

DELIMITACION DE SUELO URBANO  
BUENAVISTA DE VALDAVIA  
(PALENCIA)

MAYO 1.991

AYUNTAMIENTO DE BUENAVISTA DE VALDAVIA  
EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE PALENCIA  
EQUIPO REDACTOR:



**PAYD ingenieros y**  
juan carlos sanz blanco

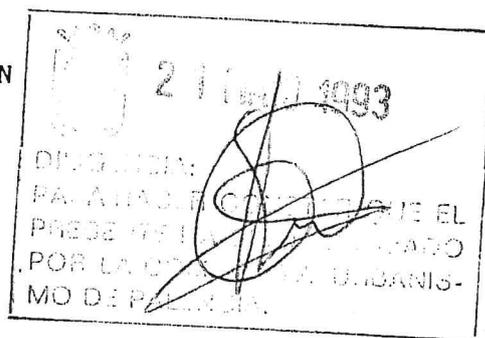




## INDICE DE DOCUMENTACION

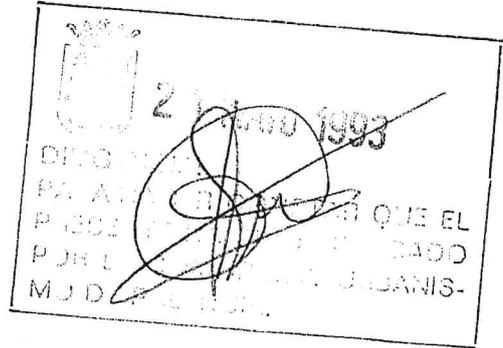
### 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ENCUADRE TERRITORIAL
- 1.2 POBLACION. DATOS ESTADISTICOS
  - 1.2.1 EVOLUCION
  - 1.2.2 LOCALIZACION
  - 1.2.3 CLASIFICACION DE LA POBLACION
  - 1.2.4 PROYECCIONES
- 1.3 ESTRUCTURA ECONOMICA
  - 1.3.1 ESTRUCTURA DE LA POBLACION
  - 1.3.2 INDICADORES ECONOMICOS
  - 1.3.3 AGRICULTURA Y GANADERIA
- 1.4 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION
  - 1.4.1 ANALISIS DE CADA NUCLEO URBANO AGRUPADO
  - 1.4.2 TIPOLOGIAS
  - 1.4.3 MATERIALES Y VALORES ESTETICOS
- 1.5 SERVICIOS URBANOS
  - 1.5.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ESTADO ACTUAL
  - 1.5.2 RED DE ALCANTARILLADO. ESTADO ACTUAL
  - 1.5.3 RED DE ENERGIA ELECTRICA. ESTADO ACTUAL
  - 1.5.4 RED DE ALUMBRADO. ESTADO ACTUAL
  - 1.5.5 PAVIMENTACION. ESTADO ACTUAL
- 1.6 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. ESTADO ACTUAL
  - 1.6.1 ADMINISTRATIVO





- 1.6.2 CULTURAL
- 1.6.3 RELIGIOSO
- 1.6.4 ESCOLAR
- 1.6.5 ASISTENCIAL
- 1.6.6 SANITARIO
- 1.6.7 COMERCIAL
- 1.6.8 RECREATIVO
- 1.6.9 DEPORTIVO
- 1.6.10 ZONAS VERDES
- 1.6.11 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- 1.7 ESTRUCTURA URBANISTICA Y TERRITORIAL
- 1.8 VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES Y CONJUNTOS URBANOS



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA DELIMITACION PROPUESTA

- 2.1 ANALISIS DE LA INFORMACION. CONCLUSIONES
  - 2.1.1 DINAMICA POBLACIONAL Y DE LA EDIFICACION
  - 2.1.2 SERVICIOS URBANOS
  - 2.1.3 EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- 2.2 FINES Y OBJETIVOS
- 2.3 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION
  - 2.3.1 CRITERIOS EMPLEADOS
  - 2.3.2 JUSTIFICACION LEGAL
- 2.4 RELACION CON PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIAS
  - 2.4.1 DELIMITACION DE SUELO URBANO VIGENTE
  - 2.4.2 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE AMBITO PROVINCIAL



2.5 CONDICIONES PARA SU REVISION O SUSTITUCION POR OTRA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. SEÑALES DE ALERTA.

2.6 RESULTADOS DE LA INFORMACION PUBLICA

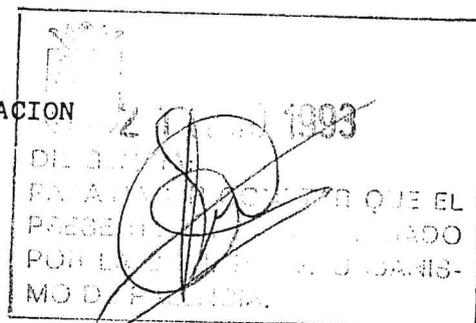
2.6.1 CONDICIONES

2.6.2 ALEGACIONES

2.6.3 DECISIONES DE LA CORPORACION

3.- PLANOS DE INFORMACION - I

PLANOS DE ORDENACION - 0



I.1 SITUACION PROVINCIAL

I.2 TERMINO MUNICIPAL (LOCALIZACION DE NUCLEOS)

I.3 TERMINO MUNICIPAL. MASA FORESTALES

I.4 PLANEMAIENTO VIGENTE

I.5.1 ESTADO ACTUAL. BUENAVISTA DE VALDAVIA

I.5.2 ESTADO ACTUAL. BARRIOSUSO

I.5.3 ESTADO ACTUAL. POLVOROSA DE VALDAVIA

I.5.4 ESTADO ACTUAL. RENEDO DE VALDAVIA

I.5.5 ESTADO ACTUAL. ARENILLAS DE SAN PELEYO

I.6.1 PAVIMENTACION, EQUIPAMIENTOS. BUENAVISTA DE VALDAVIA

I.6.2 PAVIMENTACION, EQUIPAMIENTOS. BARRIOSUSO

I.6.3 PAVIMENTACION, EQUIPAMIENTOS. POLVOROSA DE VALDAVIA

I.6.4 PAVIMENTACION, EQUIPAMIENTOS. RENEDO DE VALDAVIA

I.6.5 PAVIMENTACION, EQUIPAMIENTOS. ARENILLAS DE SAN PELAYO

I.7.1 SERVICIOS URBANOS. BUENAVISTA DE VALDAVIA

I.7.2 SERVICIOS URBANOS. BARRIOSUSO

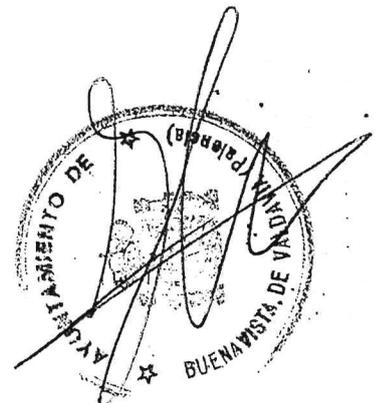
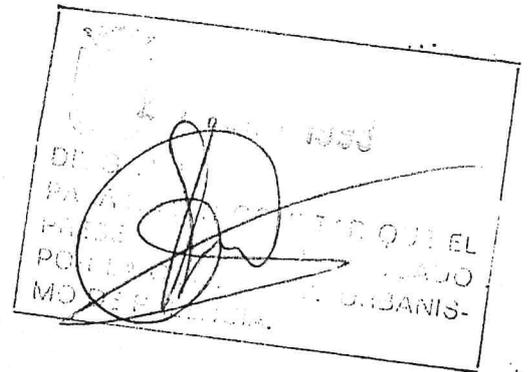
I.7.3 SERVICIOS URBANOS. POLVOROSA DE VALDAVIA



- I.7.4 SERVICIOS URBANOS. RENEDO DE VALDAVIA
- I.7.5 SERVICIOS URBANOS. ARENILLAS DE SAN PELAYO
- O.8 SUELO NO URBANIZABLE. ELEMENTOS PROTEGIDOS
- O.9 LOCALIZACION DE NUCLEOS URBANOS
- O.10.1 DELIMITACION DE SUELO URBANO. BUENAVISTA DE VALDAVIA
- O.10.2 DELIMITACION DE SUELO URBANO. BARRIOSUSO
- O.10.3 DELIMITACION DE SUELO URBANO. POLVOROSA DE VALDAVIA
- O.10.4 DELIMITACION DE SUELO URBANO. RENEDO DE VALDAVIA
- O.10.5 DELIMITACION DE SUELO URBANO. ARENILLAS DE SAN PELAYO
- O.11.1 ALINEACIONES, ORDENANZAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. BUENAVISTA DE VALDAVIA.
- O.11.2 ALINEACIONES, ORDENANZAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. BARRIOSUSO
- O.11.3 ALINEACIONES, ORDENANZAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. POLVOROSA DE VALDAVIA.
- O.11.4 ALINEACIONES, ORDENANZAS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS. RENEDO DE VALDAVIA.

4.- ORDENANZAS Y NORMAS

- 4.1 TRAMITACION DE LICENCIAS
- 4.2 CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO
- 4.3 CONDICIONES DE USO
- 4.4 CONDICIONES DE VOLUMEN
- 4.5 CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS
- 4.6 CONDICIONES ESTETICAS
- 4.7 CONDICIONES DE EDIFICACION
- 4.8 NORMAS DE PROTECCION
- 4.9 NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE





1.1 ENCUADRE TERRITORIAL:

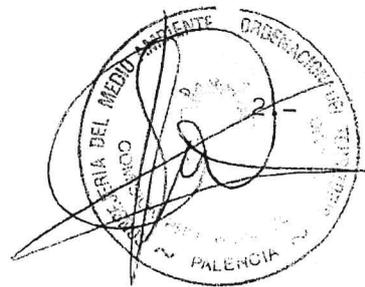
El municipio de Buenavista de Valdavia, que agrupa cinco núcleos urbanos, está situado en la comarca de "LA VALDAVIA", en el norte de la provincia de Palencia, comunicado por la carretera comarcal 624 con los municipios de Saldaña Cervera de Pisuerga, de los que dista 20 y 30 Km respectivamente.

Los cinco núcleos que comprende son de norte a sur, Barriosuso, Buenavista de Valdavia, Polvorosa de Valdavia, Renedo de Valdavia y Arenillas de San Pelayo, comunicados todos ellos por una carretera provincial.

La superficie total del término municipal es de 8.160 Ha y su distancia a la capital de la provincia de 81,6 Km y la capital de la Autonomía 131, mientras que las altitudes respecto al nivel del mar son:

Barriosuso	940 m
Buenavista de Valdavia	930 m
Polvorosa de Valdavia	900 m
Renedo de Valdavia	890 m
Arenillas de San Pelayo	890 m





## 1.2 POBLACION. DATOS ESTADISTICOS:

### 1.2.1 Evolución:

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento la variación del padrón de los últimos ocho años es ligeramente descendente, pudiendose considerar estacionaria:

Año 1.983	554 habitantes.
Año 1.984	568 habitantes
Año 1.985	577 habitantes
Año 1.986	560 habitantes
Año 1.987	558 habitantes
Año 1.988	556 habitantes
Año 1.989	540 habitantes
Año 1.990	536 habitantes

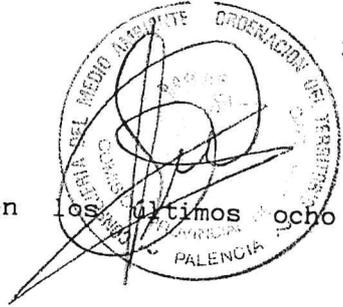
La ocupación, en tanto por ciento, de los diferentes núcleos que componen el municipio es la siguiente:

Buenavista de Valdavia	45,1%
Renedo de Valdavia	17,9%
Arenillas de San Pelayo	16,0%
Polvorosa de Valdavia	13,7%
Barriosuso	7,3%

### 1.2.2 Localización:

La población se localiza exclusivamente en los cinco núcleos mencionados, pudiendose considerar asi mismo





estacionaria en cada uno de ellos, en los últimos ocho años.

1.2.3 Clasificación de la Población:

No disponemos de datos estadísticos claros que reflejen el nivel de ocupación de la población, piramide de edad o nivel económico, pero si se dispone de un dato muy significativo, que es determinante a la hora de definir el planeamiento urbanístico de un municipio, se trata del nº de niños en edad escolar (de 4 a 14 años) matriculados en el curso 90-91 en el colegio público, que suman un total de 42, lo que supone un 7,83% de la población real del municipio.

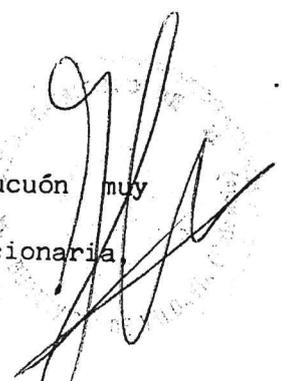
Este nº era en el curso 1.980-81, de 43 alumnos por lo que la situación puede considerarse totalmente estacionaria.

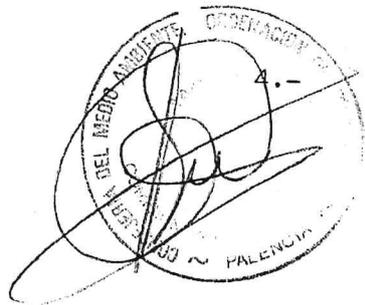
La distribución de los alumnos por núcleos es la siguiente:

Buenavista de Valdavia	19 alumnos/as
Arenillas de San Pelayo	13 alumnos/as
Renedo de Valdavia	6 alumnos/as
Polvorosa de Valdavia	3 alumnos/as
Barriosuso	1 alumno/a
TOTAL	42 alumnos/as.

1.2.4 Proyecciones:

Todos los datos señalados apuntan una disminución muy lenta de la población, que puede considerarse estacionaria al menos en los proximos 10-12 años.





### 1.3 ESTRUCTURA ECONOMICA:

#### 1.3.1 Estructura de la población:

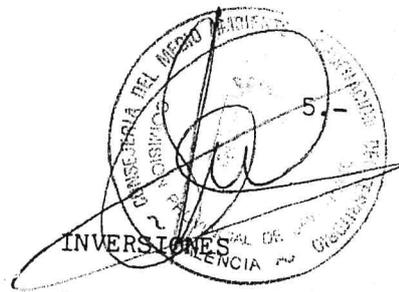
La ocupación de la población es fundamentalmente agrícola, en explotaciones básicamente familiares, siendo cada vez de menor entidad las explotaciones ganaderas fundamentalmente de ganado ovino y vacuno.

No existe en el municipio ninguna instalación industrial, siendo el sector terciario el mínimo para garantizar los servicios a la población del municipio, con una ligera influencia de este sector en otros pequeños municipios situados en sus proximidades.

#### 1.3.2 Indicadores económicos:

Como único dato de importancia de la evolución económica del municipio, los presupuestos municipales de los últimos ocho años, siendo estos ligeramente ascendentes, dependiendo su oscilación de las inversiones realizadas en los distintos ejercicios económicos.

AÑO	PRESUPUESTO	INVERSIONES
1.983	10.883.111 pts	3.237.000 pts.
1.984	18.816.345 pts	10.000.000 pts.
1.985	20.000.000 pts	10.000.000 pts.
1.986	20.800.000 pts	7.278.530 pts.



AÑO	PRESUPUESTO	
1.987	24.600.000 pts	( sin datos)
1.988	28.000.000 pts	17.371.000 pts.
1.989	20.000.000 pts	7.000.000 pts.
1.990	38.950.000 pts	24.900.000 pts.

Estos datos reflejan un crecimiento real del presupuesto municipal del 83,75% desde 1.983 a 1.990 que es muy similar al ascenso del índice de los precios al consumo.

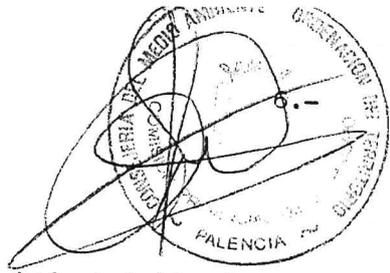
Esto debe reflejar que el crecimiento económico de la población y de su nivel de vida se mantiene similar al del resto de la comarca agrícola, sin que existan indicadores claros de evolución o regresión.

### 1.3.3 Agricultura y ganadería:

Son las fuentes básicas de la economía del municipio, y es fundamentalmente la agricultura, en su modalidad de cultivo de cereales en secano la actividad principal del municipio.

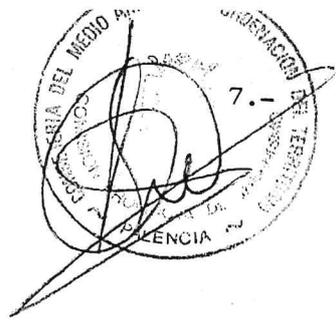
El resultado de dividir el nº de Ha del término municipal por el nº de familias existentes (3,5 hab. por familia) es de 54 Ha/núcleo familiar, lo que significa que se trata de un municipio poco habitado en el que el principal recurso económico es el cultivo de sus tierras.

La ganadería y otros cultivos, así como las zonas destinadas a explotaciones forestales, tienen menor importancia dentro de la actividad económica principal, sin olvidar que en el municipio habitan personas que se desplazan



diariamente a otros municipios cercanos más industrializados  
a su puesto de trabajo.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is highly cursive and appears to be a personal name.



#### 1.4 ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACION:

##### 1.4.1 Análisis de cada núcleo urbano agrupado:

Todos ellos poseen unas características tipológicas y estructurales muy similares, aunque es en Buenavista de Valdavia, donde puede apreciarse una mayor actividad de la acción edificatoria y en el único núcleo en el que aparece la tipología de edificio destinado a vivienda plurifamiliar.

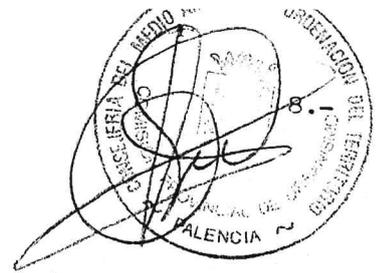
##### 1.4.1.1 Barriosuso:

Se trata de un pequeño núcleo urbano el menor en superficie edificada y en nº de habitantes, de los distintos núcleos que componen el municipio. Existen un nº importante de edificios deshabitados y abandonados y como consecuencia de ello, se encuentran en estado de ruina, o bien han sido demolidos para convertirse en solares.

Por contra los edificios habitados destinados fundamentalmente a viviendas unifamiliares, almacén agrícola o naves ganaderas, están en buen estado.

##### 1.4.1.2 Buenavista de Valdavia:

Es el núcleo principal que da nombre al término municipal, y en el se ubica el centro administrativo, escolar y el resto del sector terciario.



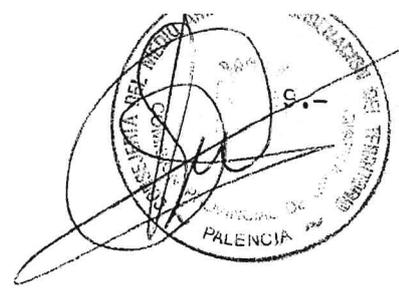
La zona central del municipio puede considerarse de características similares al del resto de los núcleos, si bien en las zonas en que se amplía el suelo urbano, fundamentalmente en las prolongaciones de la carretera comarcal 624 y en la carretera provincial que une el núcleo con Polvorosa de Valdavia, se ha producido en los últimos 20 años, una expansión importante de la edificación, con tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada, así como de edificios administrativos o comerciales (Nuevo Ayuntamiento, Cuartel de la Guardia Civil, Gasolinera, Edificio Escolar, ect ...).

Cabe añadir el dato antes reflejado de la aparición de nuevas edificaciones con carácter sustitutorio de viejas edificaciones, en tipología de vivienda plurifamiliares, en la travesía de la Carretera Comarcal 624 y ambos márgenes, donde las edificaciones llegan en algunos casos a alcanzar las tres plantas.

#### 1.4.1.3 Polvorosa de Valdavia:

El estado de sus edificaciones son muy similares a las descritas en el caso de Barriosuso, con un perímetro urbano muy claro y definido y una actividad edificatoria prácticamente paralizada, apareciendo también en este núcleo edificaciones deshabitadas y abandonadas en menor número.





1.4.1.4 Renedo de Valdavia:

Situado en un lateral de la carretera provincial que une los cinco núcleos que se analizan, es el segundo en nº de habitantes y en extensión de su núcleo urbano.

El estado de sus edificaciones es muy similar al del núcleo descrito con anterioridad pero aquí se observa una mayor actividad en lo que se refiere a nuevas edificaciones, todas ellas con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

1.4.1.5 Arenillas de San Pelayo:

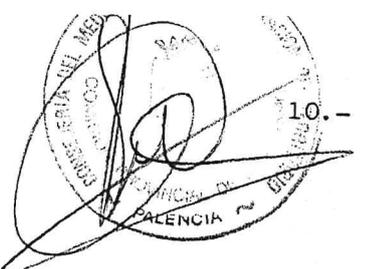
Sus características son similares a las descritas para Renedo de Valdavia.

1.4.2 Tipologías:

Podemos hacer una descripción común para los cinco núcleos descritos, en lo que refiere a la tipología de edificación tradicional y en la tipología de los edificios de reciente construcción que se agrupan en el entorno del casco consolidado.

Las edificaciones tradicionales son de una o dos plantas, con almacén y patio incorporados, construidos en tipología de manzana compacta, ya que los interiores de la manzana están ocupados por naves destinadas a almacén de aperos agrícolas o garajes de maquinaria agrícola.





Las edificaciones más recientes son de una o dos plantas, destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, en tipología de vivienda aislada, pareado o adosada en algunos casos.

La actividad edificatoria renovadora solo se produce en el núcleo de Buenavista, en tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras.

Por fin se produce con cierta frecuencia la construcción de edificaciones destinadas a almacenes agrícolas como destino exclusivo, tanto en solares del centro urbano y constituidos entre medianeras como en edificación exenta y aislada situadas en el entorno del Suelo urbano consolidado.

#### 1.4.3 Materiales y valores estéticos:

Las construcciones tradicionales están construidas a base de muros de carga de tapial, sobre cimentación de piedra y forjados de madera. Los exteriores están revocados con mortero de cemento, cal y arena o simplemente encalados, mientras las cubiertas de teja cerámica curva y carpinterías exteriores de madera.

Estos elementos se van sustituyendo en las sucesivas reformas que son efectuadas en las edificaciones, de forma que los muros de carga pasan a ser de ladrillo perforado, la tabiquería de ladrillo, los forjados de hormigón armado, y los acabados exteriores, con revestimiento





de ladrillo cara vista, carpinterías de aluminio y cubiertas de fibrocemento en los interiores de manzana y en naves agrícolas exentas.

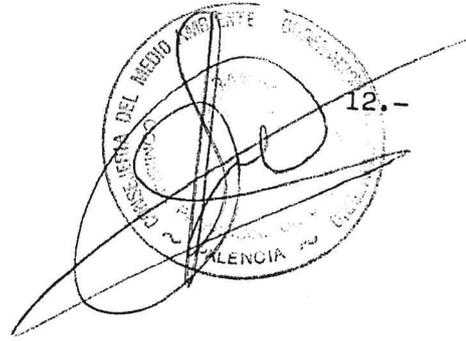
Las nuevas construcciones que aparecen en los distintos núcleos en los últimos 20 años, se construyen a base de muros de carga de ladrillo o soportes de hormigón armado sobre cimentación de hormigón, con forjados de hormigón armado y cerramientos exteriores a base de fábrica de ladrillo cara vista, teja de hormigón (de diferentes colores) y carpinterías de aluminio.

Los valores estéticos muy reseñables son los que generan los conjuntos urbanos considerados como tales, en los que debe incluirse, el trazado de sus calles, los fondos de saco, el tamaño de los huecos donde predomina el macizo sobre este, los paramentos revocados o encalados y el tratamiento de las cubiertas con teja cerámica curva de color rojizo.

Como edificios singulares a proteger hemos considerado los edificios destinados a Templos Religiosos (Parroquias) existentes en los cinco núcleos urbanos, entre los que destacan la IGLESIA DE SAN PELAYO, situada en Arenillas de San Pelayo, declarada monumento nacional.



1.5 SERVICIOS URBANOS:



Todos los núcleos que conforman el municipio disponen de todos los servicios urbanísticos básicos como son: Abastecimiento, Alcantarillado, Red de energía eléctrica y Alumbrado Público, todos ellos renovados o ejecutados recientemente, disponiendo también de un 90% de sus calles pavimentadas con aceras peatonales ejecutados así mismo recientemente.

Los planos de información I.6 e I.7 reflejan detalladamente los trazados de las diferentes redes existentes en los cinco núcleos, así como las zonas pavimentadas a base de hormigón armado o con riego asfáltico sobre sub-base de grava-cemento.

1.5.1 Red de abastecimiento de agua. Estado actual

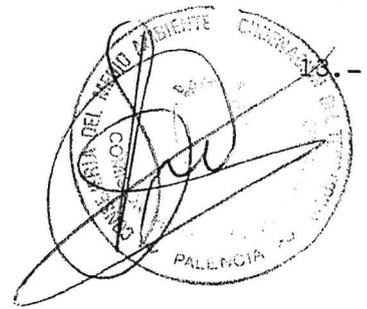
Todas las zonas consolidadas disponen de red de abastecimiento de agua potable, con captación y depósito de tratamiento y reserva.

Las conducciones son básicamente de POLIETILENO y PVC de presión.

1.5.2 Red de alcantarillado. Estado actual

Todas las zonas consolidadas del suelo urbano disponen de red de alcantarillado, ejecutado a base de tubería de hormigón centrifugado con pozo de registro y vierten sus aguas a una fosa séptica.

1.5.3 Red de energía eléctrica. Estado actual



Todas las zonas consolidadas por la edificación disponen de energía eléctrica, siendo la red que la suministra de tipo aereo, discurriendo por las fachadas de los edificios con postes auxiliares en los lugares en los que no existen edificaciones.

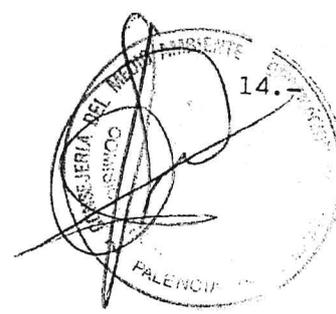
1.5.4 Red de alumbrado. Estado actual.

Todas las zonas consolidadas disponen de alumbrado eléctrico a base de luminarias de vapor de mercurio, recientemente ejecutadas, siendo el tendido eléctrico de dicho alumbrado de tipo arco, discurriendo por la fachada de los edificios.

1.5.5 Pavimentación. Estado actual.

El 90% de las zonas consolidadas disponen de encintado de aceras y calzadas pavimentadas a base de hormigón en masa, habiendose ejecutadas todas ellas recientemente, por lo que se encuentran en perfecto estado mientras que las travesías de la carretera comarcal, carretera principal o accesos a los municipios estan ejecutadas a base de riego asfáltico sobre sub-base de grava-cemento.

A large, stylized signature is written in the bottom right corner. Below it is a circular stamp, partially obscured by the signature, with the text 'AYUNTAMIENTO COMARCAL' and 'VALLE DE LA ALFONSO' visible.



1.6 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. ESTADO ACTUAL:

La mayor parte de los equipamientos comunitarios estan situados en el núcleo urbano de Buenavista de Valdavia, disponiendo el resto de los municipios de equipamiento religioso, local para la junta vecinal, parques con juegos para niños y los antiguos edificios administrativos que estan actualmente sin uso alguno.

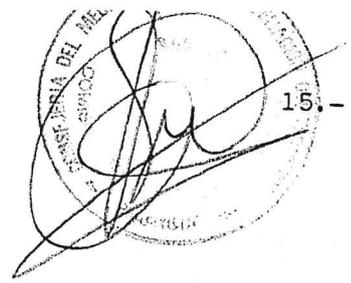
1.6.1 Administrativo:

La Casa Consistorial está situada en Buenavista de Valdavia y dentro del mismo edificio se situa un local para la Cámara Agraria local y la vivienda del secretario de la corporación. El resto de los edificios administrativos que existían en otros núcleos urbanos no tienen en la actualidad utilidad alguna.

1.6.2 Cultural:

Todos los núcleos urbanos disponen al menos de un local propiedad de las distintas Juntas Vecinales donde organizar reuniones y diferentes actividades culturales, sin embargo no existe un equipamiento cultural adecuado a nivel municipal, como son una biblioteca y un salón de actos adecuado. Este se encuentra incluido en el proyecto de ampliación de la Casa Consistorial.





1.6.3 Religioso:

Todos los núcleos urbanos disponen de Templo destinado al culto religioso.

1.6.4 Escolar:

El colegio público de reciente construcción está situado en el núcleo de Buenavista de Valdivia, disponiendo de instalaciones deportivas al aire libre dentro del recinto.

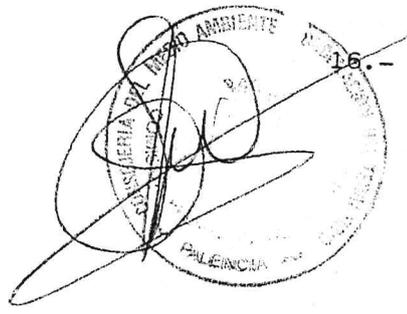
1.6.5 Asistencial:

Exsiste un cuartel de la Guardia Civil en el núcleo de Buenavista de Valdivia, mientras que los servicios de asistencia social se realizan desde el municipio de Saldaña. Todos los núcleos disponen de cementerio propio a excepción de Barriosuso.

1.6.6 Sanitario:

El consultorio médico local está situado en el núcleo de Buenavista de Valdivia, no disponiendo el resto de los núcleos de servicio alguno.





1.6.7 Comercial:

El mayor nº de equipamientos comerciales se encuentra en Buenavista de Valdivia: Bancos, Correos, Tiendas de comestibles, Restaurantes etc..., concentrándose todos ellos en las travesías de la carretera comarcal y la carretera provincial.

1.6.8 Recreativo:

Los equipamientos recreativos (Bares) están así mismo concentrados en el núcleo de Buenavista de Valdivia.

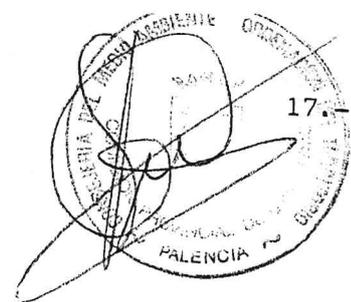
1.6.9 Deportivo:

Los equipamientos deportivos existentes, están situados dentro del recinto escolar en el núcleo urbano de Buenavista de Valdivia.

1.6.10 Zonas verdes:

Además de las pequeñas zonas ajardinadas que reflejan los planos de información es de destacar que en todos los núcleos, a excepción de Barriosuso existe un parque para juego de niños.

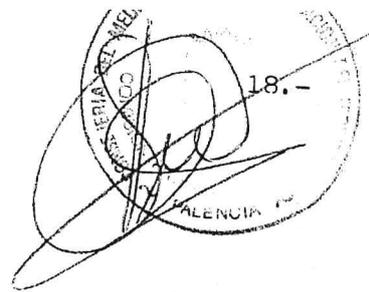




1.6.11 Comunicaciones y transportes:

Todos los municipios disponen de comunicación por carretera con el resto de la provincia, y de transporte público diario, a excepción del domingo, con el centro comarcal y con la capital de la provincia Palencia.





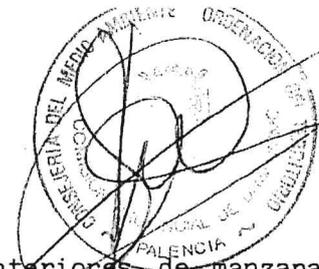
### 1.7 ESTRUCTURA URBANISTICA Y TERRITORIAL:

Como conclusión del estudio pormenorizado de los diferentes aspectos a que se refiere el documento N° 1 del Proyecto, que debe servir de base para la elaboración del análisis de dicha información, para más adelante señalar los límites del Suelo urbano y las ordenanzas que regulen la edificación y protejan el medio natural, pasamos a detallar la Estructura Urbanística y Territorial del municipio.

El municipio de Buenavista de Valdavia, se constituye por la agrupación de cuatro pequeños municipios (ya que Barriosuso siempre formó parte en Buenavista de Valdavia), de características muy similares, en los diferentes aspectos de su: población, estructura económica, estado actual de la edificación y servicios urbanos. Destacando el núcleo de Buenavista en lo que se refiere a equipamientos comunitarios, por ser en el que se ubica el centro administrativo.

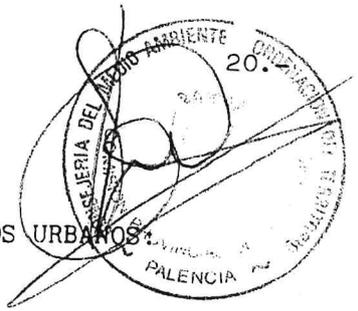
El territorio está destinado a fines agrícolas en su totalidad y la población se agrupa exclusivamente en las zonas consolidadas. Se detecta un ligero crecimiento de los núcleos de Buenavista, **Renedo** y Arenillas, en las proximidades del Suelo urbano con tipología de vivienda aislada en parcelas que inicialmente se destinaban a uso agrícola, mientras se mantiene la edificación existente en las zonas ya delimitadas como suelo urbano, apreciándose una ligera actividad sustitutoria en Buenavista.

La morfología urbana de calles y plazas se mantiene en su estado original, apareciendo como novedad la creación de espacios libres



privados que dan acceso a construcciones en interiores de manzana. Destaca en todos los municipios la buena calidad de los servicios urbanos, todos ellos ejecutados recientemente. Adolecen todos los núcleos de equipamientos para el ocio (culturales, recreativos y deportivos), a excepción de Buenavista, donde ya está proyectada la ampliación del Ayuntamiento, para centro cultural y de recreo.

1.8 VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES Y LOS CONJUNTOS URBANOS



El aspecto estético más destacable es la propia imagen de cada conjunto urbano en el medio rural en el que se ubica, siendo por tanto un aspecto prioritario a considerar la calidad de los núcleos, vistos desde el exterior y la configuración de su perfil en el horizonte del paisaje castellano.

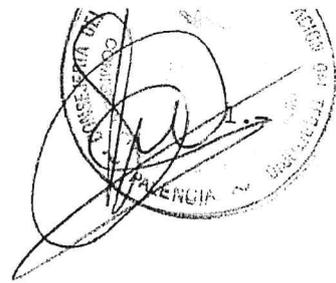
Como consecuencia de ello todos los elementos que componene el núcleo: Iglesia, calles, plazas, cerramientos de parcelas, materiales empleados en la construcción, calles de borde y vegetación existente en el interior de los patios no consolidados por edificación, deben ser objeto de potenciación mediante una ordenanza adecuada que regule la protección de los valores reseñados.

No cabe por tanto reseñar especialmente edificio alguno, salvo los Templos Religiosos y sus Torres, de los que destaca la Iglesia de San Pelayo y el conjunto de esta con el cementerio.



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA DELIMITACION PROPUESTA

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



2.1 ANALISIS DE LA INFORMACION. CONCLUSIONES:

2.1.1 Dinámica poblacional y de la edificación:

La población permanente estable en los últimos ocho años, al igual que el nº de niños en edad escolar.

El ritmo de la edificación permanece así mismo estable en los últimos ocho años, y cabe destacar que en el núcleo de Buenavista, donde se encuentra el centro administrativo y comercial el ritmo de edificación es significativamente superior al del resto de los núcleos urbanos.

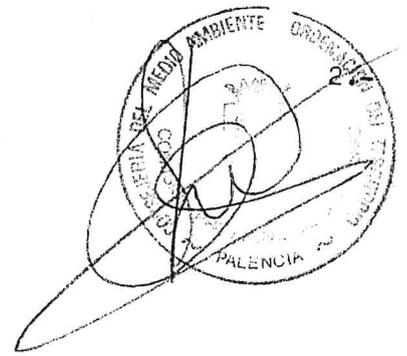
2.1.2 Servicios urbanos:

Cabe destacar el buen estado de los servicios urbanos en los cinco núcleos urbanos que componen el municipio.

2.1.3 Equipamientos comunitarios:

Todos los municipios carecen de un local adecuado donde realizar: reuniones, fiestas o actividades culturales; siendo más destacable la carencia en Buenavista de Valdavia donde será necesario situar los equipamientos comunitarios que sirvan al conjunto del municipio: Salón de actos, Biblioteca, Consultorio médico, Instalaciones deportivas, Piscina pública, Asistencia Social, Servicio de comunicaciones, Servicio de transportes públicos, ect...

2.2 FINES Y OBJETIVOS:



Los fines y objetivos de la Delimitación son la creación de un marco legal, ajustado a las determinaciones de Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y la Ley de Reforma del Regimen Urbanístico y Valoración del Suelo, que controle la expansión y el crecimiento de los distintos núcleos existentes en el municipio, regule las actuaciones urbanísticas y edificatorias y proteja el medio ambiente natural de cualquier tipo de agresión.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



## 2.3 JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION:

### 2.3.1 Criterios empleados:

El criterio que se emplea para la elaboración de las delimitaciones de cada núcleo urbano, es el que determina el art. 81 de Ley del Suelo, considerando como grado de consolidación el 50% del Suelo calificado.

Las zonas que se incluyen como suelo urbano en la delimitación son los que lo eran tradicionalmente, ampliadas en los lugares en que se detecta actividad edificatoria continuada en los últimos 8 años. Esta ampliación es mas relevante en los núcleos de Buenavista, Renedo y Arenillas, por este orden, fijandose en todos los casos límites muy concretos, como son caminos existentes, carreteras o edificaciones más alejadas del suelo consolidado.

### 2.3.2 Justificación legal:

En todos los casos la relación entre la superficie delimitada y el suelo consolidado es inferior a  $\frac{1}{2}$ .

2.3.2.1 En Buenavista de Valdavia el suelo urbano consolidado supone 128.360 m<sup>2</sup> y la delimitación propuesta 247.000 m<sup>2</sup>.

2.3.2.2 En Polvorosa de Valdavia el suelo urbano consolidado ocupa una superficie de 46.600 m<sup>2</sup>., no ampliándose dicho suelo, y disponiendo la totalidad de servicios urbanos.



2.3.2.3 En Renedo de Valdavia el suelo consolidado ocupa una superficie de 75.200 m<sup>2</sup> y el suelo delimitado 115.200 m<sup>2</sup>.

2.3.2.4 En Arenillas de San Pelayo el suelo urbano consolidado ocupa una superficie de 52.000m<sup>2</sup>., y el suelo delimitado 78.840 m<sup>2</sup>.

2.3.2.5 En Barriosuso el suelo delimitado coincide con el suelo consolidado, con un total de 57280 m<sup>2</sup>., disponiendo la totalidad del mismo de todos los servicios urbanos.

2.4 RELACION CON PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIAS:



2.4.1 Delimitación de suelo urbano vigente:

El plano I-4 constituye el único documento del planeamiento vigente en el municipio, afectando únicamente al núcleo urbano de Buenavista de Valdavia.

No existe por tanto en la actualidad ordenanza alguna que regule la edificación en el municipio, ni Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para los núcleos de Barriosuso, Polvorosa de Valdavia, Renedo de Valdavia y Arenillas de San Pelayo.

2.4.2 Normas subsidiarias municipales de ámbito provincial:

Se encuentra en proceso de aprobación las Normas Subsidiarias municipales de ámbito provincial que deben ser de obligado cumplimiento en los municipios en los que no exista esta figura de planeamiento o en los que no exista Delimitación de Suelo Urbano con Normas que regulen las condiciones de la edificación.

La edificación

Las Normas que regulan la edificación en el suelo no urbanizable y las Normas de Protección del Suelo no urbanizable han sido recogidas en su totalidad en el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para el municipio de Buenavista de Valdavia, sin que exista entre las ordenanzas mencionadas incidencia alguna.



2.5 CONDICIONES PARA SU REVISION O SUSTITUCION POR OTRA FIGURA DE PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. SEÑALES DE ALERTA:

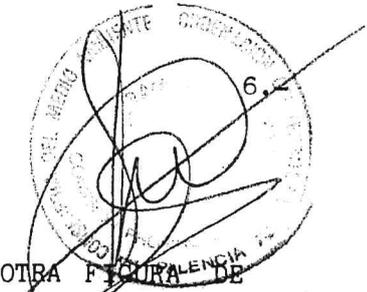
Esta delimitación debe ser válida para un periodo de cuatro años a partir de su Aprobación Definitiva, y muy posiblemente pueda ser prorrogado este periodo por otros cuatro años más.

La vigencia de esta figura debe ser indefinida, en tanto no se apruebe otra figura de planeamiento que la sustituya, modifique o revise.

No parece necesario su sustitución por otra figura de planeamiento de orden superior, dadas las características actuales del municipio, detectados en el análisis pormenorizado de los diferentes aspectos del mismo, al menos en un periodo de ocho años.

Pueden considerarse señales de alerta que obligarán a una revisión de estas conclusiones y como consecuencia a la revisión del planeamiento vigente en el municipio los siguientes hechos.

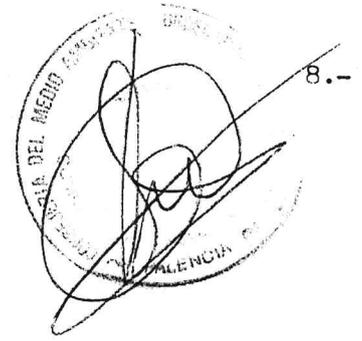
- a) Un crecimiento de la población del núcleo superior al 5% anual, durante tres años.
- b) Un cambio radical en la estructura económica del municipio, con la aparición del sector industrial y el consiguiente crecimiento del sector terciario.
- c) La influencia de cualquier agente externo al municipio que transforma su estructura social y económica, como pueden ser: El Desarrollo importante de un municipio cercano, la Implantación de un Polígono Industrial en sus proximidades, La Aparición de una vía de comunicación o transporte en las proximidades del municipio.





- d) La transformación radical de las estructuras de las explotaciones agrícolas y ganaderas a nivel provincial.
- e) El crecimiento de forma desproporcionada de la actividad urbanizadora o edificatoria, como podría ser la construcción de mas de 24 viviendas anuales.





## 2.6 RESULTADOS DE LA INFORMACION PUBLICA:

### 2.6.1 Condiciones:

La información pública se realiza despues de la aprobación inicial por acuerdo de la Corporación municipal de fecha de de 1.991, en los periodos comprendidos entre el de de 1.991 y el de de 1.991.

Antes de esta fecha ha sido enviado un ejemplar a los Servicios de Urbanismo de la Exma. Diputación Provincial y al Servicio de Carreteras de la Junta de Castilla y León para que estos emitan el Informe preceptivo.

### 2.6.2 Alegaciones:

Se recogen en documento anejo con el Informe correspondiente del equipo redactor.

### 2.6.3 Decisiones de la Coorporación:

Las Alegaciones admitidas se recogen en el presente Documento Refundido y las desestimadas forman parte del punto anterior en el anejo correspondiente.



4.- ORDENANZAS Y NORMAS





#### 4.1 TRAMITACION DE LICENCIAS:

Todos los proyectos de actuación urbanística o edificatoria, de nueva planta, reforma o derribo, tanto de carácter público como privado, que se pretendan realizar en el territorio afectado por la presente figura de planeamiento, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener previa a su iniciación, el derecho a urbanizar, el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar, mediante los mecanismos establecidos en la legislación vigente; para lo que se requiere: La aprobación definitiva del Planeamiento detallado, el cumplimiento de los requisitos exigidos por el art. 82 de la Ley del Suelo para que un terreno sea considerado como solar y la obtención de la preceptiva Licencia municipal de obras, tramitada de acuerdo con el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

Se exigirá obligatoriamente licencia municipal de primera ocupación, como acto previo a la adquisición del Derecho a la edificación, previa presentación del Certificado Final de Obra expedido por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.



4.2 CONDICIONES DE REGIMEN DEL SUELO:



4.2.1 Regimen urbanístico del suelo no urbanizable:

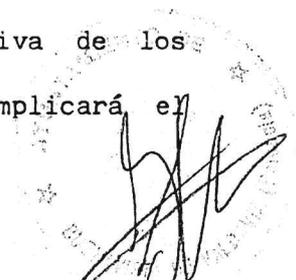
En aplicación de los arts. 5,6 y 7 de Ley de Reforma del Regimen Urbanístico y valoraciones del Suelo, los terrenos clasificados por el presente planeamiento como no urbanizables, serán los que no están incluidos dentro de las delimitaciones con detalle, que para cada uno de los cinco núcleos se señalen en el presente documento.

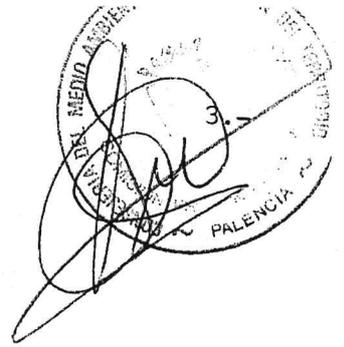
Los terrenos incluidos como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a otros usos que los que se establecen en las Normas de aplicación y protección que se incluyen en el presente documento en los puntos 4.9 y 4.10, garantizándose en todo caso la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

4.2.2 Regimen del suelo urbano:

El suelo urbano delimitado por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, tendrá como régimen aplicable el que se establece en el capítulo IV de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

La ejecución del planeamiento que se incluye en este documento por el sistema de gestión que se señale en su caso, garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará, en





cumplimiento de los siguientes deberes legales:

Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establezca.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos, y edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determinará la gradual adquisición de facultades urbanísticas o Derechos:

El Derecho a Urbanizar se tendrá adquirido con la aprobación definitiva del presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, o de los Estudios de Detalle que en su caso se señalen o tramiten.

El Derecho al aprovechamiento Urbanístico se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por la legislación urbanística aplicable, en los términos que señala el presente documento.

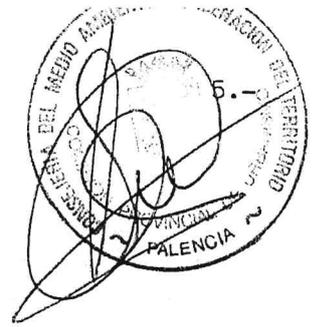
El Derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia municipal de obras, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará un plazo de iniciación de 1 año, interrupción máxima de dos años



y finalización en un periodo máximo de cuatro años.

El Derecho a la edificación se adquiere mediante el procedimiento establecido en el art. 4.1 de las presentes ordenanzas y normas.



#### 4.3 CONDICIONES DE USO:

A efectos de afinidad y compatibilidad, se establecen los siguientes tipos de usos:

##### 4.3.1 Uso residencial:

Con destino preferente a vivienda, estableciéndose las siguientes categorías:

4.3.1.1 Vivienda unifamiliar aislada, exenta

4.3.1.2 Vivienda unifamiliar adosada o en hilera, agrupada

4.3.1.3 Vivienda multifamiliar, con acceso común en bloque exento o agrupado.

##### 4.3.2 Uso de cochera y almacén:

Se establecen las siguientes categorías:

4.3.2.1 Cochera o almacén anexo a vivienda

4.3.2.2 Cochera o almacén exenta

##### 4.3.3 Uso de comercio y oficinas:

Se establecen las siguientes categorías:

4.3.3.1 En edificios multiusos

4.3.3.2 En edificios exclusivos

##### 4.3.4 Uso de industria:

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



Se establecen las siguientes categorías:

4.3.4.1 Talleres artesanos, compatibles con la vivienda, siempre que los efectos molestos de la actividad sean paliados mediante medidas correctoras y la licencia para establecer la actividad, sea tramitada de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas o la legislación Medio-Ambiental aplicable.

4.3.4.2 Industrias Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas calificadas en la tramitación del expediente de acuerdo con el Reglamento mencionado, por el Ayuntamiento o el Organismo a quien corresponda. D. 2414/1961 de 30 de Noviembre. Estas industrias deberán estar situadas al menos a 2.000 metros de cualquier núcleo urbano habitado.

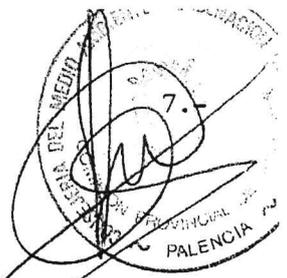
4.3.5 Usos agrícolas y ganaderos:

Se establecen las siguientes categorías:

4.3.5.1 Usos agrícolas anexos a viviendas

4.3.5.2 Usos agrícolas exentos

4.3.5.3 Usos ganaderos exentos, calificados como actividad Molesta, que deberán situarse en edificios exentos y tramitarse su ubicación de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas. D. 2414/1961 de 30 de Noviembre y será el Ayuntamiento o el Organismo



a quien corresponda el que señalará la distancia mínima a núcleos urbanos, para la ubicación de este tipo de actividades.

#### 4.3.6 Usos públicos:

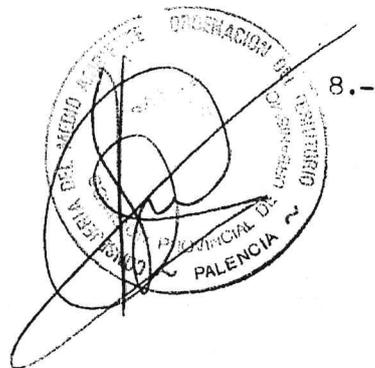
Dentro de estos usos se incluyen todos los destinados a equipamientos comunitarios: Administrativo, Cultural, Religiosos, Sanitario, Asistencial, Hostelería, Espectáculos, Recreo y Deportivo.

Se establecen las siguientes categorías:

4.3.6.1 En edificio con otros usos

4.3.6.2 En edificio de uso exclusivo

A large, stylized handwritten signature in the bottom right corner of the page.



#### 4.4 CONDICIONES DE VOLUMEN:

##### 4.4.1 Parcela mínima:

Se establece la parcela mínima en función de la tipología de edificación:

4.4.1.1 Edificación entre medianeras, Parcela mínima de 80 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 8 m., excluyéndose los solares existentes con anterioridad a la aprobación del presente documento. 1991.

4.4.1.2 Edificación aislada y adosada o en hilera. Parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>., con un frente mínimo de 15 m., en edificación adosada o en hilera, la parcela mínima se contabiliza para el total de la actuación

##### 4.4.2 Altura máxima:

Se establece como altura máxima en suelo urbano y en suelo no urbanizable, la edificación de dos plantas con una altura máxima de 6,50 m., desde el alero, tomado en el punto medio de la edificación en tramos no superiores a 12 m., de las fachadas exteriores, la altura total de la edificación no será en ningún caso superior a 9,50 m. Si en algunas de las zonas delimitadas como suelo urbano, la consolidación de edificios de tres plantas fuese superior a ½, en el tramo de calle o plaza considerado entre dos





calles que confluyen a ella, se permitirá la edificación de tres plantas, sin superar en ningún caso la altura de las edificaciones existentes. Para la obtención del grado de consolidación se establecerá un sumatorio de los productos formados por las longitudes de fachada de cada edificio existente por el nº de alturas. Si el cociente de dividir el resultado total por los metros totales del tramo de calle es superior a 2,5 se podrán edificar en dicho tramo de calle tres plantas.

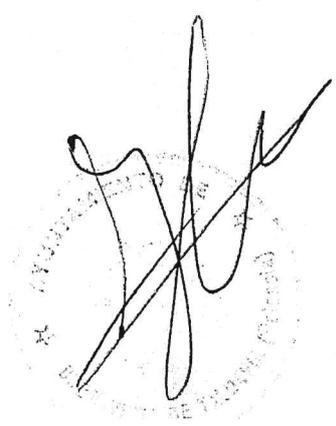
#### 4.4.3 Ocupación máxima de parcela:

Se establece en función de la tipología edificatoria:

4.4.3.1 En edificación entre medianeras, se establece un fondo máximo de 14 m., para la planta primera, pudiendose ocupar la totalidad del solar en planta baja y en edificaciones de una sola planta, con la limitación de que no se podrán establecer luces rectas a menos de 2 m., de la parcela colindante.

4.4.3.2 En edificaciones aisladas se establece la ocupación máxima en función de los retranqueos mínimos que serán de 1 m., a fachada principal y de 3 m., al resto de los linderos.

#### 4.4.4 Aprovechamiento máximo:





Será el resultado de la aplicación de las ordenanzas de altura máxima y fondo máximo, o de retranqueos mínimos y altura máxima en cada caso aplicable.

4.4.5 Sótanos y semisótanos:

No se contabilizará el aprovechamiento de sótanos y semisótanos, prohibiéndose en ambos cualquier uso residencial.

4.4.6 Voladizos:

Se permiten voladizos en las siguientes condiciones:

4.4.6.1 Cuerpos de edificación volados.

Salientes máximos del 7% de la anchura de la calle con un máximo de 1 m. y a una altura mínima de 2,8 m., de la rasante.

Estos cuerpos volados tendrán una longitud máxima de 2/3 la línea de fachada.

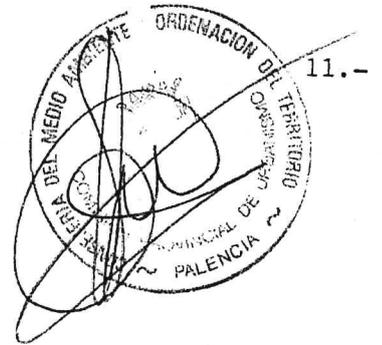
4.4.6.2 Marquesinas.

Saliente no mayor del 7% de la anchura de la calle con un máximo de 0,60 m. y una altura mínima de 2,50 m. de la rasante de la calle.

4.4.6.3 Aleros y cornisas.

Saliente no mayor de 7% del ancho de la calle con un máximo de 60 cm. y una altura mínima de 2,70 m.





#### 4.5 CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS:

4.5.1 No se permitirá el uso de viviendas en sótanos, semisótanos, ni en espacios interiores, debiendo tener al menos un hueco de 1,5 m., al exterior de vía pública o privada de 3 m., de anchura.

4.5.2 Todas las viviendas dispondrán al menos de cocina, cuarto de aseo y estar-comedor.

4.5.3 No se permitirá el uso de dormitorio, cocina o estar en dependencias sin luces exteriores.

4.5.4 Dimensiones de los locales:

Dormitorio de una cama	6 m2.
Dormitorio de dos camas	8 m2.
Estar-comedor	14 m2.
Cocina	5 m2.
Aseo	2 m2.

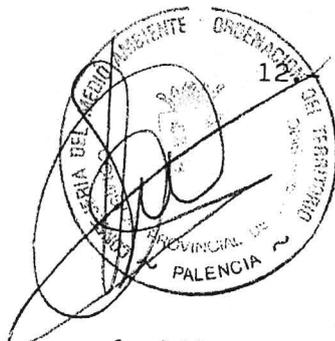
4.5.5 Los sótanos y semisótanos deberán estar ventilados, pudiendo los sótanos disponer de ventilación forzada.

4.5.6 Agua:

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, las viviendas tendrán al menos una dotación de 200 litros diarios por habitante.

4.5.7 Instalación eléctrica:

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación eléctrica.



4.5.8 Calefacción:

Dada la zona climática en que nos encontramos será obligatoria la instalación de un sistema de calefacción de acuerdo con la legislación aplicable y en ningún caso podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

4.5.9 Lineas eléctricas:

No podrá edificarse bajo el tendido de una línea de media o alta tensión de acuerdo con las disposiciones vigentes, a menos que se incluya en el proyecto el desvío del tendido.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

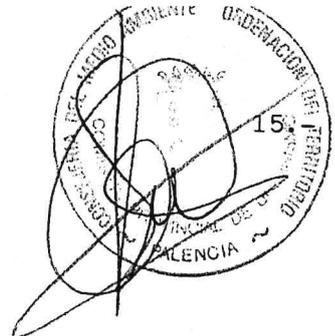
4.6 CONDICIONES ESTETICAS:



4.6.1 Condiciones comunes para todas las zonas:

Las construcciones habran de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto deberan cumplirse las siguientes condiciones:

- 4.6.1.1 Tanto los materiales como el acabado y su colocación para la formación de fachadas, medianerías y cubiertas serán los empleados tradicionalmente.
- 4.6.1.2 Quedan expresamente prohibidos los acabados de fachadas con bloques de hormigón, color gris, y las plaquetas cerámicas en aplacados.
- 4.6.1.3 Quedan expresamente prohibidas las utilización de la teja de color negro, la pizarra y el fibrocemento en color gris, debiendose utilizar como color preferente para el acabado de cubiertas el pardo-rojizo.
- 4.6.1.4 Todos los elementos salientes de los edificios en cubierta, deberan quedar integrados en la composición del edificio, dándoles un tratamiento similar al de las fachadas y cubierta del mismo.
- 4.6.1.5 Las medianerías y fachadas posteriores deberan ser tratadas con los mismos materiales, o al menos con materiales de la misma calidad que la fachada principal.



4.7 CONDICIONES DE EDIFICACION:

Las condiciones de edificación tienen carácter general para todo el suelo urbano puesto que no se zonifica el suelo clasificado, sin embargo tendrá características diferentes al igual que ocurría en el apartado 4.4 con las condiciones de volumen, en función de la tipología de edificación elegida que por contra podrá aplicarse a cualquier parcela del suelo urbano, siempre y cuando cumpla las condiciones de parcela mínima que para cada tipología se exigen.

4.7.1 Solar edificable:

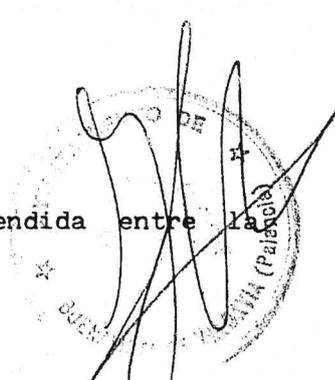
Tendrán consideraciones de solares las superficies de suelo urbano que cumplan los requisitos exigidos en el art. 82 de Ley del Suelo.

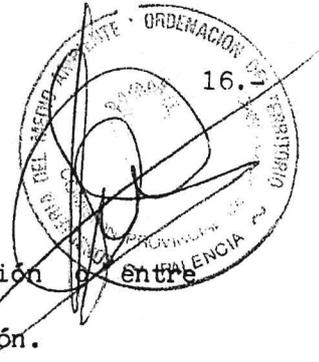
4.7.2 Alineaciones oficiales:

Son las líneas que se fijan como tales en la presente Delimitación de Suelo urbano o en los Estudios de Detalle que las reajusten o adopten, de acuerdo con las previsiones de estas normas.

4.7.3 Retranqueo:

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la





alineación oficial y la línea de edificación entre los linderos de parcela y la línea de edificación.

4.7.4 Línea de edificación:

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

4.7.5 Altura máxima de la edificación:

Es la altura máxima medida desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, considerado de acuerdo con las determinaciones fijadas en el art. 4.4.2.

4.7.6 Altura total de la edificación:

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, al punto más alto de la cumbrera de la cubierta.

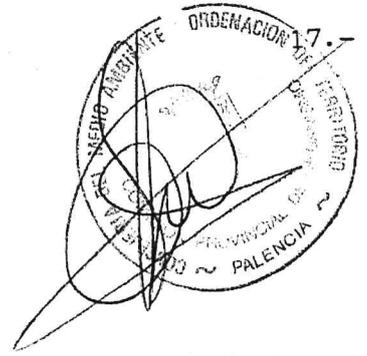
4.7.7 Superficie edificada:

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.



4.7.8 Superficie total edificada:

Es el resultado de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.



4.7.9 Aprovechamiento:

Es el resultado de dividir la superficie total edificada, previa deducción de los sótanos y semisótanos que no sobresalgan de la rasante de la acera o terreno mas de un metro, por la superficie de parcela.

4.7.10 Ocupación de parcela:

Es la superficie de parcela ocupada por la edificación expresada en tanto por ciento.

4.7.11 Espacio libre:

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

4.7.12 Fondo edificable:

Es la profundidad máxima que le permite edificar en una parcela, a contar desde las alineaciones oficial, en el caso de optar por la edificación entre medianeras.



4.7.13 Edificación entre medianeras:

Es la edificación, con dos fachadas opuestas adosadas a las parcelas colindantes, en caso de solares en esquina será la edificación con dos fachadas contiguas adosadas a las parcelas colindantes. En los casos en que la parcela tenga una fachada superior a 12 m., se podrá no ocupar la totalidad de la misma, respetando los retranqueos a los linderos de al menos tres metros y consolidando el resto de la fachada con un cerramiento.

4.7.14 Edificación aislada:

Es la edificación que no ocupa la totalidad de la parcela, dejando retranqueos a todos sus linderos; alineándose oficial, fondo de parcela y parcelas contiguas, los retranqueos máximos serán libres.

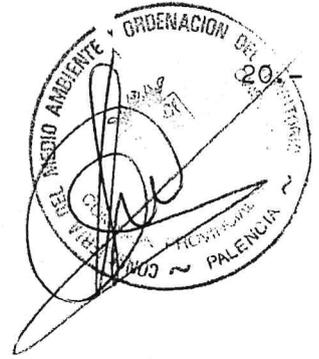
4.7.15 Edificación pareada:

Es la edificación de dos propiedades contiguas adosadas entre ellas, pero cumpliendo en su conjunto, las condiciones de la edificación aislada, en este caso la parcela mínima deberá cumplirse sumando las dos parcelas colindantes.

4.7.16 Edificación adosada o en hilera:



#### 4.8 NORMAS DE PROTECCION:



##### 4.8.1 Protección de los márgenes de carreteras:

En todo lo referente a zonas de dominio y uso público, zona de servidumbre, zona de afección, línea de edificación, necesidad de licencias y permisos, obras y usos permitidos, control de accesorios, etc., tanto para el Suelo urbano como para el Suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en Ley 25/1988 de 29 de Julio de carreteras y caminos del Estado.

##### 4.8.2 Protección del Patrimonio Cultural:

###### 4.8.2.1 Elementos protegidos:

ANULADO



Son los edificios, parques, arboledas, masas forestales, ect.. que se consideran como tal en los documentos gráficos.

En los edificios considerados como elementos protegidos, se prohíbe cualquier derribo de la edificación, o de alguna parte de la misma, debiendo conservarse en su estado primitivo, autorizándose únicamente obra de consolidación y conservación.

Los Ayuntamientos aplicarán preferentemente el art. 182 de la Ley de Suelo sobre los edificios



4.7.13 Edificación entre medianeras:

Es la edificación, con dos fachadas opuestas adosadas a las parcelas colindantes, en caso de solares en esquina será la edificación con dos fachadas contiguas adosadas a las parcelas colindantes. En los casos en que la parcela tenga una fachada superior a 12 m., se podrá no ocupar la totalidad de la misma, respetando los retranqueos a los linderos de al menos tres metros y consolidando el resto de la fachada con un cerramiento.

4.7.14 Edificación aislada:

Es la edificación que no ocupa la totalidad de la parcela, dejando retranqueos a todos sus linderos; alineándose oficial, fondo de parcela y parcelas contiguas, los retranqueos máximos serán libres.

4.7.15 Edificación pareada:

Es la edificación de dos propiedades contiguas adosadas entre ellas, pero cumpliendo en su conjunto, las condiciones de la edificación aislada, en este caso la parcela mínima deberá cumplirse sumando las dos parcelas colindantes.

4.7.16 Edificación adosada o en hilera:





Es la edificación con condiciones de edificación aislada, de un conjunto de edificios con accesos independientes para cada uno de ellos, pero cumpliéndose todas las condiciones de retranqueo a linderos de las edificaciones aisladas excepto el retranqueo a la alineación oficial que podrá anularse opcionalmente.

4.7.17 Espacio libre de uso público:

Es el suelo que estando incluido dentro de los límites del suelo urbano, está fuera de la alineación oficial, y sobre el mismo no podrá realizarse edificación alguna, salvo las condiciones de uso temporal que sobre suelo público puede hacer el Ayuntamiento. Dentro de este tipo de suelo se inclinarán los entornos de los templos públicos, cuyos terrenos serán considerados a todos los efectos como espacios libres de uso público.

4.7.18 Estudios de Detalle:

Podrán formarse Estudios de Detalle en la totalidad del Suelo urbano delimitado con la finalidad y las condiciones que se establecen en el art.65 del Reglamento de Planeamiento.

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.