- USOS DE LA EDIFICACION**

Se permiten en general todos los usos, con las siguientes condiciones:

###### **■ USO DE VIVIENDA**

La vivienda se situará en parcela independiente y no se admitirán las divisiones horizontales de propiedad.

Toda vivienda familiar dispondrá como mínimo del siguiente programa y dimensiones mínimas: cocina (6 m<sup>2</sup>), cuarto de estar-comedor (12 m<sup>2</sup>), un dormitorio de dos camas (10 m<sup>2</sup>) o dos dormitorios de una cama (6 m<sup>2</sup> c.u.) y un cuarto de aseo, con inodoro, ducha y lavabo (3,6 m<sup>2</sup>).

Se procurará que todas las piezas ventilen al exterior.

Los pasillos serán como mínimo de 0,90 m. de ancho y la altura libre interior será superior a 2,40 m.

Se prohíben las viviendas interiores, salvo que las constantes tipológicas lo permitan y se haga explícito en los planos de ordenación, de forma que toda la vivienda ha de tener acceso directo e individualizado a los espacios públicos urbanos.

No se consentirán viviendas en sótanos, semisótanos o entreplantas, ni siquiera habitaciones vivideras. La vivienda estará debidamente aislada y dispondrá de todos los servicios urbanos.

###### **■ USO DE GARAJE-TALLERES**

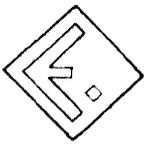
Se permitirá el uso de un lugar destinado a aparcamiento de vehículos asociado a la vivienda.

Los talleres de automóviles se situarán en parcelas que puedan acoger sin problemas el aparcamiento de los vehículos y no se invada por ello la vía pública.

###### **■ USO DE PEQUEÑA INDUSTRIA, ALMACENES Y EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS**

La pequeña industria será compatible en la planta baja de edificios de vivienda, sinó supone más de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 10 Kw. de potencia. El nivel sonoro de las viviendas será como máximo 45 dba.





En edificios exentos se permitirá el uso industrial hasta 500 m<sup>2</sup> y una potencia máxima de 50 Kw.

El uso de almacenes, se permitirá asociado a viviendas sinó supera los 100 m<sup>2</sup>.

Los usos de explotaciones agropecuarias se permitirán anexos a la vivienda en un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y en parcela de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie

#### ■ USOS COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERIA

No tiene limitaciones.

En general, la instalación de un uso que pudiera ser molesto se atenderá a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

### 4.4.2.- VOLUMEN DE LA EDIFICACION

#### ◀ Altura máxima y número de plantas

El número máximo de plantas será el expresado anteriormente para cada una de las áreas de ordenanza, expresados en los planos normativos.

Se aplicará correlativamente el número máximo de plantas y la altura máxima de cornisa según el siguiente cuadro:

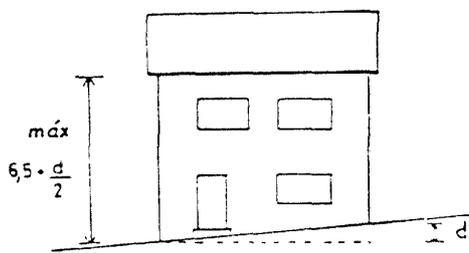
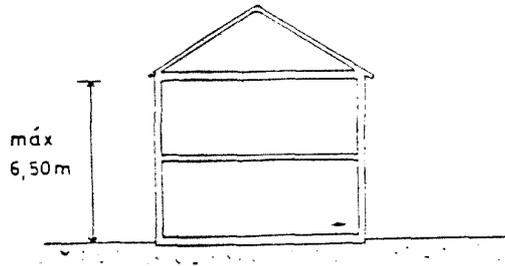
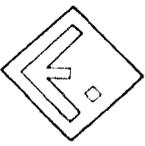
N° máximo de plantas	Altura máxima
una (baja)	3,50 m.
dos (baja + una)	6,50 m.

La altura máxima se medirá verticalmente desde la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Las alturas se medirán normalmente en el centro de cada fachada.

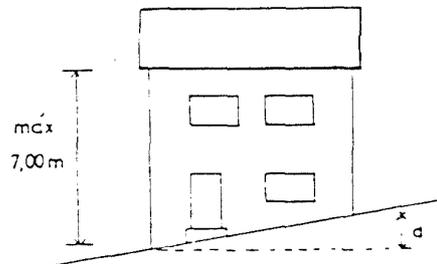
En el cómputo del número máximo de plantas, se incluirán la planta baja, los áticos, y aquellos semisótanos que sobresalgan más de un metro (1 m.).

Si la rasante presentara desniveles superiores a un metro (1 m.), se permitirá hasta un máximo de medio metro (0,5 m.) sobre la altura permitida y para desniveles inferiores se permitirá hasta un máximo equivalente a la mitad del máximo desnivel (por ejemplo, 0,40 m. para un desnivel de 0,80 m.).

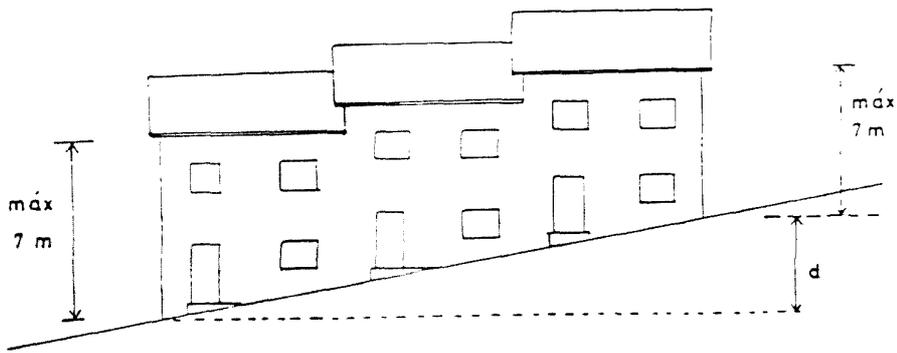




d menor de 1m

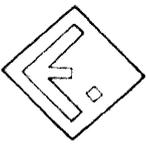


d mayor de 1m



d mayor de 3m





#### ◀ Altura libre de plantas de piso

La altura libre de plantas de piso no será inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.) y nunca superior a tres metros (3 m.).

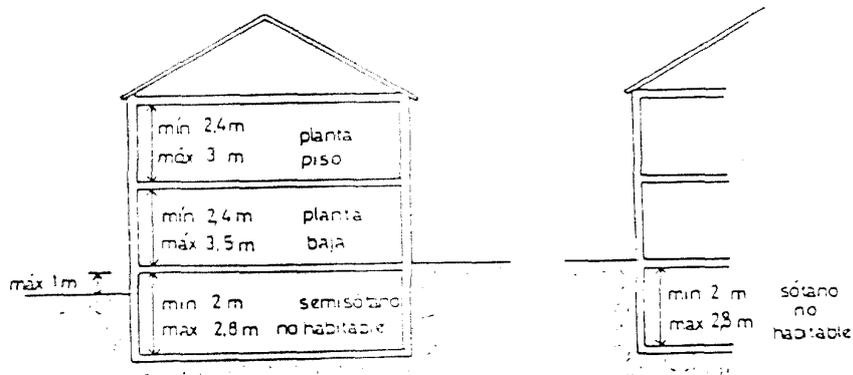
#### ◀ Altura libre de planta baja

La altura de la planta baja no podrá superar los tres metros y medio (3,5 m.). Cuando por razones del uso en una planta baja, se localice un garaje para maquinaria industrial, agrícola o de otro tipo, se podrá adecuar a la altura de ésta, tanto el volumen de garaje, como el portón de entrada.

Esto no podrá justificar el incumplimiento de la condición de altura máxima de la planta baja en el resto de la misma, no destinada a dicho garaje, debiendo evitar que se señale en fachada la diferente altura de forjados de techo de la planta baja y garaje.

#### ◀ Sótanos y semisótanos

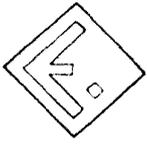
Serán sótanos aquellas plantas que permanezcan enterradas por debajo de la cota de la rasante y semisótanos a los que sobresalgan como máximo un metro (1 m.) sobre ésta. En ningún caso podrán ser habitables los sótanos y semisótanos, debiendo estar contruidos con la adecuada impermeabilización. La altura libre mínima será de dos metros (2 m.), y la máxima de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.).



#### ◀ Entreplantas

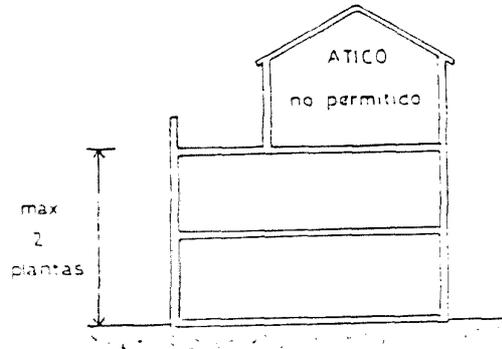
Se entiende por entreplanta cualquier subdivisión horizontal de la planta baja. No se permiten entreplantas salvo los niveles dentro de una planta que formará parte del local.





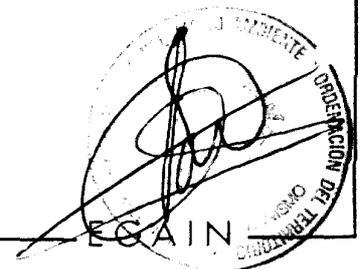
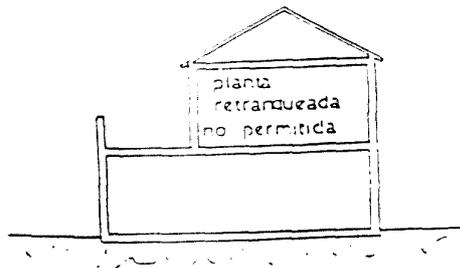
◀ **Aticos**

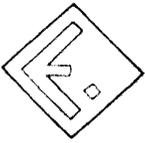
Se entiende por ático, la planta que se situará por encima del forjado que sirve de techo a la última planta permitida.



◀ **Plantas retranqueadas**

Se entiende por plantas retranqueadas, aquellas que se separan de la vertical de la línea de edificación. No se permiten.



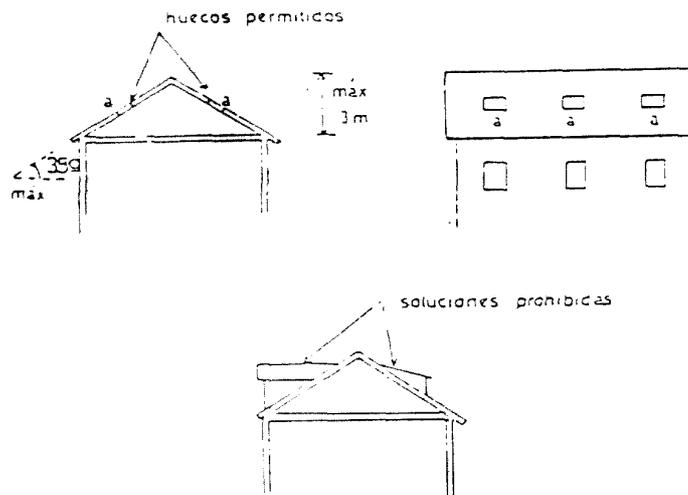


### ◀ Cubiertas

Son los cerramientos superiores de la edificación. Estas serán inclinadas y bajo gálibo de treinta y cinco grados  $35^\circ$ .

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, nunca utilizable como local vividero asociado a la planta inferior.

Se resolverá con dos, tres o cuatro aguas, evitando la solución a una sola agua. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos, la altura de tres metros (3 m.), medido perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta, hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete.



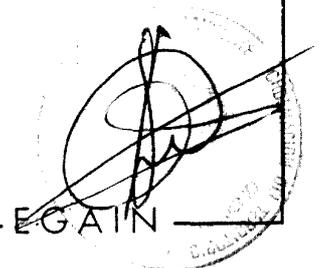
No se permiten las soluciones abuhardilladas.

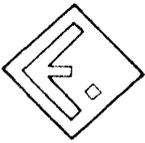
### 4.4.3.- FORMA Y COMPOSICION DE LA EDIFICACION

#### ◀ Adecuación de las edificaciones de nueva planta en un entorno arquitectónico unitario

Las obras de nueva planta, deberán procurar armonizar con las edificaciones colindantes, siempre que éstas guarden una cierta unidad de forma y materiales. Para ello, se analizará la tipología de las edificaciones existentes, de manera a buscar soluciones actuales, tecnológica y funcionalmente, que puedan integrarse en el conjunto edificado.

A tal efecto, se procurarán respetar los volúmenes edificados, las alturas de forjados, las proporciones entre huecos y macizos y las propias proporciones de los huecos en sí mismos, aunque adaptadas a las nuevas exigencias de tamaño. También se procurarán respetar los materiales y colorido de las fachadas existentes, buscando en todo caso la armonización con éstas.





Se prestará especial atención al diseño de elementos básicos de la edificación que destaquen sobre el edificio, como las cubiertas, cuyo tratamiento deberá ser acorde con el existente, las chimeneas, los balcones, otros tipos de vuelos, cierres carpintería, etc., de manera que no rompan o distorsionen el entorno y la silueta del conjunto urbano en que se encuentren.

A tal efecto, será obligatoria la adecuación citada en los puntos, frentes o zonas marcadas en el plano de ordenación.

Además, se respetarán también las condiciones generales de forma y composición que figuran a continuación y que serán obligatorias para toda edificación, independientemente de su localización.

#### ◀ Vuelos y miradores

No se admiten cuerpos volados de fábrica. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, ni terrazas rehundidas, debiendo de adaptarse las existentes para que no aparezcan vistas de fachada.

Se admiten balcones salientes de rejería, con vuelo máximo permitido de 45 cm. en función del cuadro adjunto y con 10 cm. de espesor, a razón de uno por hueco, o doble, es decir uno por cada dos huecos, con anchos que no excedan en 20 cm. los límites de las jambas a que sirven.

Ancho de calle (m)	Vuelo máximo (cm)	Espesor (m)
Hasta 3 m.	—	—
De 3 a 5 m.	25	10
De 5 en adelante	45	20

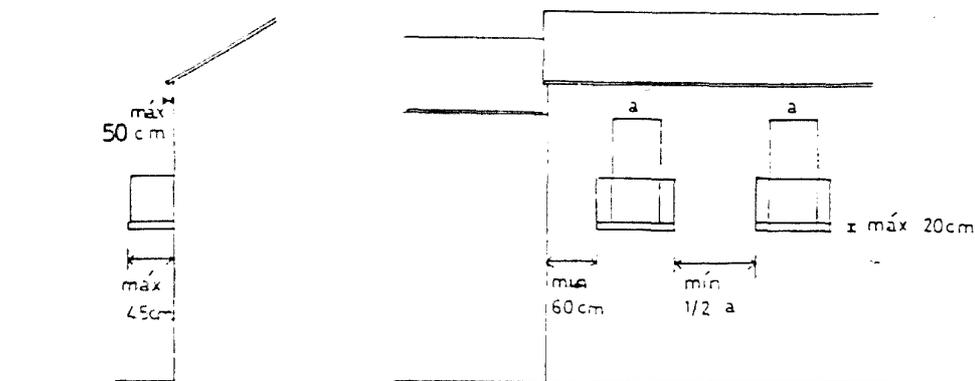
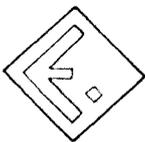
La separación entre balcones, será como mínimo la mitad de la separación entre los huecos.

El vuelo máximo de aleros será de 0,50 m.

Se prohíben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones volados.

Se prohíben las marquesinas.

EGAIN  
UNIVERSIDAD DE NAVARRA



#### ◀ Huecos y ventanas

Su proporción será preferentemente vertical y no podrán disponerse adosados a los límites de la edificación, salvo en edificaciones aisladas. Las carpinterías habrán de ser de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado o lacado.

Se prohíbe el aluminio en su color natural.

Las jambas no podrán sobresalir más de diez centímetros (10 cm.) y los zócalos en fachada, si se dispusiesen, tampoco podrán sobrepasar esta medida.

#### ◀ Materiales y acabados en fachada y cubierta

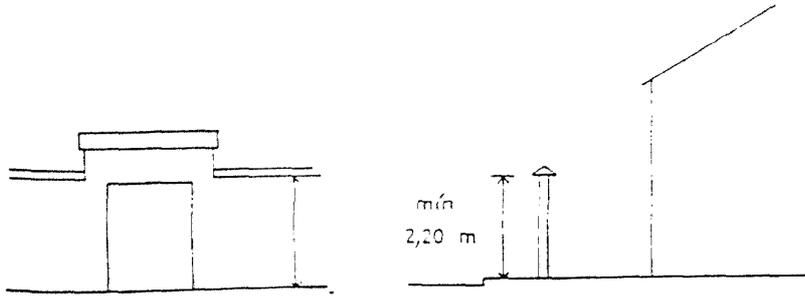
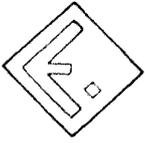
Se regulan en las Condiciones Particulares para cada zona.

#### ◀ Cerramiento de parcelas y edificaciones

Los cerramientos que no sean provisionales, tendrán el carácter de muro-fachada en las zonas de disposición de la edificación entre medianerías o agrupada, y serán de fábrica, opacos y con tratamiento exterior de fachada, teniendo como mínimo una altura de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y se significará la entrada si fuera a patio de parcela con portalón tradicional.

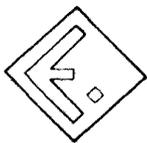
En el resto de disposiciones se permitirán cerramientos opacos o diáfanos y su altura mínima podrá ser de un metro y medio (1,5 m.).

EGAIN



#### ◀ Conservación de la edificación

Los propietarios están obligados a mantener en correcto estado de conservación, seguridad e higiene todos los paramentos y elementos de la edificación que den a la vía pública o sean visibles desde la misma, debiendo para ello proceder a su reparación o, en su caso, a su pintura, blanqueo o revoco cuando sea necesario y siempre que así lo disponga el Ayuntamiento. Este podrá, asimismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con el ambiente donde se sitúan.



## 5.- ORDENAMIENTOS SECTORIALES

### 5.1.- PATRIMONIO

Se protegerán los Monumentos declarados o incoados por la Junta de Castilla y León, así como los Catálogos existentes, en especial los bienes que se determinan en este documento, los que declare la *Excma. Diputación Provincial de Palencia* y el propio Ayuntamiento interesado.

Para conceder licencia en los elementos, edificios o ambientes protegidos, deberá remitirse el proyecto a la *Comisión Provincial de Patrimonio*, quien informará sobre la convivencia de conceder ésta.

### 5.2.- CARRETERAS

Se regula por la *Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León*.

En los tramos de carretera (travesías) comprendidas en Zonas Urbanas (así clasificadas por la *Delimitación de Suelo Urbano*), no se podrá edificar en las Zonas de Servidumbre (de 3 a 8 metros desde el arcén de la carretera). De cualquier manera prevalecerán los criterios y alineaciones marcadas en la presente *Delimitación de Suelo Urbano*.

