



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

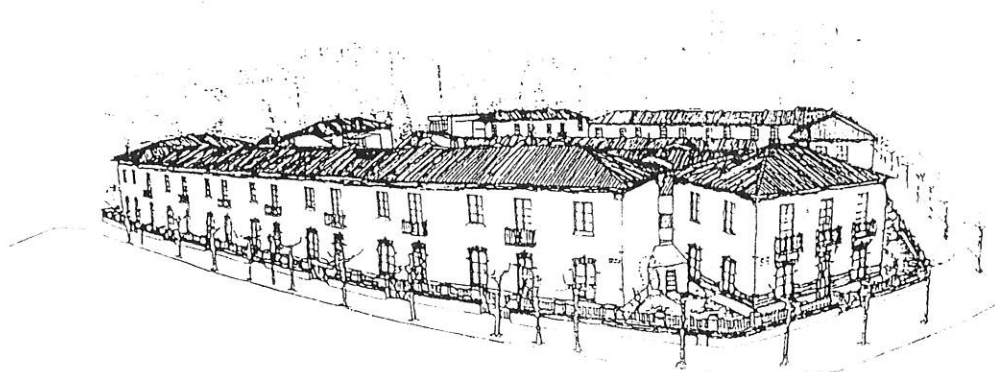
DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO DE 1996

JUAN DEL OLMO GARCÍA

ARQUITECTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

ÍNDICE GENERAL



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTACIÓN

1. ANTECEDENTES

- 1.1. Objeto del Proyecto.
- 1.2. Plan Especial y planeamiento vigente: Finalidad.
- 1.3. Ámbito territorial.
- 1.4. Soporte legal.
- 1.5. Desarrollo de los trabajos de información.
- 1.6. Bibliografía.

2. MEMORIA HISTÓRICA

- 2.1. Estudio general.
- 2.2. Relación con la ciudad.
- 2.3. Evolución demográfica.
- 2.4. Historia de la colonia.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 3.1. Tipología original. Fichas tipológicas.
- 3.2. Materiales originales.
- 3.3. Elementos y mobiliario urbano.
- 3.4. Transformaciones sucesivas.
- 3.5. Estudio del estado original y actual.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 4.1. Conveniencia y oportunidad del Plan.
- 4.2. Diagnóstico.
- 4.3. Objetivos y propuestas.

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

6. NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

1. Normas urbanísticas.
 - 1.1. Normas urbanísticas generales.
 - 1.1.1. Normas generales de planeamiento.
 - 1.1.2. Normas generales de ejecución y gestión.
 - 1.1.3. Normas generales de urbanización y pavimentación.
 - 1.1.4. Normas generales de la edificación.
 - 1.2. Normas urbanísticas particulares.
2. Normas de protección.
 - 2.1. Normas generales de protección.
 - 2.2. Normas particulares de protección.
3. Tramitación.

7. CONCLUSIONES.

8. ANEJOS.

- 8.1. Plano de designación catastral.
- 8.2. Análisis del medio en la provincia de Palencia.
- 8.3. Fotografías de época.
- 8.4. Planos históricos de Palencia (1875 y 1920).
- 8.5. Real Decreto 8/7/1922. Reglamento de casas baratas.
- 8.6. Criterios de la Comisión de Patrimonio.
- 8.7. Listado original de viviendas y beneficiarios.
- 8.8. Normativa pretérita de aplicación según los Planes Generales de Ordenación Urbana de los años 1956 y 1974.

PLANOS

1. Planos de situación y relación con la ciudad.

1.1. Situación. 1/5000

1.2. Emplazamiento. 1/1000

2. Planos de clasificación calificación y gestión

2.1. Clasificación, calificación y gestión. 1/1000

2.2. Clasificación, calificación y gestión. 1/500

2.3. Edificación fuera de ordenación . 1/500

3. Planos de estado original.

3.1. Planta baja. Estado original. 1/250

3.2. Planta 1ª. Estado original. 1/250

3.3. Planta de cubiertas. Estado original. 1/250

3.4. Volumetría. Estado original. 1/500

3.5. Alzado. c/ Héroes del Balears. Impar. Estado original. 1/100

3.6. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Par. Estado original. 1/100

3.7. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Impar. Estado original. 1/100

3.8. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Par. Estado original. 1/100

3.9. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Impar. Estado original. 1/100

3.10. Alzado. c/ Casimiro Junco. Par. Estado original. 1/100

3.11. Alzado. c/ Casimiro Junco. Impar. Estado original. 1/100

3.12. Alzado. c/ Ruiz de Alda. Impar. Estado original. 1/100

3.13. Alzado. c/ Ricardo Cortés. Par. Estado original. 1/100

3.14. Detalles. Placas de designación de calles. 1/10

3.15. Detalles. Módulo de valla. Cerramiento. 1/50

3.16. Detalles. Puerta principal de acceso a vivienda. 1/20

3.17. Detalles. Balcón. 1/20

3.18. Detalles. Cubierta sobre puerta de acceso a vivienda. 1/20

4. Planos de estado actual.

- 4.1. Planta general. Estado actual. 1/500
- 4.2. Planta de usos y arbolado. Estado actual. 1/500
- 4.3. Volumetría. Estado actual. 1/500
- 4.4. Perspectiva aérea. Vista Norte.
- 4.5. Perspectiva aérea. Vista Sur.
- 4.6. Alzado. c/ Héroes del Baleares. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.7. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Par. Estado actual. 1/100
- 4.8. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.9. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Par. Estado actual. 1/100
- 4.10. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.11. Alzado. c/ Casimiro Junco. Par. Estado actual. 1/100
- 4.12. Alzado. c/ Casimiro Junco. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.13. Alzado. c/ Clavel. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.14. Alzado. c/ Ruiz de Alda. Impar. Estado actual. 1/100
- 4.15. Alzado. c/ Ricardo Cortés. Par. Estado actual. 1/100

5. Planos de reforma propuestos

- 5.1. Planta de alineaciones propuestas. 1/500
- 5.2. Planta de cubiertas propuesta. 1/500
- 5.3. Volumetría propuesta. 1/500
- 5.4. Alzado. c/ Héroes del Baleares. Impar. 1/100
- 5.5. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Par. 1/100
- 5.6. Alzado. c/ Cuartel de Simancas. Impar. 1/100
- 5.7. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Par. 1/100
- 5.8. Alzado. c/ Héroes de Belchite. Impar. 1/100
- 5.9. Alzado. c/ Casimiro Junco. Par. 1/100
- 5.10. Alzado. c/ Casimiro Junco. Impar. 1/100

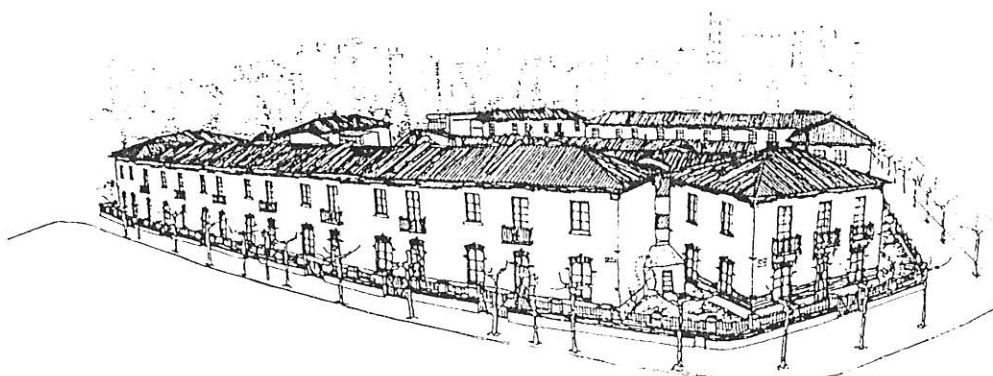


- 5.11. Alzado. c/ Clavel. Par. 1/100
- 5.12. Alzado. c/ Ruiz de Alda. Impar. 1/100
- 5.13. Alzado. c/ Ricardo Cortés. Par. 1/100
- 5.14. Alzado sustituto de antiguas viviendas tipo "D". 1/50



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

1. ANTECEDENTES



1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO DEL PROYECTO.

El Excmo. Ayuntamiento de Palencia según acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 24 de febrero de 1995 resolvió contratar a D. Juan del Olmo García los trabajos de redacción del Plan Especial de Protección de la zona del Área de Planeamiento Remitido nº 3 (A.P.R.-3) denominada Barrio de María Cristina.

La presente documentación responde al citado encargo y está elaborada de acuerdo a lo determinado en el artículo 84.4 del Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los artículos 77 y 78 del Reglamento de Planeamiento.

1.2. PLAN ESPECIAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE: FINALIDAD

El Plan Especial de Protección está concebido como complemento al actual P.G.O.U. de la ciudad de Palencia aprobado definitivamente por la Junta de Castilla y León con la Orden de 1 de diciembre de 1992 de la Consejería de Medio Ambiente.

La finalidad del Plan Especial es la ordenación y protección urbanística y edificatoria del área de la ciudad de Palencia denominada "Barrio de María Cristina" y que formando parte del ámbito territorial para el cual ha sido incoado expediente de Conjunto Histórico Artístico en julio de 1992, no está comprendido en el ámbito territorial del vigente P.E.R.I. "Mercado Viejo".

Con carácter general los objetivos serán los establecidos por el P.G.O.U. para el A.P.R.-3 que son:

- La ordenación urbanística pormenorizada del tejido urbano comprendido en su ámbito territorial.
- La protección urbanística y edificatoria para lo cual se tratará de perpetuar la estructura urbana existente en la actualidad, y el mantenimiento de la edificación así como incentivar el uso de materiales en la urbanización y edificación, que sirvan de elementos integradores en el conjunto.
- La recuperación del ambiente urbano tradicional de la zona promoviendo la recuperación de elementos urbanos e integrando el mobiliario urbano en el conjunto Histórico Artístico.

1.3. ÁMBITO TERRITORIAL

Es el comprendido entre las calles Ruiz de Alda, Héroes del Baleares, Ricardo Cortés y Clavel, incorporando íntegramente dentro del mismo las calles Casimiro Junco, Héroes de Belchite y Cuartel de Simancas.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial de Protección están incluidos en el suelo urbano, Zona 3 (Manzana Cerrada Intensiva Baja), grado 3 (dos plantas con jardín delantero) y son de aplicación para ellos además de las Normas Urbanísticas generales, las Ordenanzas particulares que para la zona 3 establece la N. U. 7. 4. 3. del P.G.O.U.

Están incluidos en el Área de Reparto 3, con un Aprovechamiento Tipo de $2,688 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2_{\text{s}}$, siendo su coeficiente de ponderación 1,15 (grado 3_3).

1.4. SOPORTE LEGAL.

Como base para la elaboración de la presente documentación, se han tenido en cuenta los siguientes textos legales:

*Ley 8/90 de 25 de julio (texto refundido de 26 de junio de 1992) sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

*Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

*Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

*Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978.

*Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Palencia de 1992.

1.5. DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE INFORMACIÓN.

En el desarrollo de los trabajos se han seguido las siguientes fases:

- Recopilación de cartografía:
- Planos históricos.
- Planos actuales.
- Levantamiento de planos. Tipologías originales.
- Información general:
- Visitas.
- Reconocimiento "in situ" de tipologías y construcciones añadidas.
- Usos.
- Plantaciones.
- Información directa de la Asociación de vecinos del Barrio de María Cristina.

1.6. BIBLIOGRAFÍA.

*Ley de casas baratas. 1922.

*P.G.O.U de Palencia. 1992.

*P.G.O.U de Palencia. 1956.

*P.G.O.U de Palencia. 1974.

*Escrituras iniciales de viviendas.

*Periódicos:

*El Diario Palentino: 10 octubre 1924, 17 enero 1928, 27 mayo 1929.

*El Día de Palencia: 8 enero 1927, 10 enero 1927, 15 enero 1927, 10 febrero 1927, 12 febrero 1927, 18 abril 1927, 22 abril 1927, 17 enero 1928, 3 mayo 1929, 27 mayo 1929.

*Libros:

*Alexander Klein, *Vivienda mínima 1906-1957*. GG. Barcelona, 1980

*Efrén García. *Rehabilitación integrada de Cudillero*. M.O.P.U. 1982.

**Análisis del Medio Físico. Delimitación de unidades y estructura territorial. Palencia*. Junta de Castilla y León. Consejería de fomento. Valladolid, 1988.

*Julio González, *Historia de Palencia. II. Edades Moderna y Contemporánea*. Excma. Diputación Provincial de Palencia. Palencia, 1984.

**Castilla y León en el mundo. La historia de Castilla y León. II. El Mundo de Castilla y León*. Valladolid, 1993.

*Vicente Buzón Conceiro, *Palencia. Imágenes del Pasado. 1880-1960*. Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Palencia. Palencia, 1984.

• Artículos:

- Amilibia, Sáenz, Lozano y Aguirre, "Apuntes de un estudio político y socioeconómico de España. 1868/1936", en *Nueva Forma* 93.
- Antonio Fernández Alba, "El Viso. Apuntes para un análisis socio-arquitectónico", en *Nueva Forma* 93.
- José M^a Ezquiaga y otros, "Las colonias de viviendas unifamiliares: El discreto desencanto de la utopía", en *Ciudad y territorio*. Octubre-Diciembre 1987.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

2.MEMORIA HISTÓRICA



2. MEMORIA HISTÓRICA.

2.1. ESTUDIO GENERAL.

Espectro social. En Palencia, se articula desde una aristocracia con poder económico-político y base latifundista, dedicada a la banca, las sociedades anónimas, las empresas industriales y la política. Seguida por la alta burguesía asentada en la industria, el comercio, la banca y el campo. La mediana y pequeña burguesía se dedica al mundo de la administración; son propietarios medios rurales; medianos y pequeños industriales/comerciantes; o se dedican a profesiones liberales. Dentro de este grupo se incluye el abultado número de oficiales del ejército (25.000 en 1924). El sector primario en el conjunto de la población activa supone en 1929 un 45% del total. La tasa de obreros agrícolas es alta y sus condiciones de vida son precarias

La época de Alfonso XIII. Cubre el primer tercio del siglo XX: desde el inicio del reinado personal (1902) hasta la proclamación de la IIª República (1931). Son tres décadas que discurren bajo el cielo de la "Restauración", mas al avanzar los años el sistema decae hacia su total desaparición. En líneas generales destacan el avance demográfico, el progreso económico y el esplendor literario y cultural.

La dictadura de Primo de Rivera (1923-1930). El golpe de estado que protagoniza el 13 de septiembre de 1923 el capitán general de Cataluña culmina la crisis de la Restauración. En un principio el golpe de Primo de Rivera tuvo cierto asentimiento en algunos sectores, pero pronto las agresiones institucionales provocarían la progresiva

formación de un frente opositor que aglutinó a toda la población. Desde enero de 1930, la marcha hacia la República es cada vez más clara en las manifestaciones antimonárquicas.

Crisis y organización obrera. La crisis económica de 1921-1922 subsiguiente a la Iª Guerra Mundial se deja traducir en fuerte conflictividad obrera. La modernización y transformación de las industrias, operada en esa coyuntura, también habría de afectar a la cuantía y condiciones de vida del obrero palentino.

El proceso sindicador que sustituye a las mutuas o asociaciones educativo-recreativas del Círculo de Obreros, se produce en Palencia en los años diez. Encabezado por el sindicato de oficios varios, constituido el 11 de enero de 1912, se continúa con los sindicatos de carpinteros, albañiles, ferroviarios, obreros del campo, dependientes del comercio, metalúrgicos, manteros, etc. A la sindicación se sumarán las obras asistenciales o de previsión que el retraso en la implantación de los seguros sociales en España hacía necesarias: Caja del Paro Forzoso, creada en 1925, Caja de Resistencia, mutualidad, escuelas, que prolongan su existencia hasta la República.

2.2. RELACIÓN CON LA CIUDAD.

A mediados del siglo pasado se rompe el cerco de las murallas de la ciudad de Palencia, que enmarcaban la superficie habitada entre unos límites precisos: al Norte la Plaza de León, donde se abrían las Puertas de Monzón, al Sur la Puerta del Mercado en el extremo de la actual Calle Mayor Principal, al Este la línea del ferrocarril y al Sur el río; adquiriendo la ciudad la posibilidad de expandirse preferentemente en la dirección Sur, donde comenzaba el camino de Valladolid. Es en esta zona donde se ubica el elegante parque del "Salón de Isabel II", que contaba con un templo de música desde 1888 hasta su destrucción en 1966, así como una fuente conmemorativa ornada con esculturas inaugurada en 1908 y también hoy desaparecida.

El 10 de septiembre de 1915 se inauguró el Instituto General y Técnico proyectado por Jerónimo Arroyo, con su fachada principal orientada al camino de Valladolid. Cerrando el parque del "Salón de Isabel II", existía un velódromo, cuyas pistas se aprecian en la fotografía tomada desde un globo aerostático que acompaña esta memoria (Anejo 3).

Estas tres construcciones a las que nos hemos referido testimonian el impulso por modernizar y dotar de servicios tanto culturales como de ocio y diversión una ciudad en crecimiento.

Por tanto, el límite Sur de Palencia pasa de ser terrenos baldíos a convertirse en un hermoso área de esparcimiento, siendo ideales los terrenos del ya inutilizado velódromo en la década de los años veinte para la construcción de la colonia objeto de este Plan.

2.3. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

Debemos tener en cuenta en primer lugar el crecimiento que experimenta la población en Palencia, acorde con las estadísticas a nivel nacional (en la capital, entre 1900 y 1930, se contabiliza un incremento de 7.996 personas, lo que supuso un crecimiento del 50%). Es precisamente en la capital donde este hecho cobra mayor intensidad debido a la emigración de obreros campesinos, atraídos por los empleos fabriles, y la posibilidad de las mujeres de trabajar en el sector servicios.

La ciudad, por tanto, precisa extenderse para dar cabida al excedente poblacional, acrecentado por las condiciones de habitabilidad en determinadas partes de la ciudad, como es el caso del Barrio "La Puebla" que llegan a situaciones insostenibles de hacinamiento (la tasa media de mortalidad en Palencia en 1930 es 20,5, mientras que la nacional es 16,8).

También la situación coyuntural de paro endémico (que será causa de la emigración constante durante los primeros treinta años del siglo) es una de las claves esgrimidas a favor del proyecto, al precisarse contratar obreros para llevar a cabo la ejecución del mismo.

2.4. HISTORIA DE LA COLONIA.

Las primeras referencias al proyecto aparecen en El Diario Palentino del 10 de octubre de 1924: "En el Consejo celebrado por el Directorio quedó aprobado en principio el proyecto de ley que llevó ultimado el subsecretario del Trabajo sobre construcción de casas baratas" (que así es como se conocerán hasta que se denomine como barrio María Cristina al aprobarse su urbanización). Pero no es sino tres años más tarde, en enero de 1927, cuando el teniente del Cuerpo de Seguridad, don Alipio Díez Calleja, pone en conocimiento al ministro de Trabajo de la creación en Palencia de una Sociedad Cooperativa constituida en 27 de diciembre de 1926, con el fin de construir casas baratas, con destino a los funcionarios de la Policía gubernativa. La acogida de esta iniciativa fue favorable tanto por el ministro de Trabajo como por el director general de Seguridad, que ofrecieron dar toda clase de facilidades para su desarrollo. La Sociedad se denominó "El Hogar de los funcionarios de la Policía gubernativa"; y el 8 de enero de 1927 celebró Junta general bajo la presidencia de Alipio Díez, en la que se designa a varios asociados para que visiten al alcalde y concejales, interesando de ellos el pronto despacho de la instancia presentada al Ayuntamiento en súplica de que se concedan terrenos gratuitamente. Tanto el alcalde señor conde de Castilfalé como los concejales, se hallan animados a la cesión gratuita de terrenos, siendo los más indicados los del Velódromo, al poseer buenas condiciones sanitarias. Son aprobados los estatutos fundacionales de la Sociedad por Real Orden del Ministerio de Trabajo y Acción Social el 27 de enero de 1927.

En febrero de 1927 se suman a la cooperativa formada la "Cooperativa para la Construcción de Casas Baratas" y el "Banco de Ahorro y Construcción". En el Pleno del Ayuntamiento del 9 de febrero de ese año se propone la cesión de los terrenos, no haciéndose firme el acuerdo al no haber asistido seis concejales, y, de los dieciocho presentes votar sólo dieciséis a favor.

La prensa del 12 de febrero de 1927 comunica una Real Orden del ministerio de Trabajo, que convoca una Conferencia de instituciones oficiales de Ahorro y Previsión para estudiar los medios de colaboración de dichas entidades al proyecto, los días 28 al 31 de marzo.

En el mes de abril de 1927 la Sociedad "El Hogar de los funcionarios de la Policía gubernativa" reitera en nueva instancia dirigida al alcalde Rodríguez Salcedo, que convoque el Pleno para la cesión de terrenos. Cada vez es más imperiosa la necesidad de ensanchar y descongestionar la ciudad. Los demandantes se acogen al Real Decreto de 10 de diciembre de 1924, que faculta a los Ayuntamientos para ceder terrenos apropiados para esta clase de construcciones, que otras ciudades españolas han visto edificar facilitando el Estado los medios económicos para realizarlas. La Sociedad se compromete a urbanizar por su cuenta lo que ceda el Ayuntamiento, y se halla declarada "Cooperativa de casas baratas" por Real Orden de 27 de enero de 1927. Ha expuesto el número y características de las viviendas: planta baja y principal, jardín y patio; y plano de las mismas.

El Directorio dispone en abril de 1927 sobre esta materia: el padrón sanitario de la capital y un proyecto de urbanización y construcción de barriada de Casas Baratas, según ordena el artículo 43 de la ley de Casas Baratas; como deberes de los Ayuntamientos.

Pero no será hasta el 16 de enero de 1928 cuando se apruebe en Junta General ordinaria, la cuenta de cesión de la parcela nº I de los terrenos del Velódromo; acordándose inaugurar las obras de construcción el 15 de Febrero.

El arquitecto municipal señor Unamuno expuso el estado en que se hallan sus trabajos en el proyecto de construcción de las 46 casas proyectadas.

Aunque habrá que esperar un año más, a la sesión extraordinaria del Pleno del 4 de abril de 1929, para que se apruebe la urbanización del barrio María Cristina y el siguiente presupuesto:

Gastos: 34.668,53 pts.

Ingresos: 34.668,53 pts.

Los ingresos se nutren del importe que la Cooperativa ingresará en las arcas municipales, como anticipo reintegrable en cinco años. La urbanización comprenderá el alcantarillado, pavimentación, aceras, jardines, etc.

Al inicio de mayo de 1929 se proyecta colocar un busto de la reina madre en el barrio que detendrá su nombre, escultura de la que no tenemos ninguna otra noticia.

Se inaugura la barriada el 26 de mayo de 1929, aunque las obras no han finalizado, esperando se concluyan en julio. El socio protector don Fulgencio García adelantó el capital necesario y dirigió la Junta administrativa. En el acto está presente el jefe de la Sección de Casas Baratas del ministerio de Trabajo don Salvador Crespo. El presidente de la Cooperativa, don Alipio Díez Calleja, lee la memoria donde describe las características de las viviendas:

Tipo D: 1 casa. Valor: 28.593,61 pts.

Tipo A grande: 4 casas. Valor de cada una: 22. 996 pts.

La planta baja consta de hall, despacho, comedor, gabinete, cocina, armario, paso al patio, WC y jardín. La planta alta de cuatro habitaciones dormitorios, baño y calefacción en toda la casa.

Tipo A pequeña: 7 casas. Valor de cada una: 20.346,92 pts.

La planta baja consta de hall, pasillo, cocina, patio, jardín, comedor y despacho. La planta alta de cuatro dormitorios, baño y calefacción en toda la casa.

Tipo B: 12 casas. Valor de cada una: 16.822,95 pts.

La planta baja consta de hall, comedor, WC, cocina, patio y jardín. La planta alta de tres dormitorios.

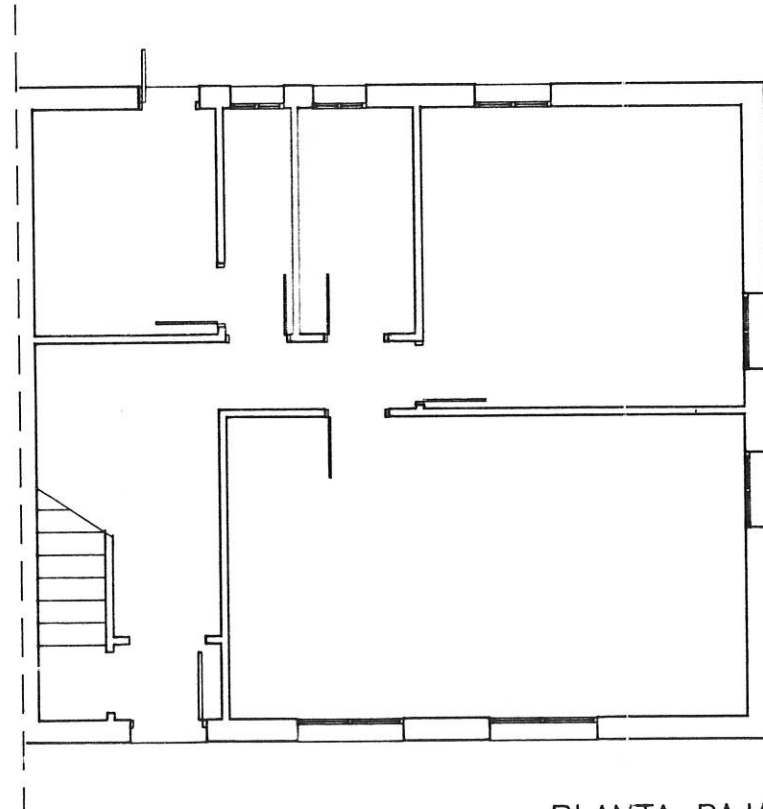
Tipo C: 22 casas. Valor de cada una: 10. 163,40 pts.

Consta de portal, comedor, tres dormitorios, cocina, WC, jardín y patio.

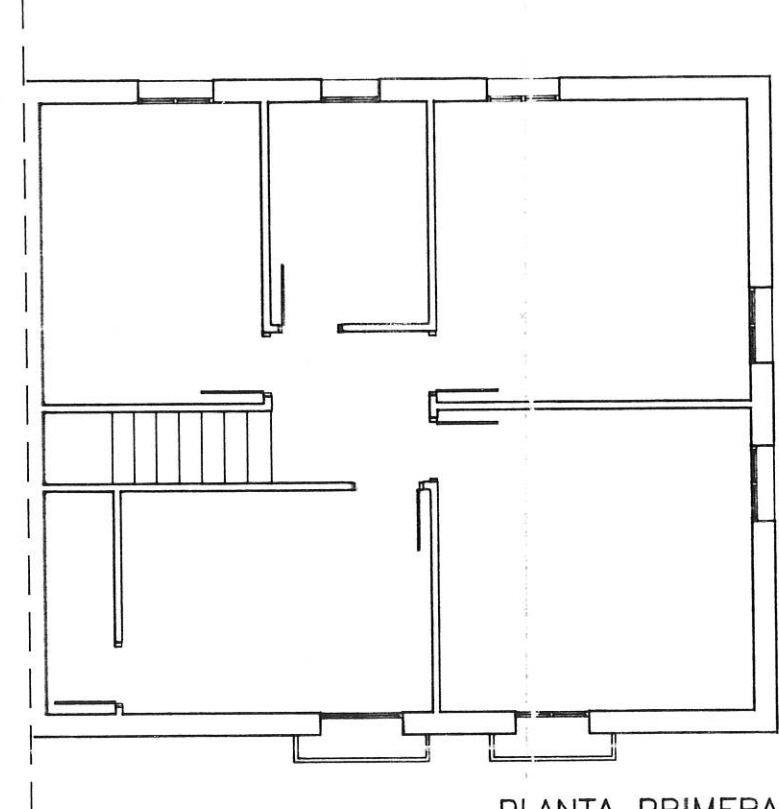
De las 46 viviendas proyectadas faltan 22 de construirse, aprobándose el proyecto y planos en la junta general de la Cooperativa, acordando sacar a concurso la ejecución de las obras cuyo presupuesto asciende a la cantidad de 356.000 pts.

En 1934 se solicitará más terreno al Ayuntamiento para ampliar el barrio, con las mismas características de la parte ya construida.

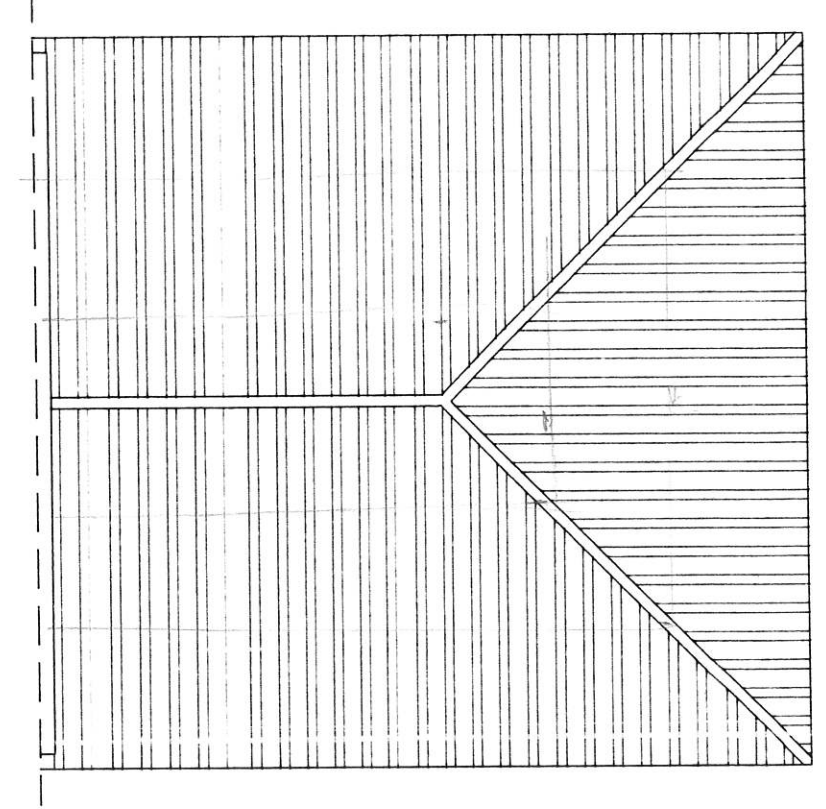
En 1938 el Ayuntamiento cede a Auxilio Social los terrenos necesarios para la construcción de la Casa Cuna.



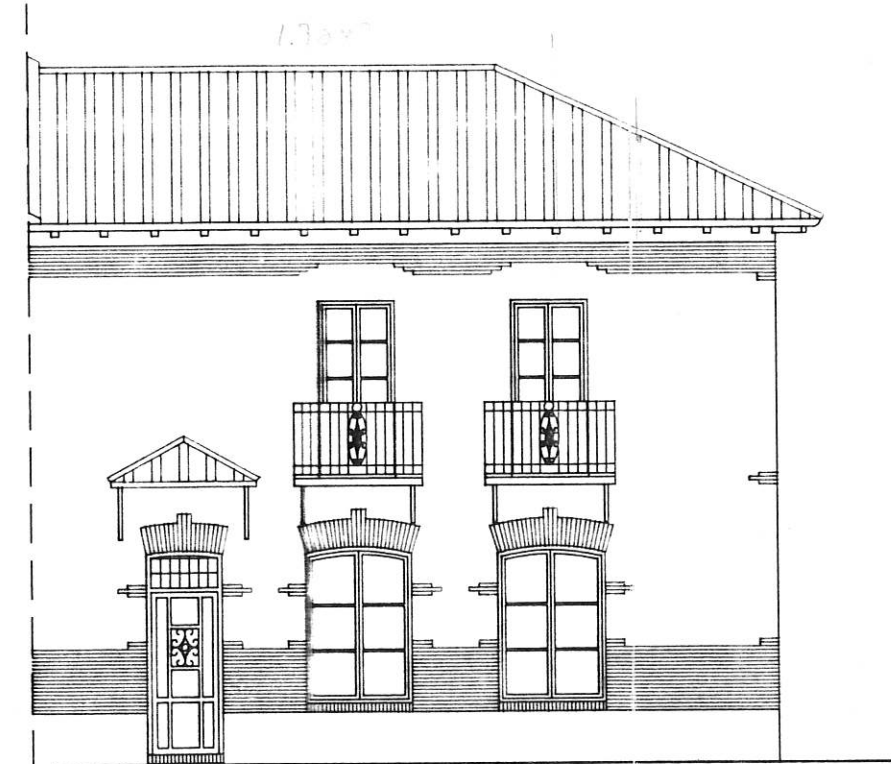
PLANTA BAJA



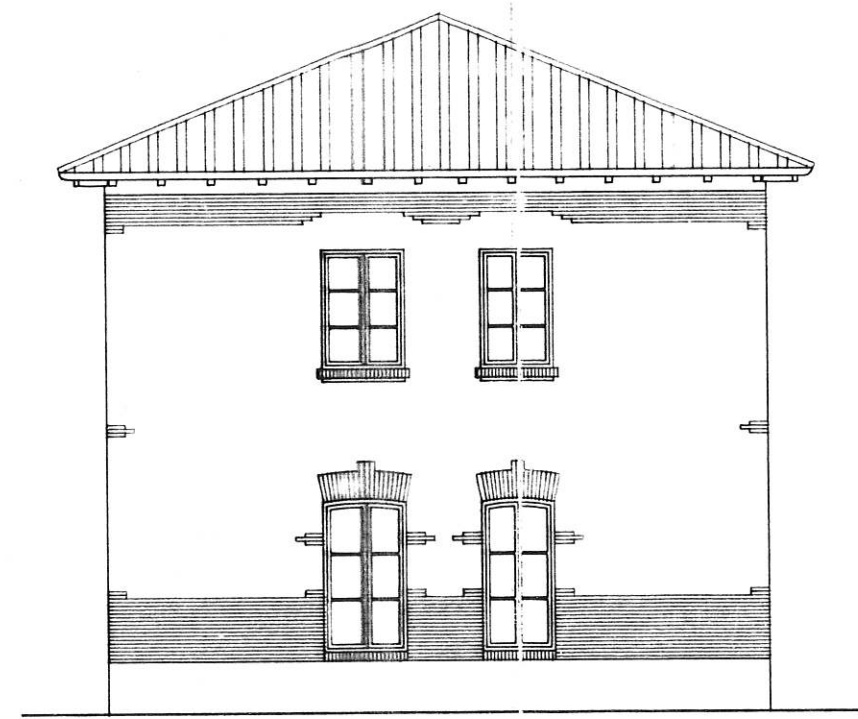
PLANTA PRIMERA



PLANTA DE CUBIERTAS



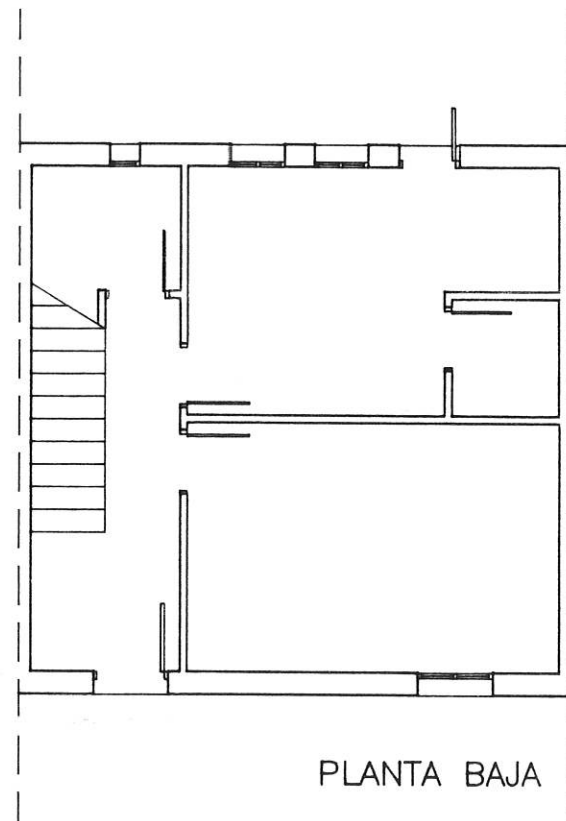
ALZADO PRINCIPAL



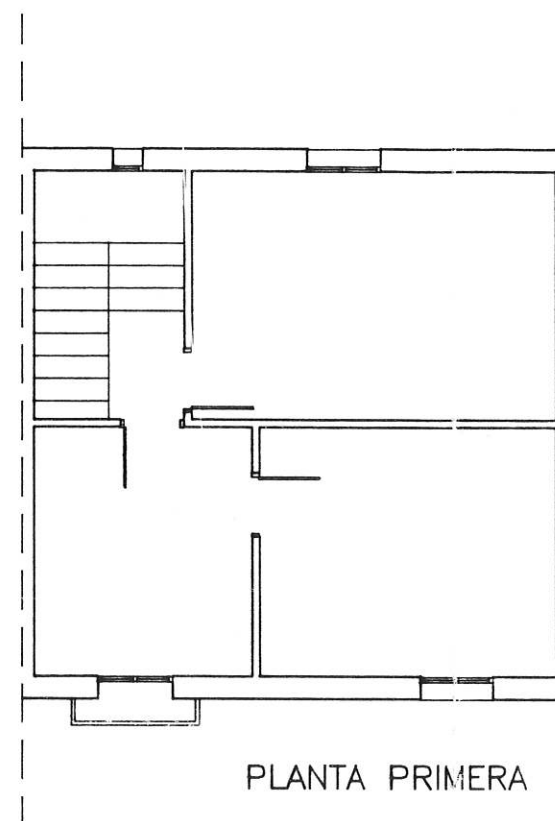
ALZADO LATERAL



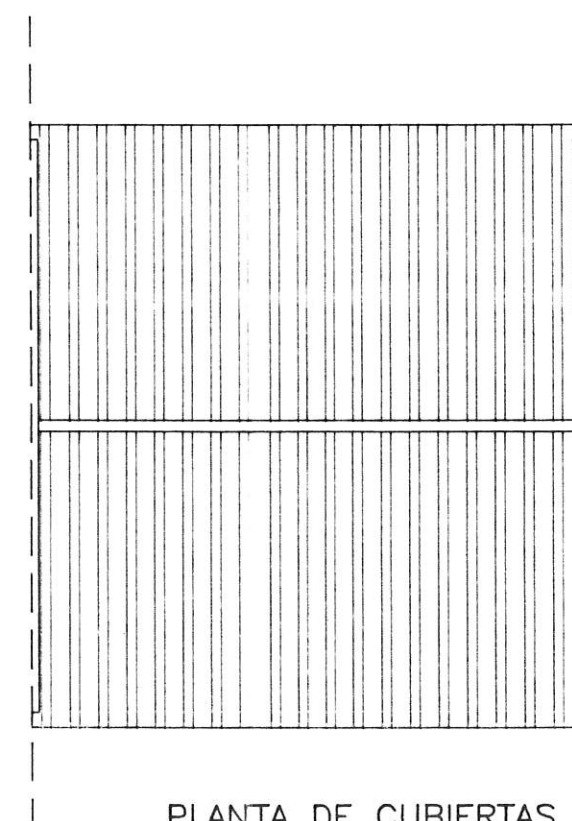
VIVIENDA TIPO: A.



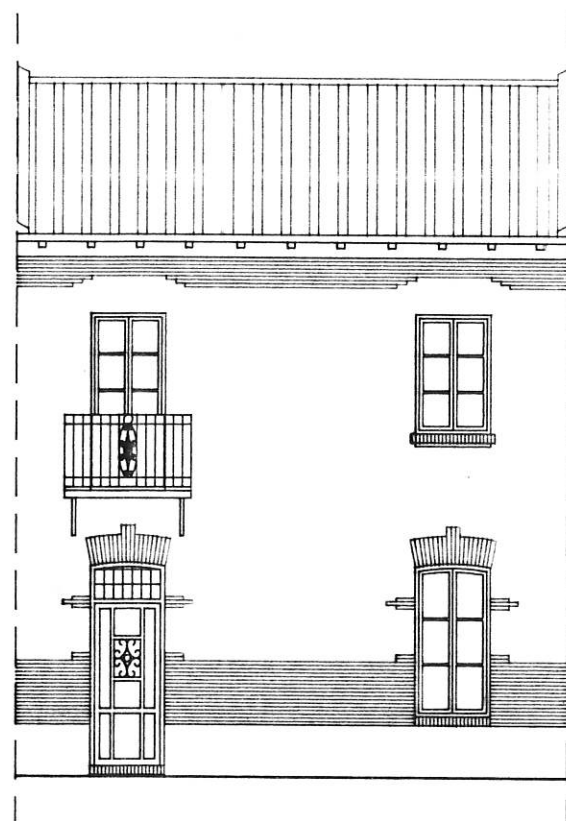
PLANTA BAJA



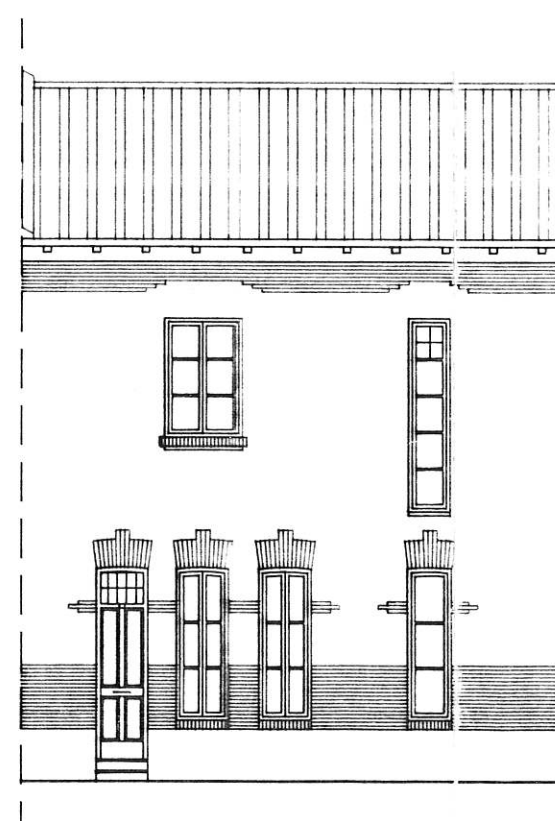
PLANTA PRIMERA



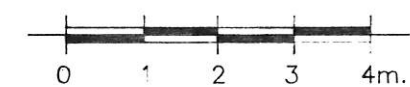
PLANTA DE CUBIERTAS



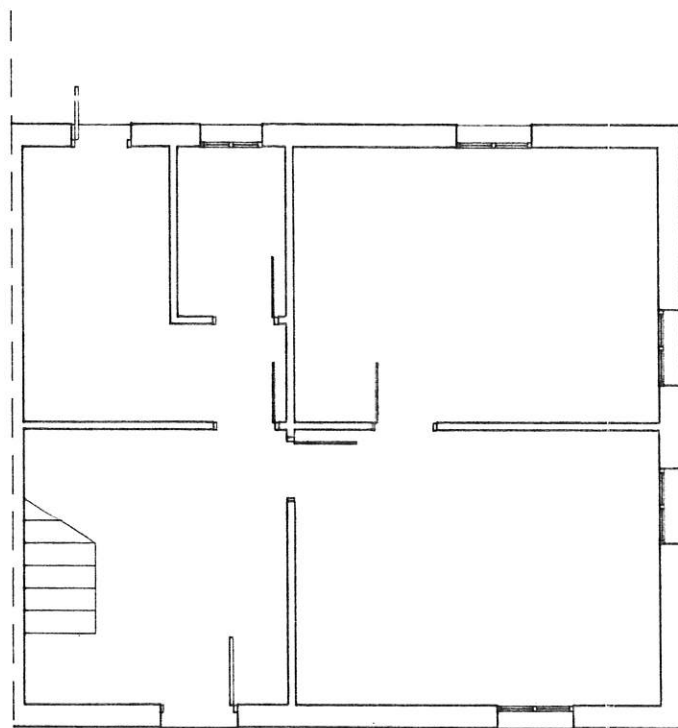
ALZADO PRINCIPAL



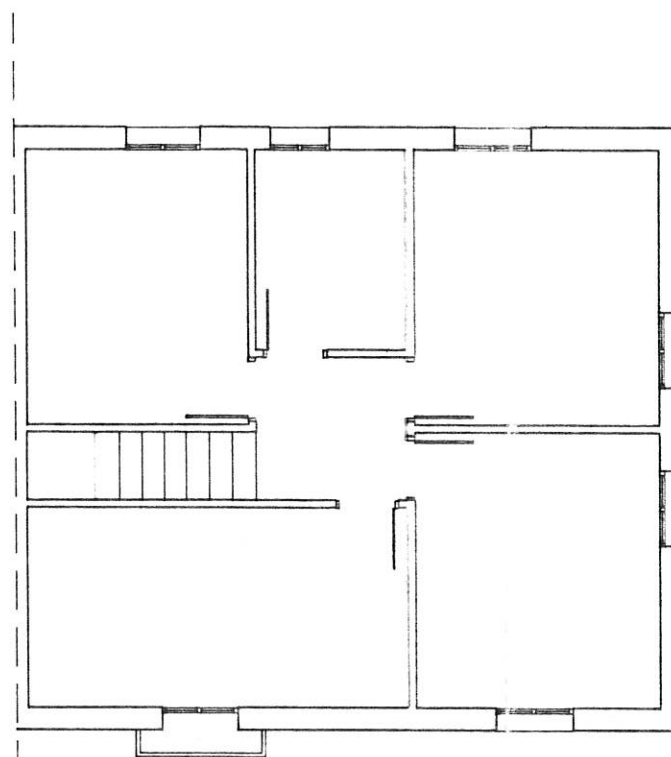
ALZADO LATERAL



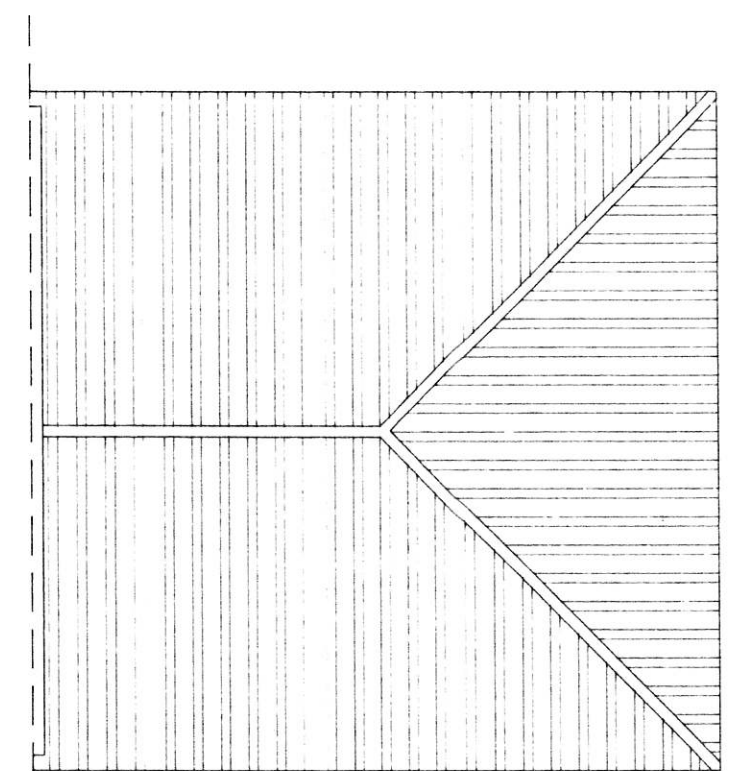
VIVIENDA TIPO: B.



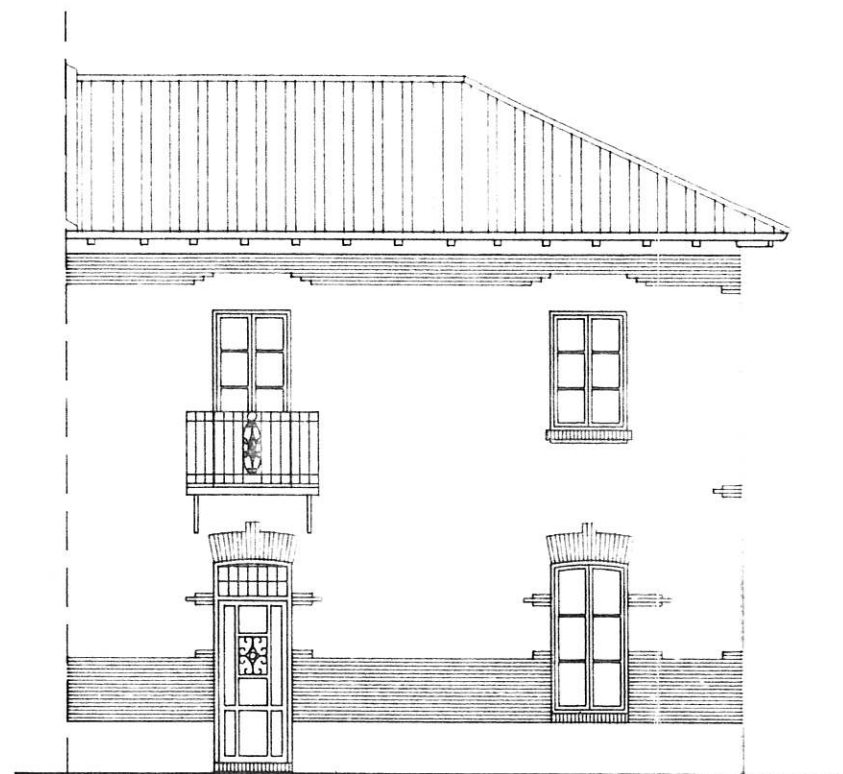
PLANTA BAJA



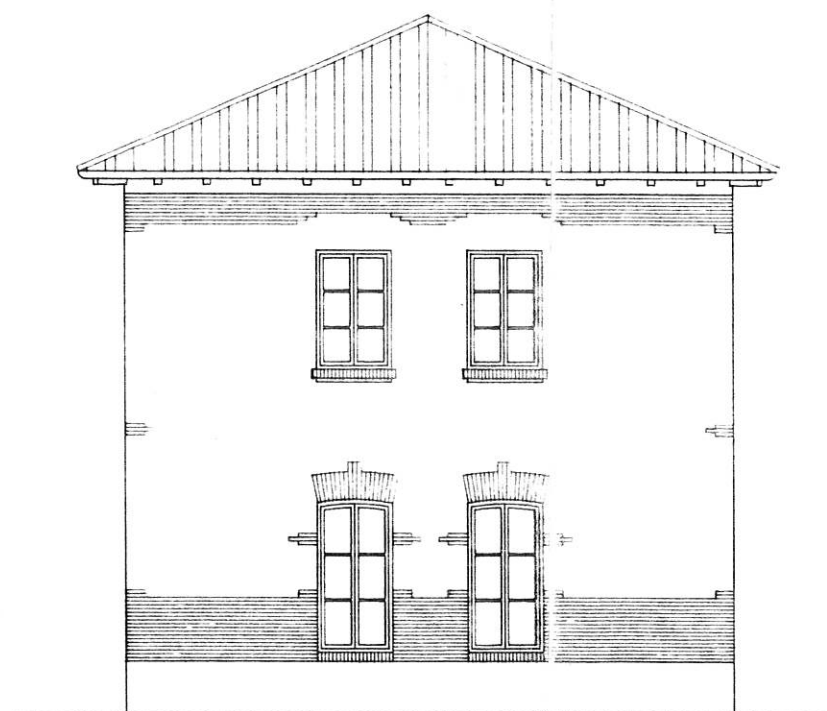
PLANTA PRIMERA



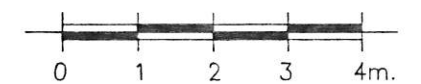
PLANTA DE CUBIERTAS



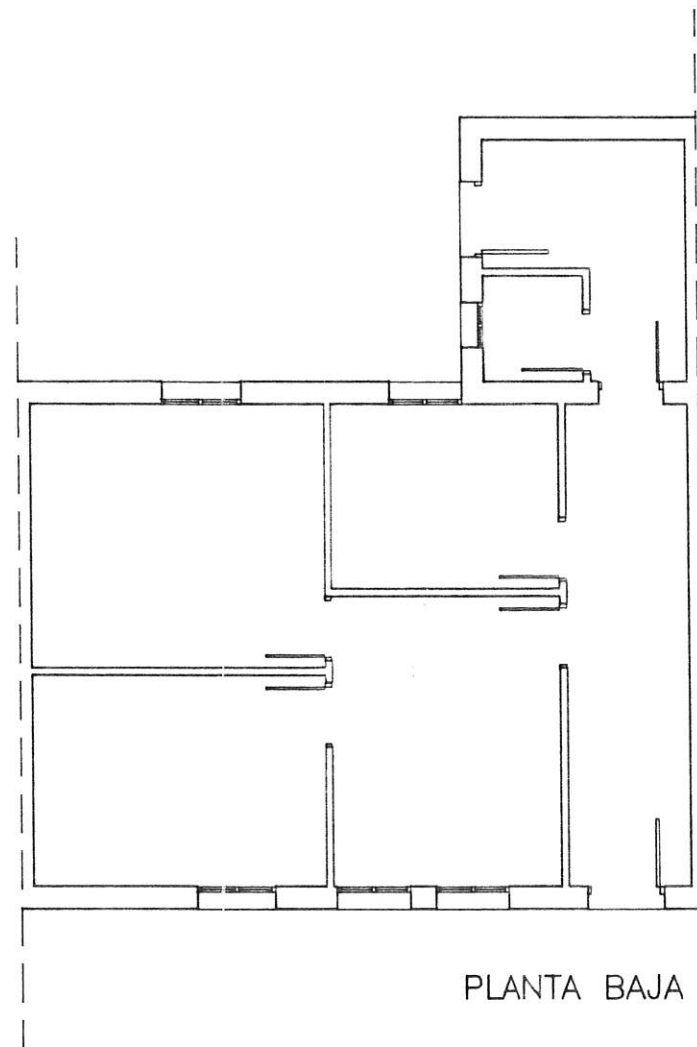
ALZADO PRINCIPAL



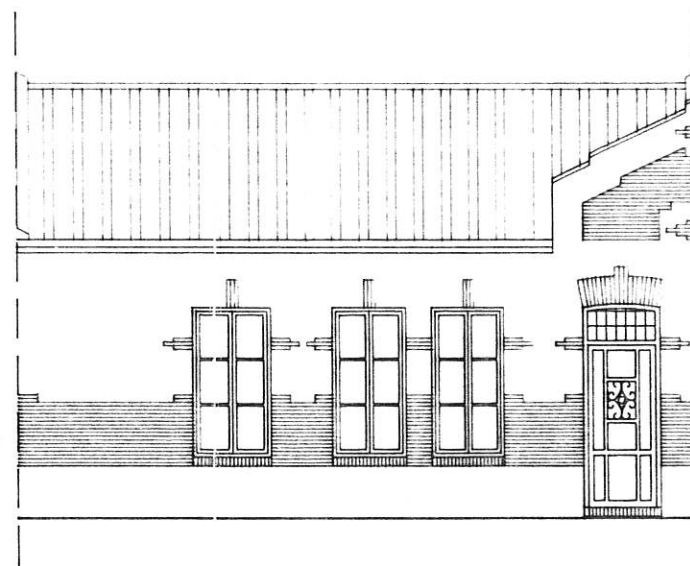
ALZADO LATERAL



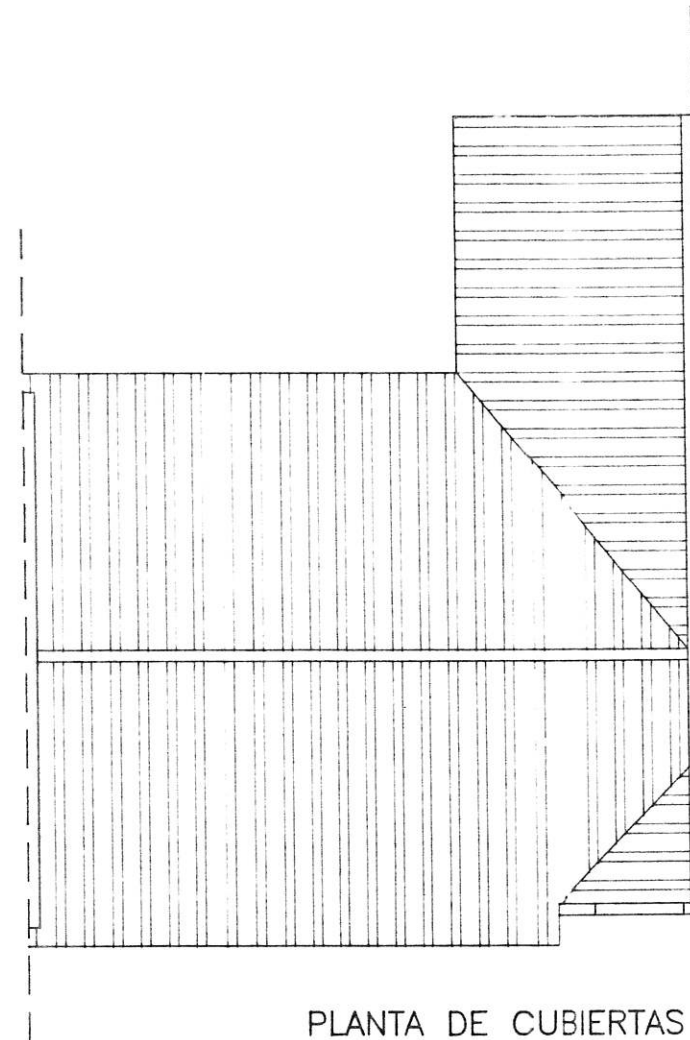
VIVIENDA TIPO: a.



PLANTA BAJA



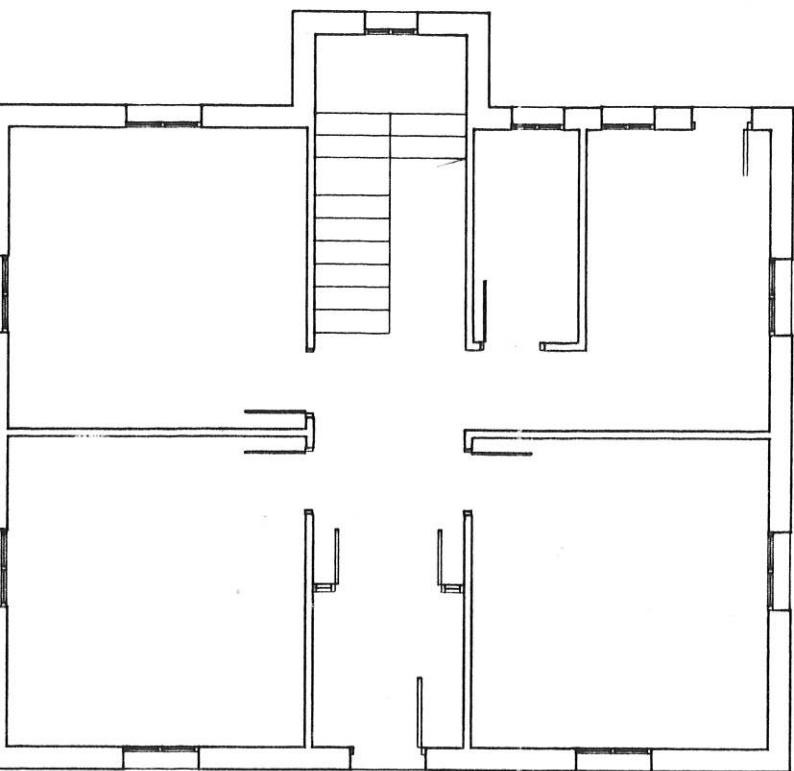
ALZADO PRINCIPAL



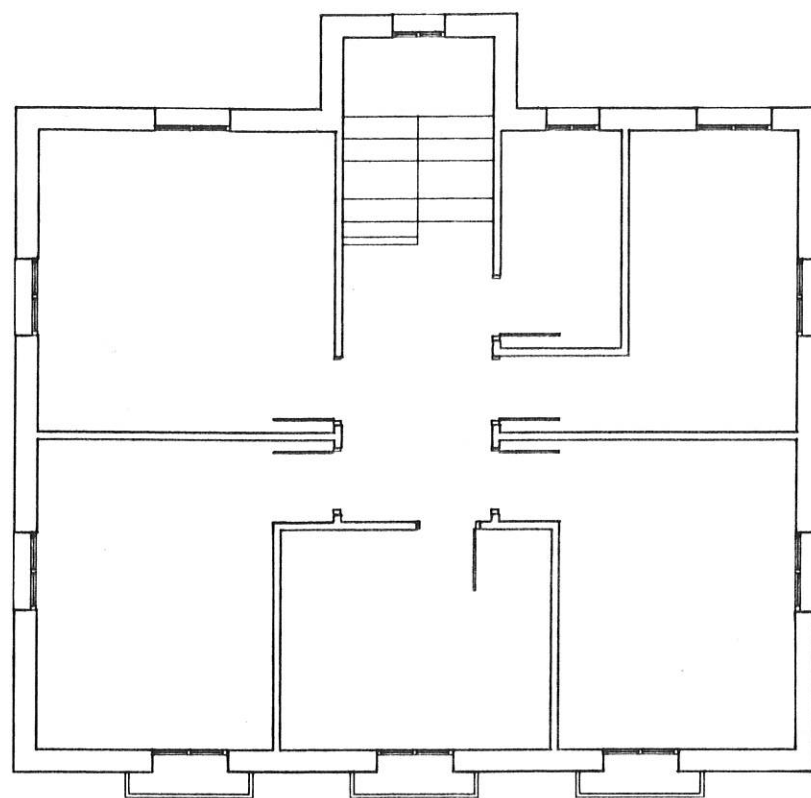
PLANTA DE CUBIERTAS



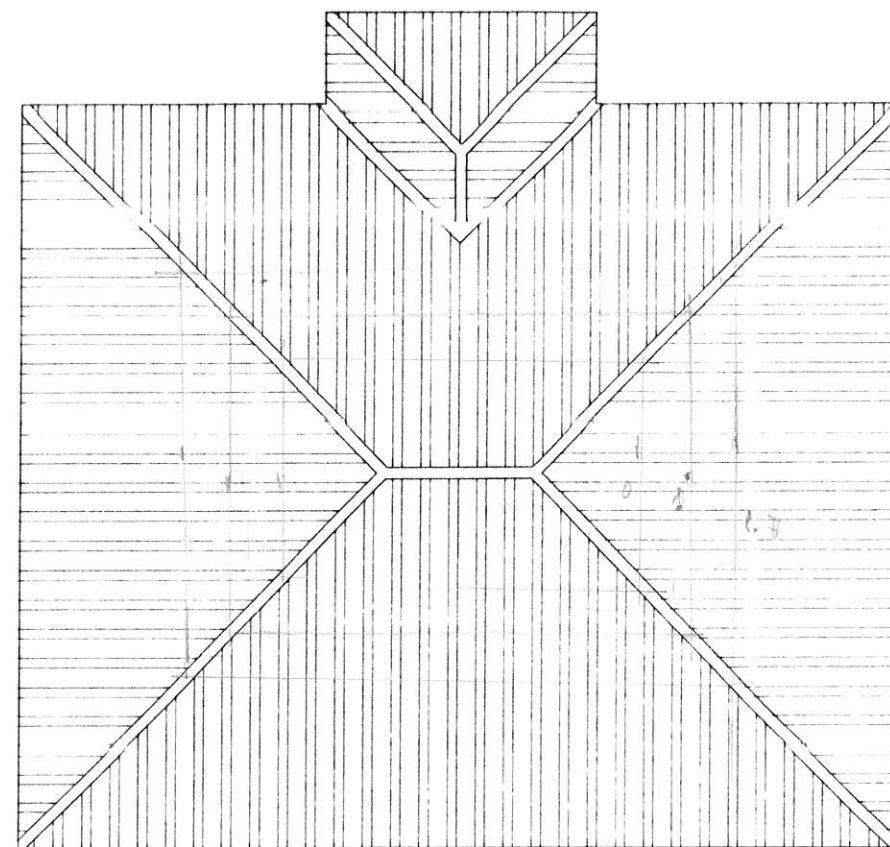
VIVIENDA TIPO: C.



PLANTA BAJA



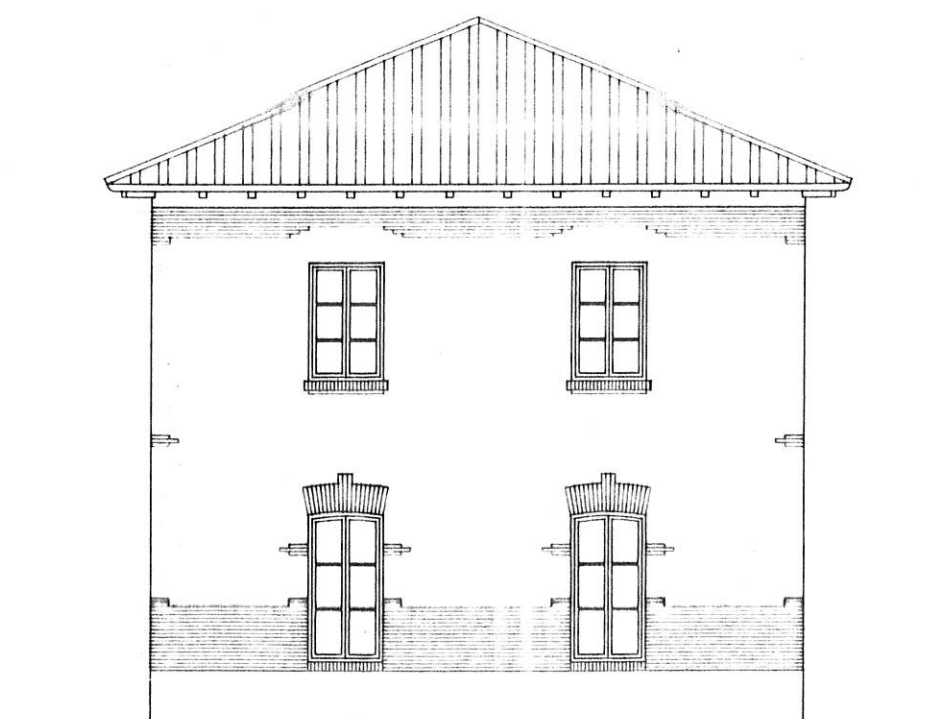
PLANTA PRIMERA



PLANTA DE CUBIERTAS



ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL



VIVIENDA TIPO: D.

3.2. MATERIALES ORIGINALES.

Toda la colonia presenta un aspecto homogéneo en su construcción, debido al esquema estructural en que se apoyan las viviendas, y a los sistemas constructivos empleados de manera global para todas las construcciones.

Los materiales empleados en las construcciones originarias quedan descritos en la memoria del proyecto de ejecución y que transcritos a escritura de compra-venta a que se ha tenido acceso dice: " LA CONSTRUCCIÓN ES LA SIGUIENTE: Cimentación de mampostería, muros de fábrica de ladrillo ordinario, tabiques interiores de ladrillo a panderete, cubierta con armadura de madera y teja curva, entramado de piso de tablón de pino Soria, con crujía central de vigueta doble T de acero laminado y pie derecho del mismo material, guarnecidos interiores de yeso, enfoscados y revocos exteriores de mortero de cal, pavimentos de baldosín en planta baja sobre firme de hormigón de cemento sobre forjado de ladrillo, cielo raso de barrotillo y yeso, la carpintería de taller, pintura, vidriería, fontanería y demás obras complementarias se han ejecutado con sujeción al proyecto aprobado."

Esta descripción se complementa con los aleros moldurados de madera que rematan todas las cubiertas para la protección de las fábricas de fachada y su revestido de mortero de cal que queda enrasado en el plano con los dinteados y zócalos de ladrillo macizo a cara-vista y por los sardineles del mismo ladrillo en los alféizares de ventana que caracterizan la imagen compositiva de toda la Colonia.

Otros elementos a destacar son los balcones de forja, que se apoyan en tornapuntas curvadas a modo de volutas del mismo material; así como

los "sombreretes" que cubren las entradas principales de las viviendas tipo "A".

El empleo generalizado de estos materiales define también el desarrollo constructivo de los cerramientos de parcela: ladrillo macizo, revocos de mortero y labra de forja en vallados y cancelas.

Otro elemento "cuasi" original son las placas de designación de las calles, realizadas en mármol blanco con letras de forja y clavos de anclaje del mismo material.

3.3. ELEMENTOS Y MOBILIARIO URBANO.

Se reduce prácticamente a la existencia de alineaciones de columnas de iluminación de alumbrado público de modelo historicista en fundición, que se consideran adecuadas al entorno. Y a la alineación perimetral de arbolado (plátanos) en alcorques sobre la acera.

Se complementa con las anteriormente citadas placas de designación de calles "calle Cuartel de Simancas", "calle Héroes de Belchite" y "calle Héroes del Baleares", la general del barrio "Barrio María Cristina" y placa honorífica " La cooperativa a su socio protector D. Fulgencio García Santos como gratitud a su ayuda altruista", todas ellas sobre los paramentos de las viviendas.

De carácter privado, pero de posible inclusión en este apartado se encuentra el cerramiento general de las parcelas anteriormente descrito y las plantaciones de los patios a fachada.

Destacar que en la actualidad se encuentra en ejecución un proyecto de carácter municipal "Urbanización de las calles del Barrio María Cristina", que incluye la pavimentación peatonal de todas las calles por medio de baldosa prefabricada colocada con encintados ortogonales cercando paños en diagonal, una farola en posición central en la placita triangular, además de las redes de abastecimiento y saneamiento.

3.4. TRANSFORMACIONES SUCESIVAS.

Diferentes factores han contribuido a que la entidad global del barrio haya llegado hasta nuestros días con cambios de diversa índole, pero evitando la sustitución por otro tipo de edificación y manteniendo prácticamente estable la ocupación frente a las actuaciones que desde el interior del mismo se aprecian amenazantes: edificios en altura colindantes y viario de elevado tránsito.

Reseñar como principales la voluntad del vecindario, la densidad edificatoria, la concepción inicial del proyecto de arquitectura unitario con un esquema compositivo general, la parcelación primitiva y el elevado número de propietarios resultante de la misma, así como el trazado del viario y el acceso único por el frente de la parcela a cada vivienda.

En el ámbito particular la situación es más alarmante, y prácticamente el hecho anecdótico de la modificación de los nombres de las calles que se produce en un primer momento preconiza las numerosísimas transformaciones que los propietarios han realizado, hasta el punto de ser una excepción los edificios que quedan en estado original.

Estas transformaciones acusan por un lado la sensibilidad y el gusto de los ocupantes, y manifiestan por otro la contradicción entre el estado inicial y la idea de residencia unifamiliar de los mismos en la actualidad.

Las modificaciones son generalizadas y afectan al volumen edificado, a la ocupación de parcela, a la composición y a la construcción:

- Colmatación de los patios interiores con construcciones tendentes a ampliar el programa de las viviendas por medio de

cobertizos, nuevas piezas, terrazas, construcciones en dos plantas, pequeños almacenes, etc.

-Volúmenes edificados en los patios de fachada, también con diferentes usos.

-Utilización del espacio bajocubierta y construcciones que modifican los faldones iniciales.

-Construcción de sótanos.

-Macizado de las viviendas de remate de manzana hasta la medianera de las alineaciones interiores.

-Elevación de una planta en vivienda de planta baja.

-Apertura de nuevos huecos de fachada.

-Modificación del arco de huecos de ventana por dinteles.

-Sustitución de carpinterías por otras de nueva partición y/o nuevos materiales diferentes de los originales.

-Añadido de persianas exteriores y cajoneras de las mismas.

-Colocación de enrejados de ventana inexistentes inicialmente.

-Colocación de toldos, barandillas, etc.

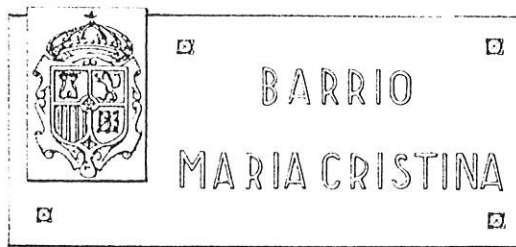
Así descritas estas modificaciones que se han realizado con mayor o menor fortuna en la imagen resultante partiendo de la construcción original, nos presentan el estado actual del barrio y apoyan firmemente la necesidad de la existencia del presente "Plan".

3.5. ESTUDIO DEL ESTADO ORIGINAL Y ACTUAL.

Las modificaciones antedichas, suponen un importante cambio dentro de la colonia, llegando en los casos más flagrantes a volúmenes contruidos superiores al 200% del inicial.

Algunos de estos cambios no se denotan visualmente para el peatón, ya sea por haber retomado los materiales y estilemas del proyecto, ya por desarrollarse en los patios interiores, en un afán de mantener el ornato en el primer caso y de escapar al control municipal en el segundo.

Nos remitimos también y fundamentalmente en este apartado a la observación comparativa de la documentación gráfica de los planos de estado actual/estado original, tanto en volumetría, como en plantas y alzados.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

3.MEMORIA DESCRIPTIVA



3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1. TIPOLOGÍA ORIGINAL.

Los planteamientos arquitectónicos que generan actuaciones como la colonia del "Barrio M^a Cristina" son herederos de los postulados de modelos europeos como la "ciudad jardín" inglesa o la "siedlungen" alemana generadores de resultados en la planificación, para ofrecer un modelo alternativo de vida urbana y de gestión de la ciudad, así como una experimentación tipológica y estandarización constructiva.

No hay que olvidar por otro lado que las actuaciones bajo el amparo de la ley de casas baratas, como es nuestro caso, suponen una interiorización del problema "higienista" y que establece parámetros de habitabilidad nada frecuentes en las ordenanzas municipales de la época. Distribución y dimensiones mínimas de las piezas, ventilación, soleamiento, patios, etc. enfatizan a su vez el concepto arquitectónico desarrollado.

El límite máximo de ocupación de las parcelas determinado por la citada ley es otro parámetro a valorar en el estudio tipológico de la colonia, y que redundará en la calidad de vida de los usuarios al actuar sobre la densidad edificatoria.

Propuesta similar a la "garden city" inglesa, participa de la imagen pintoresca, que en este caso se acrecienta con la inclusión de una geometría quebrada y articulada en torno a la pequeña plaza triangular incluida en el barrio entre las actuales calles de "Casimiro Junco" y "Héroes de Belchite". Es precisamente en este punto donde se

concentran la resolución de la trama de parcelas junto con la del perímetro del terreno con que se cuenta para desarrollar la propuesta, y desde donde se consiguen perspectivas con mayor interés.

Las calles, de tránsito peatonal, se disponen en alineación longitudinal al sentido de crecimiento de la ciudad y en conexión con el parque del "Salón de Isabel II", ocupando una situación muy adecuada en un principio y privilegiada en la actualidad. Estas manzanas así situadas se rematan con una tipología aislada (tipos "A", "a" y "D", coincidentes con las viviendas de mayor superficie) con los bordes bien resueltos en lo que a actuación acabada se refiere, y que tiene su punto negro en el contacto con "El Salón" y las medianeras de la actual calle "Clavel" al formar frente de fachada y no estar concebidas como tal.

Es de destacar el interés compositivo general (diálogo de las partes con el todo) buscando simetrías, proporción, relaciones entre los tipos, modulación de las cornisas en diferentes alturas, compacidad en el diseño, etc; frente a otras intenciones como el soleamiento de las piezas que queda relegado y supone una orientación poco adecuada (noreste) de las fachadas en lado par de las calles de las viviendas tipo "C".

El régimen de cooperativa, la gestión de la misma, y sobre todo el grupo social al que están destinadas las viviendas y la jerarquía en el imperante, son definitorios para la concepción tipológica de las viviendas. Este hecho contribuye a la tradicional "variedad uniformada" generalizado en este tipo de actuaciones y se materializa en 5 tipos de vivienda: "A","a","B","C","D"; que tienen su lugar común principalmente en el sistema constructivo empleado, que se traduce a una imagen exterior reconocible como conjunto.

Este "leit motiv" se estructura en elementos comunes hacia la unidad en cubiertas, aleros, cresteado de remate en las medianeras, fábricas, paños de enfoscado, zócalos, denteados de ladrillo, carpinterías, balcones, cerramientos de parcela, barandillas, etc.

En cuanto a la partición interior, las viviendas resuelven un programa compacto, economizan superficie destinada a la circulación horizontal por medio de acceso a determinadas piezas a través de otras, y consiguen de manera eficaz la conexión de los dos patios de que están dotadas. En las viviendas desarrolladas en dos plantas la posición lateral de la escalera y la partición de la misma en dos tramos con desembarco central en planta primera coadyuva a organizar la distribución de las estancias. Esto, unido a la ausencia de retranqueos hace que la relación superficie útil/superficie construida sea elevada.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

4.MEMORIA JUSTIFICATIVA



4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

4.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN.

El P.G.O.U. de Palencia integra en un Área de Planeamiento remitido (nº 3) el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico 2ª fase, cuyo objeto es la ordenación y protección urbanística y edificatoria de las áreas de la ciudad que, formando parte del ámbito territorial para el cual ha sido incoado expediente de Conjunto Histórico Artístico en julio de 1982, no están comprendidas en el ámbito territorial del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Mercado Viejo.

Sus objetivos son: la ordenación urbanística pormenorizada del tejido urbano comprendido en su ámbito territorial; la protección urbanística y edificatoria para lo cual se tratará de perpetuar la estructura urbana existente en la actualidad, y el mantenimiento de la edificación así como incentivar el uso de materiales en la urbanización y edificación, que sirvan de elementos integradores en el conjunto; y la recuperación del ambiente urbano tradicional de la zona incentivando la recuperación de elementos urbanos desaparecidos como el templete del Salón, farolas, etc. e integrando el mobiliario urbano en el Conjunto Histórico Artístico.

La situación de centralidad que el Barrio posee hoy en día, y la demanda actual del mercado por este tipo de producto inmobiliario (boom de la edificación en hilera con jardín delantero), así como el carácter de zona protegida a nivel de ambiente y tejido urbano, hacen

necesaria la regulación del proceso edificatorio mediante la aprobación de un Plan Especial de Protección que ordene de manera global el mismo, y complementa a nivel particular lo prescrito en el P.G.O.U. de Palencia.

4.2. DIAGNÓSTICO.

El Barrio de María Cristina de Palencia se enclava dentro de las colonias de vivienda unifamiliar surgidas a principios de siglo al amparo de la legislación de Casas Baratas (Ley de 12 de junio de 1911, Reglamento de 11 de abril de 1912, Ley de 10 de diciembre de 1921, Reglamento de 8 de julio de 1922 y Real Decreto de 9 de febrero de 1925 modificando la Ley de 1921), que fomenta la construcción e introduce parámetros higienistas, patios amplios, soleamiento, ventilación, a niveles superiores a los exigidos en la época.

Su situación marginal dentro de la estructura urbana resultado de formas diversas de ordenación de la ciudad, ha hecho difícil su supervivencia, que no obstante ha sido posible gracias a su tipología y la existencia de un proyecto urbanístico y arquitectónico unitario.

Al igual que en la mayor parte de las colonias, las vías y la relación con el entorno han definido en gran medida el diseño urbano, ya que la tipología arquitectónica que soporta es deudora de dicha configuración: manzanas de marcado carácter longitudinal con división parcelaria a lo largo de un eje, relacionando el tamaño de la parcela al tipo que se sitúa sobre ella. El tamaño de las parcelas suele ser pequeño, y los retranqueos de la edificación son reducidos para rentabilizar la ocupación del suelo.

El tipo edificatorio tiende a la vivienda mínima, aunque existe cierta diversidad relacionada con el número de piezas y superficies, y su interacción hace que aparezcan esquemas compositivos unitarios, deudores de la simetría: continuidad de las cubiertas, alineaciones y retranqueos; así como la unicidad en los estilemas historicistas que dan

idea de conjunto edificatorio. Este carácter unitario que a nivel global sigue percibiéndose ha sufrido una serie de transformaciones de tipo compositivo, volumétrico y constructivo, tendentes a la ampliación de las viviendas y su adecuación funcional.

En resumen, su situación privilegiada dentro de la ciudad y el modo de vida que implica esta tipología residencial son la causa de la aparición de un nuevo tipo de habitantes, que a su vez demandan una adecuación de la vivienda al modo de vida actual, objetivo que, puesto en relación con los poco cualificados trazados y arquitectura, hace que se deba proteger la imagen unitaria del conjunto como lugar común a todos sus habitantes, permitiendo la adecuación funcional de la edificación y protegiendo la disposición de las piezas sobre el territorio, valorando fundamentalmente la situación del edificio respecto de la parcela, así como sumar a los mecanismos legales de planeamiento urbanístico ayudas económicas para la rehabilitación de viviendas cuyos propietarios posean una escasa capacidad económica.

4.3. OBJETIVOS Y PROPUESTAS.

Objetivos. La ordenación y regulación del proceso edificatorio de renovación que se pretenda llevar a cabo en el ámbito del Plan Especial, con el interés de consolidar la idea de este modelo de ciudad desde la constatación de su inadecuación funcional, hace que se pretenda llevar a cabo en base a los siguientes conceptos:

- Entender que su imagen es un lugar común de la memoria de la ciudad y sus habitantes.
- Definir la posición de las edificaciones respecto de la parcela en que se enclavan, y por tanto las alineaciones tanto de fachada a calle como de los patios interiores, manteniendo la agrupación del estado inicial.
- Mantener los índices de ocupación y con ello la densidad de habitantes, garantes del hábitat especial de la colonia.
- Centrar su carácter unitario.
- Mantener la mencionada "variedad uniformada".
- La necesidad de plantear una imagen formal externa.
- Permitir la adecuación programática de los tipos a la realidad actual y a las exigencias de las nuevas necesidades.
- Plantear la experimentación en los futuros proyectos de arquitectura para dotar al contenedor de cualificación espacial (organización de las plantas, posiciones de escaleras, conexiones visuales, etc.).

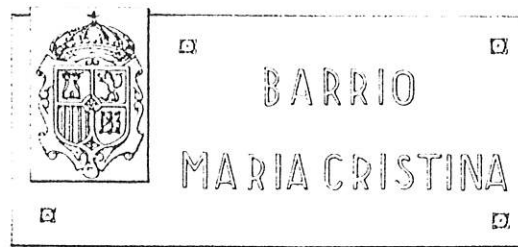
Propuestas. Establecidas las bases del estudio realizado, la confrontación de todos los datos disponibles y teniendo presentes los objetivos antedichos, se proponen dos soluciones, ambas de carácter válido pero excluyentes definidas como "Propuesta A" y "Propuesta B".

La primera es más cercana al planteamiento del P.G.O.U. y la segunda a la idea inicial de ordenación; pero ambas poseen un hilo conductor común como es el mantener una imagen, la memoria de la ciudad, y un tipo edificatorio con jardín delantero y patio interior, relacionado con lo público a través del jardín, que se libera de las agresiones sufridas por ubicación de piezas añadidas a fachada, y el patio interior que, mancomunado de forma reglada, hace que no posea carácter de patio de luces "necesariamente" ocupable para aumentar la edificabilidad de la vivienda.

El mantener el paisaje urbano nos hace retomar la idea de cubierta continua de la solución inicial, con su misma pendiente y la altura de cornisa de la que parte, así como la imagen de fachada original en cuatro de los tipos, definiendo una nueva para las constituciones de viviendas tipo C en la que se ha intentado mantener su composición de huecos, y paliar a su vez la ausencia de cobijo previo al acceso a vivienda añadiendo un balcón idéntico a los existentes que cumple dicha función, así como la protección de la puerta de acceso, que ha sido sustituida por materiales plásticos y aluminio por este motivo, en gran parte de las viviendas.

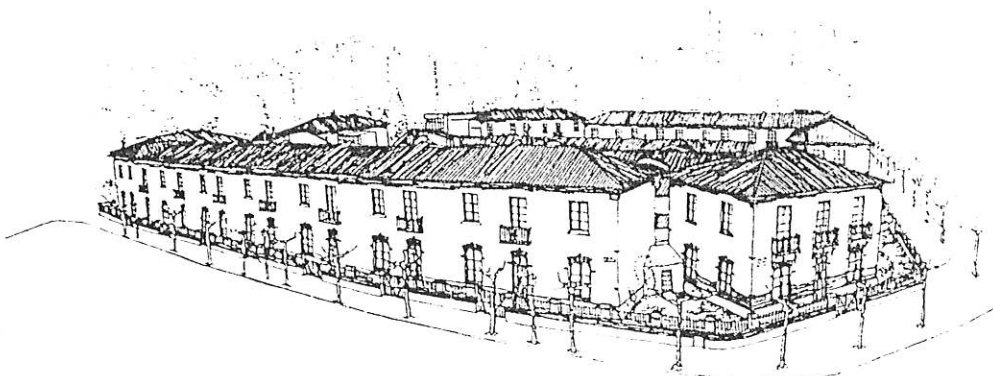
En cuanto a los materiales se ha determinado retomar la filosofía inicial sin olvidar los avances tecnológicos, en cuanto a fachada principal, dejando libertad de composición en la interior.

En resumen, se pretende la protección de un ambiente urbano y ordenar la actuación en la edificación sin predeterminar lo que ha de ocurrir en el interior de la vivienda. Poseemos un contenedor dentro del cual puede definirse el espacio que se desee manteniendo una serie de invariantes que son los huecos de la fachada, y la lógica protección de los mismos a nivel de sección.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO



5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

No se fija en este estudio el coste de la operación de protección ambiental que se propone, dado que su desarrollo se deriva de las acciones individuales de edificación de los particulares que han de seguir la Normativa de Protección incluida en este Documento.

En cuanto a las obras prioritarias de infraestructuras, se encuentra en avanzado estado de ejecución y presumiblemente finalizadas a la entrada en vigor del presente Plan, las obras incluidas en el "Proyecto Municipal de Urbanización del Barrio María Cristina".

Es por ello que en este apartado nos remitimos a lo dispuesto en el P.G.O.U. de la ciudad de Palencia.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

6.NORMATIVA



6. NORMATIVA.

1. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Generales que a continuación se describen se complementan con lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente, y en aquellas Normas de mayor rango que regulen la edificación o la urbanización.

1.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES.

- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección Barrio de María Cristina es el comprendido entre las calles Ruiz de Alda, Héroes del Baleares, Ricardo Cortés y Clavel, incorporando dentro del mismo las calles Casimiro Junco, Héroes de Belchite y Cuartel de Simancas.

- Clasificación y Calificación del suelo.

El ámbito de aplicación del Plan incluye en su totalidad suelo clasificado como urbano, Zona 3 (Manzana Cerrada Intensiva Baja), grado 3 (dos plantas con jardín delantero) según zonificación del P.G.O.U. de 1992.

- Competencia Urbanística.

- Del Ayuntamiento.

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades que, siendo de índole local, no hayan sido expresamente atribuidas por la Ley del suelo a otros organismos.

- De la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico-Artístico.

Todas aquellas derivadas del expediente de Conjunto Histórico-Artístico incoado en julio de 1992.

- Eficacia del Plan.

- Vigencia.

El presente Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial del anuncio de su aprobación definitiva.

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones y revisiones de que pudiera ser objeto.

- Revisión.

Su revisión tendrá lugar a petición del Excmo. Ayto. de Palencia, por el transcurso de ocho años contados a partir de su aprobación definitiva y cuando se modifiquen las circunstancias que han dado lugar a su redacción.

- Modificaciones.

Cuando fuera necesario por aplicación de circunstancias excepcionales.

- Efectos.

La entrada en vigor del Plan Especial producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad por las Administraciones Públicas, Corporaciones e Instituciones que operen sobre el ámbito territorial del mismo, y para los particulares de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

- Licencias.

Todos los proyectos de actuación urbanística y/o edificatoria (de nueva planta, derribo o reforma), tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el territorio, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal.

De los actos sujetos a licencia, así como de los trámites para su solicitud, se estará a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

- Derribos.

En todo el ámbito del Plan, se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico, sin la previa autorización municipal.

- Infracciones.

El incumplimiento de las prescripciones del Plan, o la infracción a su normativa, dará lugar a la tramitación de las correspondientes sanciones, establecidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística, suspendiendo las obras y exigiendo la responsabilidad patrimonial de sus infractores, sin perjuicio de la exigencia de reposición del estado de las cosas a su estado anterior con cargo al infractor.

1.1.1. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO.

Los Estudios de Detalle que puedan realizarse, se ajustarán a lo previsto en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, no pudiendo en ningún caso modificar las condiciones que se determinen en este Plan Especial, sino que se redactarán únicamente en aquellos supuestos en que sea preciso completar o dar una mayor precisión a las mismas.

1.1.2. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN.

El carácter finalista del suelo urbano del ámbito de aplicación del Plan Especial hace que deba ejecutarse y gestionarse el mismo mediante actuaciones asistemáticas.

1.1.3. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y PAVIMENTACIÓN.

Con respecto a las obras de urbanización y pavimentación de la red viaria, se tendrá muy en cuenta el carácter de la zona, cumpliendo en todo caso las determinaciones que se dictan en el punto 2 "Normas de Protección" de esta documentación. En la zona peatonal se deberá, no obstante, realizar una pavimentación que pueda soportar tráfico rodado circunstancial.

1.1.3.1. Ambiente y mobiliario urbano.

Será objetivo de este Plan Especial la recuperación del ambiente urbano tradicional, para lo cual el Ayuntamiento deberá incentivar mediante subvenciones, exención de tasas, ayudas, etc. el mantenimiento de la urbanización y de los elementos de cerramiento de las parcelas, como límites entre lo público y privado.

Se cuidará asimismo el diseño y ejecución del mobiliario urbano con el fin de que sea posible su integración en el conjunto.

1.1.3.2. Ornato e instalaciones.

Será obligatorio el tratamiento como fachada de las medianerías que queden al descubierto.

Las condiciones que deben cumplir la ejecución de las obras de instalaciones de los edificios no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Si fuera absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación.

1.1.4. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Reguladoras de la edificación del P.G.O.U. vigente, en todo lo que no contradigan a la presente documentación.

-Edificios fuera de ordenación.

No se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones que, sin cumplir las normas del presente Plan Especial, estén contruidos según anteriores planeamientos. No obstante, una vez derribados, la nueva edificación que se proponga deberá ajustarse a las presentes Normas.

1.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES.

A continuación se determinan las condiciones particulares de uso y volumen a cumplir dentro del ámbito del presente Plan Especial.

1.2.1. DEFINICIÓN.

Corresponde a la totalidad del área según se determina en planos números 2, Clasificación, Calificación y Gestión.

1.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

-Tipo de edificación.

La señalada en documentación gráfica correspondiente. Manzana de carácter longitudinal de viviendas en hilera.

-Alineaciones y rasantes.

En general se respetarán las alineaciones exteriores e interiores de manzana existente, formadas por las fachadas actuales, excepto aquellos reajustes de alineaciones que expresamente se realizan en estas normas, según lo determinado en los planos números 2 de esta documentación.

Asimismo se respetarán las rasantes existentes.

El fondo máximo edificable será en todo caso la alineación interior definida en los correspondientes Planos de Ordenación.

-Aprovechamiento máximo.

Será el resultado de aplicar al fondo máximo edificable, la altura máxima que se determina a continuación.

-Altura máxima.

En toda edificación se respetará la altura de cornisa de estado original, salvo en las viviendas tipo "C" en las que se igualará con el resto de las tipologías según planos de propuesta.

-Parcela mínima.

Se respetará en todos los casos el parcelario existente.

-Cuerpos volados.

Solamente se podrán realizar balcones idénticos a los existentes, definidos en documentación gráfica (plano 3.17).

-Altura libre.

Se estará a lo definido en el P.G.O.U. salvo en las condiciones definidas en la Normativa de Protección.

-Patios.

Los que definen las alineaciones interiores. No se consentirá su cubrición.

-Chimeneas de ventilación.

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, que deberán estar ubicadas en los faldones hacia patios interiores.

1.2.3. CONDICIONES DE USO.

A efectos de la protección de usos otorgada en el presente Plan Especial se limita el uso a residencial unifamiliar, terciario en clase "C" (oficinas privadas y despachos profesionales domésticos) y dotacional en clase "A".

Los garajes-aparcamientos serán en categoría primera situación tercera definidas en el PGOU. de Palencia, exclusivamente en viviendas con acceso directo a vía pública de carácter rodado.

1.2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las obras a realizar dentro del ámbito del presente Plan Especial se ajustarán a las siguientes condiciones:

-Altura de la edificación.

En toda edificación se respetará la altura de cornisa de estado original (7 metros), salvo en las viviendas tipo "C" en las que se igualará con el resto de las tipologías según planos de propuesta.

-Cubierta.

La cubierta deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio, y terminación de teja cerámica árabe. Se realizará a base de aleros de acuerdo con las características de los existentes.

La inclinación de los faldones de cubierta será del 40 % a partir de su borde más exterior, y manteniendo la formación de cubierta inicial. En viviendas tipo "C", la pendiente del faldón a patio del ala perpendicular a fachada será del 29 % de pendiente, para que las cumbreras de todas las edificaciones permanezcan a la misma cota.

La iluminación del espacio bajocubierta se realizará mediante lucernarios situados enrasados con el faldón de cubierta, nunca siendo el de fachada exterior.

-Materiales de fachada.

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos del área, a base de ladrillo de idénticas características al actual, revocos o enfoscados a base de morteros de cal o pintados en blanco.

La carpintería será de madera para barnizar, autorizándose las persianas enrollables con guías por el interior; la puerta de acceso a vivienda será la definida en plano 3.16.

En edificios de nueva planta se respetarán los elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, debiendo incorporarlos a la nueva edificación.

-Voladizos.

No se autorizan los voladizos, excepto los balcones existentes en todas las tipologías (plano 3.17) y los propuestos en planos de ordenación, para la sustitución del tipo "C".

-Diseño de fachadas.

Se realizarán las fachadas definidas en los planos de propuesta.

-Placas de designación de calles.

Se protegerán las placas definidas en plano 3.14.

-Valla de cerramiento de parcela.

Se mantendrán con su forma original las vallas de cerramiento de parcela definidas en plano 3.15, y se prohíbe el pintado de los materiales cerámicos de la misma mediante esmaltes u otro tipo de pinturas.

-Rejas de protección en huecos de fachada.

No se permite la colocación de ningún tipo de reja en los huecos de fachada.

1.2.4.1. Protección de parcela.

Se prohíbe la segregación de las parcelas existentes con el fin de mantener la parcelación inicial, salvo en el caso de las designadas en el plano catastral (anejo 1) con numeración 09 en la calle Cuartel de Simancas, y 05 en la calle Casimiro Junco; cuya segregación aparece reflejada en los planos de ordenación.

2. NORMAS DE PROTECCIÓN.

2.1. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

2.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas constituyen las determinaciones que serán de obligado cumplimiento en todo aquello referente a obras de edificación y urbanización en el ámbito del presente Plan Especial de Protección Barrio de María Cristina de Palencia.

2.1.2. Niveles y ámbitos de protección.

Se recomienda la aplicación de las Normas de Protección Ambiental y Estructural en todo el ámbito del presente Plan Especial.

Se permite el derribo de las edificaciones existentes con la obligación de la posterior ejecución de la fachada igual a la original en todas las tipologías, salvo en las edificaciones tipo "C", donde la fachada será la propuesta en los planos de ordenación.

El nivel estructural protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

El nivel ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos.

2.1.3. Efectos sobre el planeamiento.

El presente Plan Especial incide directamente sobre algunas de las determinaciones del P.G.O.U. vigente, justificándose éstas dentro de su consideración de Plan Especial de Protección.

Serán de aplicación, por tanto, todas las determinaciones del P.G.O.U. vigente en tanto en cuanto no contradigan a lo dispuesto en estas Normas.

2.1.4. Efectos sobre la propiedad (deber de conservar).

2.1.4.1. Seguridad, salubridad y ornato.

Los propietarios de toda clase de edificaciones y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en todo caso, el mantenimiento de tales condiciones.

2.1.4.2. Declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan.

En los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no sea posible, deberán rescatarse los elementos decorativos para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

2.2. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN.

2.2.1. Disposiciones comunes.

2.2.1.1. Tipos de obras.

Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito del Plan Especial son los siguientes:

- Conservación.
- Restauración.
- Consolidación.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.
- Pavimentación.
- Obra nueva.

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.

Asimismo se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura...

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales.

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales, con eventual sustitución parcial de los mismos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior.

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Son obras de pavimentación las de adecuación de las vías de acceso a todos aquellos solares comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial.

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

2.2.1.2. Usos.

A efectos de la protección de usos otorgada en el presente Plan Especial se limita el uso a residencial unifamiliar, terciario en clase "C" (oficinas privadas y despachos profesionales domésticos) y dotacional en clase "A".

Los garajes-aparcamientos serán en categoría primera situación tercera,

exclusivamente en viviendas con acceso directo a vía pública de carácter rodado.

2.2.1.3. Condiciones estéticas.

Las obras a realizar dentro del ámbito del presente Plan Especial se ajustarán a las siguientes condiciones:

-Altura de la edificación.

En toda edificación se respetará la altura de cornisa de estado original, salvo en las viviendas tipo "C" en las que se igualará con el resto de las tipologías según planos de propuesta.

-Cubierta.

La cubierta deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio, y terminación de teja cerámica árabe. Se realizará a base de aleros de acuerdo con las características de los existentes.

La inclinación de los faldones de cubierta será del 40 % a partir de su borde más exterior, y manteniendo la formación de cubierta inicial. En viviendas tipo "C", la pendiente del faldón a patio del ala perpendicular a fachada será del 29 % de pendiente, para que las cumbreras de todas las edificaciones permanezcan a la misma cota.

La iluminación del espacio bajocubierta se realizará mediante lucernarios situados enrasados con el faldón de cubierta, nunca siendo el de fachada exterior.

-Materiales de fachada.

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos del área, a base de ladrillo de idénticas características al actual, revocos o enfoscados a base de morteros de cal o pintados en blanco.

La carpintería será de madera para barnizar, autorizándose las persianas enrollables con guías por el interior; la puerta de acceso a vivienda será la definida en plano 3.16.

En edificios de nueva planta se respetarán los elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente, debiendo incorporarlos a la nueva edificación.

-Voladizos.

No se autorizan los voladizos, excepto los balcones existentes en todas las tipologías (plano 3.17) y los propuestos en planos de ordenación, para la sustitución del tipo "C".

-Diseño de fachadas.

Se realizarán las fachadas definidas en los planos de propuesta.

-Placas de designación de calles.

Se protegerán las placas definidas en plano 3.14.

-Valla de cerramiento de parcela.

Se mantendrán con su forma original las vallas de cerramiento de parcela definidas en plano 3.15, y se prohíbe el pintado de los materiales cerámicos de la misma mediante esmaltes u otro tipo de pinturas.

-Rejas de protección en huecos de fachada.

No se permite la colocación de rejas en los huecos de fachada.

2.2.1.4. Protección de parcela.

Se prohíbe la segregación de las parcelas existentes con el fin de mantener la parcelación.

2.2.2. Protección estructural.

Se recomienda la protección de carácter estructural definida con anterioridad.

2.2.2.1. Obras permitidas.

Se autorizan las obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración de las edificaciones siempre que cumplan lo definido en los planos de ordenación.

2.2.2.2. Edificabilidad.

Es el resultado del mantenimiento de las alineaciones exteriores e interiores y las condiciones de volumen anteriormente definidas.

2.2.2.3. Alineaciones exteriores.

Las definidas en planos de ordenación números 2.

2.2.2.4. Alineaciones interiores.

Las definidas en planos de ordenación números 2.



2.2.2.5. Alturas.

Las definidas en el P.G.O.U. con las restricciones impuestas por los huecos de fachada, a los que no deberá acometer ninguno de los forjados, siendo estos elementos de iluminación y ventilación de una sólo planta de la vivienda.



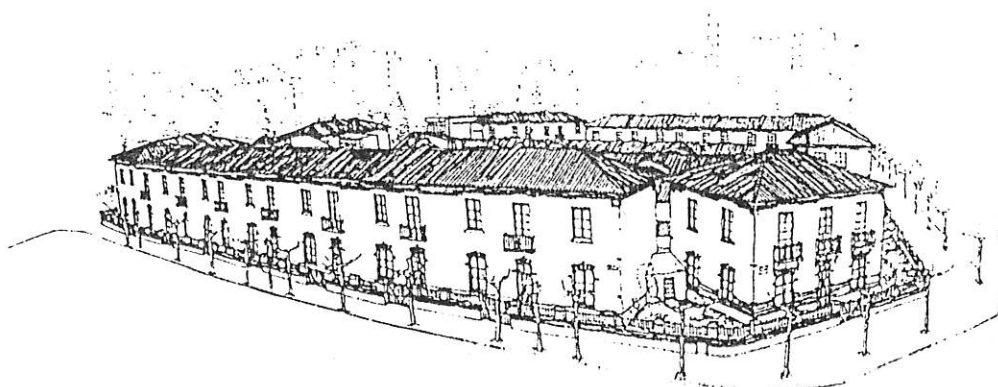
3. TRAMITACIÓN.

La tramitación y la obligación de velar por el cumplimiento de estas normas es competencia del Ayuntamiento sin perjuicio de la que sea preceptiva en el ámbito de competencia de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

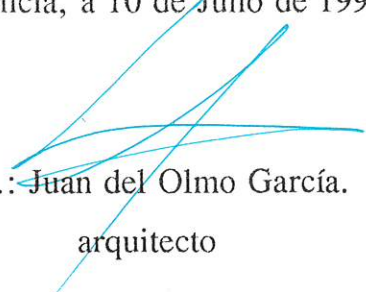
7.CONCLUSIONES



7. CONCLUSIONES.

El presente documento pretende preservar la imagen del área sobre el que se actúa, así como ordenar el proceso edificatorio, de modo que se produzca una adecuación funcional del "tipo" sin variar la idea de conjunto. Este es el motivo por el cual se plantea un trabajo eminentemente gráfico, en el que se intentan corregir los desequilibrios producidos por las actuaciones individuales no regladas y, a su vez, uniformar la edificación tanto a nivel volumétrico (cubiertas y alturas) como de fachadas (propuesta de fachada para edificaciones tipo C y mantenimiento del resto con su imagen original).

En Palencia, a 10 de Julio de 1996.

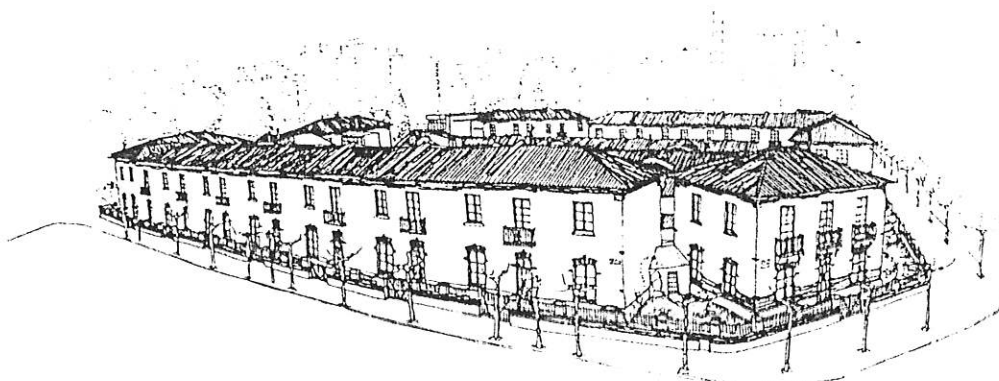


Fdo.: Juan del Olmo García.
arquitecto



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

8.ANEJOS



JUAN DEL OLMO GARCÍA. ARQUITECTO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

ANEJO 1

PLANO DE DESIGNACIÓN CATASTRAL



JUAN DEL OLMO GARCÍA. ARQUITECTO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

ANEJO 2

ANÁLISIS DEL MEDIO EN LA PROVINCIA DE PALENCIA

ANÁLISIS DEL MEDIO EN LA PROVINCIA DE PALENCIA

La provincia de Palencia posee 8.035 km² de superficie, ocupando el 8,5% del territorio de Castilla y León.

Se encuentran en ella dos grandes conjuntos morfológicos: uno montañoso al Norte y otro de relieve llano en el centro y Sur que ocupa más de tres cuartas partes de la superficie de la provincia. Dentro de este segundo conjunto existen zonas claramente diferenciadas: las llanuras de erosión de Tierra de Campos, los relieves estructurales de los páramos calcáreos disectados por una red difusa de arroyos, y la paramera detrítica con recubrimientos de rañas de variable espesor. Centraremos el análisis en este segundo conjunto pues es donde se ubica la capital.

La morfología tiene correspondencia con el clima, que posee carácter mediterráneo en el páramo detrítico y va presentando paulatinamente hacia el Sur rasgos de continentalidad, característicos del centro de la Cuenca. La campiña ha sido cerealista durante siglos, conformando un paisaje uniforme con ausencia de vegetación arbórea. En el Sur aparecen los "cerros testigo" de los páramos calcáreos en la campiña, vegas y zonas de regadío reciente.

El páramo calcáreo ha poseído abundancia de encinas, asociadas en muchos enclaves al quejigo, arrasadas en gran parte por el desarrollo del pastoreo trashumante en el siglo XII, las necesidades de lana y madera para construcción en los siglos XV y XVI, la desamortización del pasado siglo, y los "adehesamientos" o clareos progresivos de hoy día que culminan en la roturación final de la masa arbórea.

La actividad industrial se concentra y limita prácticamente al triángulo Palencia-Magaz-Venta de Baños, y a Guardo, Velilla y Aguilar de Campoo. Esto se refleja en la distribución de la población: en 1986, de los 188.472 habitantes de hecho de la provincia, el 40% vive en la capital, el 35% en los veintidós municipios restantes mayores de 1.000 habitantes (sólo Venta de Baños, Aguilar de Campoo y Guardo superan los 5.000 habitantes), y sólo un 25% en el resto de los municipios. Por tanto la distribución de la población es irregular, centrada en los núcleos industriales, y en menor medida en las vegas del Carrión y el Pisuerga, que no han frenado el proceso de emigración a pesar del Plan de transformación en regadío. La densidad de población provincial en 1986 era 23,5 h/km², menor que la de Castilla y León: 27,6 h/km², y mucho menor que la media española: 67,4 h/km². Si prescindimos de la capital y núcleos con más de 5.000 habitantes, la densidad provincial desciende a 11,79 h/km².

GEOLOGÍA

La provincia está ocupada a grandes rasgos por terrenos paleozoicos en el Norte y de la cuenca terciaria en el centro y Sur. En las vegas de los ríos se encuentran terrenos del Cuaternario, de gran importancia en el balance de los recursos.

En la parte central y Suroccidental de la provincia se encuentra una ancha faja de terrenos miocenos del Vindoboniense, que configuran una llanura que se extiende por León, Valladolid y Zamora. Es una campiña surgida por el vaciado de la cobertera sedimentaria moderna del centro de la cuenca por la red hidrográfica. Se caracteriza por la homogeneidad de materiales arcillosos amarillentos algo arenosos de la "facies Tierra de Campos" y un relieve de suaves lomas con frecuentes situaciones de endorreísmo.

La zona Sur y Suroriental la ocupan plataformas estructurales del Ponticense que se extienden por Burgos y Valladolid. Los materiales son de naturaleza detrítico-evaporítica y afloran en pie de montes o cuestras de páramos por la acción hidrográfica que hiende y diseca la cobertera calcárea.

LITOLOGÍA

El sector central y Suroccidental está constituido por capas de arcillas algo arenosas ocre-amarillentas sobre las que se asientan los tradicionales cultivos de cereal, y son la materia prima para fabricar adobe y tapial, material constructivo típico de la comarca. En las vegas de los ríos Carrión y Pisuerga aparecen materiales aluviales de composición cuarcítica. Los depósitos de terraza se parecen a las rañas plio-cuaternarias, con las que se confunden en las proximidades de la ciudad de Palencia.

RELIEVE

La Tierra de Campos palentina tiene una altitud media de 800 m. El páramo ha sido diseccionado y fragmentado por la erosión hídrica en "cerros testigo", como el del Cristo del Otero o el cerro de San Juanillo, al Norte de la capital. Los cerros se van quedando aislados al retroceder los bordes del páramo por el efecto de la erosión remontante. Cuando se desploman los materiales duros de coronación, se reducen a una loma redondeada que desaparece al integrarse con el paisaje suavemente alomado o llano de la campiña.

CLIMA

El área central de la depresión del Duero muestra características de clima continental.

El mes más cálido supera ligeramente los 20°C de media, con máximas absolutas de cerca de 40°C, y bajas temperaturas nocturnas. La media del mes más frío está cerca de los 3°C. La oscilación anual es de hasta 18°C. Existe un largo período frío con riesgo de heladas.

La lluvia es escasa, con una precipitación anual que ronda los 400 mm. Hay dos máximos anuales de lluvia en primavera y otoño, con una época muy seca en verano: no se superan los 15 mm. en agosto y los 20 mm. en julio. El déficit hídrico anual, considerando la evapotranspiración potencial, alcanza valores de 250-300 mm. El período seco va aumentando en duración -cuatro meses- e intensidad, con frecuentes déficits mayores de 100 mm. de junio a septiembre.

Las principales dificultades para el desarrollo de los cultivos son el déficit de agua, el largo período con riesgo de heladas y el excesivo calor de junio-julio.

De cinco a nueve días de nieve se distribuyen de diciembre a marzo.

En las vegas de los grandes ríos y en la depresión de Tierra de Campos los días de niebla tienen cierta importancia en invierno.

Estos rasgos climáticos condicionan el tipo de cubierta vegetal: especies esclerófitas, como la encina.

HIDROGRAFÍA

El interés, desde un punto de vista hidrológico, se centra en los ríos Carrión y Pisuerga.

Las vegas del Carrión son ricas, con choperas, praderas y cultivos herbáceos de regadío. Al Sur la pendiente es muy escasa.

Existe una importante red de canales y acequias. Destacan el canal de Castilla, con una longitud de 207 km. y 50 esclusas, utilizado como medio de comunicación desde su construcción (1791-1835-1949) hasta 1959. El tráfico casi desapareció con el siglo XIX. Se utilizó como generador de energía por el salto hidráulico provocado por las esclusas. Actualmente su uso se limita al abastecimiento de agua para riego. También es destacable, con el mismo uso, la acequia de Palencia.

El caudal del Carrión a su paso por Palencia es menor en un 40% que en Velilla de Guardo, debido a las aportaciones de agua a los canales. Las fuentes del Carrión son más caudalosas que las del Pisuerga, debido a su mayor altimetría. Su régimen es pluvionival. La aridez estival reseca los arroyos secundarios y origina un marcado estiaje en los ríos. Las crecidas se producen entre diciembre y marzo, originándose con relativa frecuencia importantes avenidas que ocasionan, debido a la escasa pendiente de los ríos una vez abandonada la montaña, graves problemas de erosión e incluso, en un pasado reciente, de inundación, fenómeno agudizado por un deficiente drenaje en especial en la campiña.

SUELOS

Los suelos son en gran medida un reflejo de las características geológicas, fisiográficas y climáticas de su territorio. En las vegas de los principales ríos aparecen Entisoles -Fluvents-. Su perfil suele estar constituido por depósitos recientes, cuya diferenciación obedece a diferentes etapas de sedimentación. Salvo depósitos muy modernos, excesivamente ricos en gravas, que suelen situarse en los bordes de las corrientes de agua, estos suelos son los más fértiles de toda la provincia. A ello contribuye una granulometría equilibrada, riqueza en materia orgánica y una reacción próxima a la neutralidad o neutra. Debido a su intenso cultivo -ya que su productividad es alta- han estado sometidos a laboreos y abonados que han mejorado su calidad. A este respecto destaca la Huerta de Palencia.

VEGETACIÓN

La provincia pertenece, en cuanto a vegetación, a la región mediterránea.

En los páramos calcáreos del Sur es característica la escasez de vegetación natural en donde se desarrollaría el bosque mediterráneo de encina o carrasca, en mezcla con quejigos en los enclaves más cálidos y sabina albar en los más fríos. Los bosques se perdieron a raíz de las leyes desamortizadoras del siglo XIX que permitieron el paso de los bosques o "montes" a terreno de cultivo. El "Monte El Viejo" supone una excepción. El encinar que aún existe se presenta como un bosque aclarado, con un importante estrato arbustivo de la propia encina. En el matorral del sotobosque se encuentra jara, tomillo, romero, etc.

En las cuestas de los páramos crece una vegetación basófila de matorrales ralos y de escasa cobertura junto con herbáceas. En algunas de estas cuestas se han realizado repoblaciones con coníferas, especialmente pino carrasco. En las riberas del

Carrión se han realizado numerosas plantaciones de chopos, que coexisten con los cultivos herbáceos de regadío.

La vegetación arbórea palentina ha sufrido en los últimos años un notable descenso: los bosques de frondosas se han reducido en más de un 48%.

USOS AGRARIOS

La superficie cultivada supone cerca del 60% de la superficie provincial. La mayor parte de las tierras cultivadas se localiza en el Sur y centro, sobre todo en la Tierra de Campos.

El regadío supone algo más del 10% del terreno cultivado en la provincia, concentrándose en las vegas de los ríos en la zona centro y Sur de la misma. Las zonas dominadas por canales y acequias no siempre se riegan: en muchos casos se utilizan para el cultivo de cereal con algún riego ocasional. Esto afecta al 57% de las áreas calificadas como de regadío. Entre estos cultivos son los más representativos el de la remolacha azucarera y el de forrajeras, como la alfalfa. En regadío destacan la patata y el maíz. Este aprovechamiento ha transformado el paisaje agrario en las zonas regadas de Tierra de Campos.

Ha aumentado la ganadería bovina estabulada en Tierra de Campos, sobre todo en los páramos calcáreos. Algo más del 50% de la cabaña ovina pertenece a la Tierra de Campos. El caprino tiene una menor representación y se concentra en esta tierra. Las explotaciones de porcino en 1982 sumaban 40.420 cabezas en la provincia, con explotaciones de alrededor de 25 cabezas en la mitad Sur.

FAUNA

En las parameras se encuentran el jabalí y el zorro entre los grandes mamíferos; comadrejas y garduñas entre los de menor tamaño. Abundan gavilanes, águilas perdiceras, becadas, perdices, el chotacabras gris, bisbitas, acentores, zorzaes, etc.

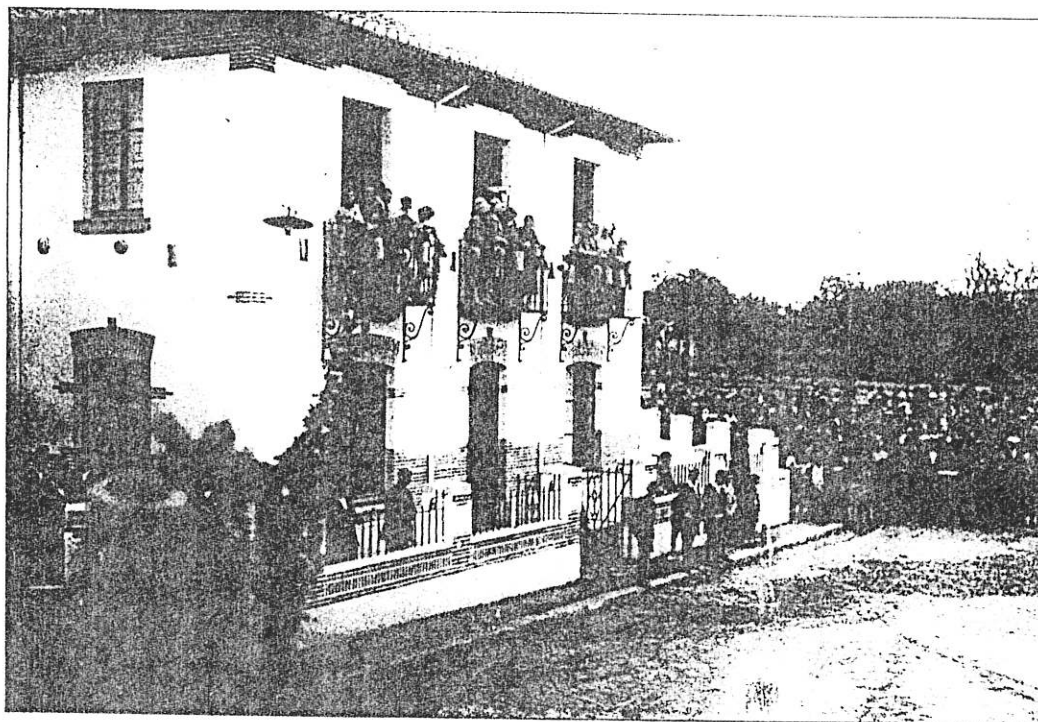
En las llanuras cultivadas encontramos avutardas, sisones, perdices, codornices, halcón peregrino, aguilucho cenizo, milano real, liebre, conejo, erizo, ratón de campo, etc.

Entre la fauna acuática se hallan la trucha común y los cangrejos.

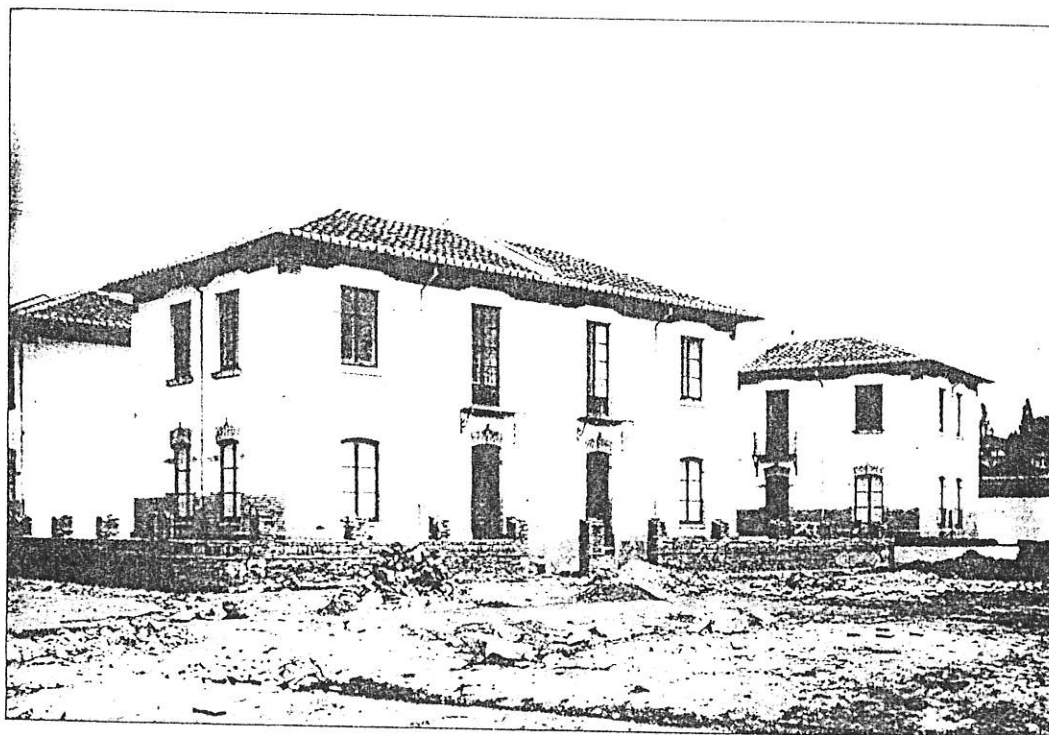


ANEJO 3

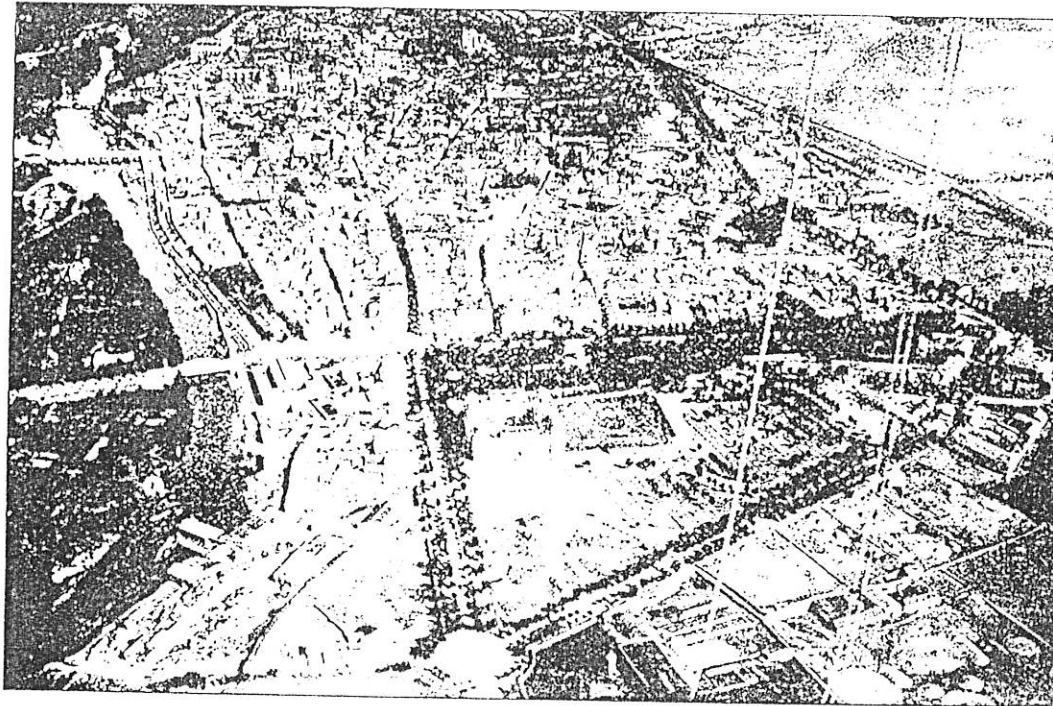
FOTOGRAFÍAS DE ÉPOCA



Acto de inauguración de la Barriada, llamada de María Cristina, el domingo 26 de mayo de 1929.



Construcción de las denominadas Casas Baratas, detrás del Instituto, en el pago del Velódromo, para funcionarios de la Policía Gubernativa.



Una de las primeras vistas aéreas, tomada desde un globo aerostático, en la que se aprecia el Instituto y el "Salón", fuera del casco antiguo, en la zona sur de la ciudad.

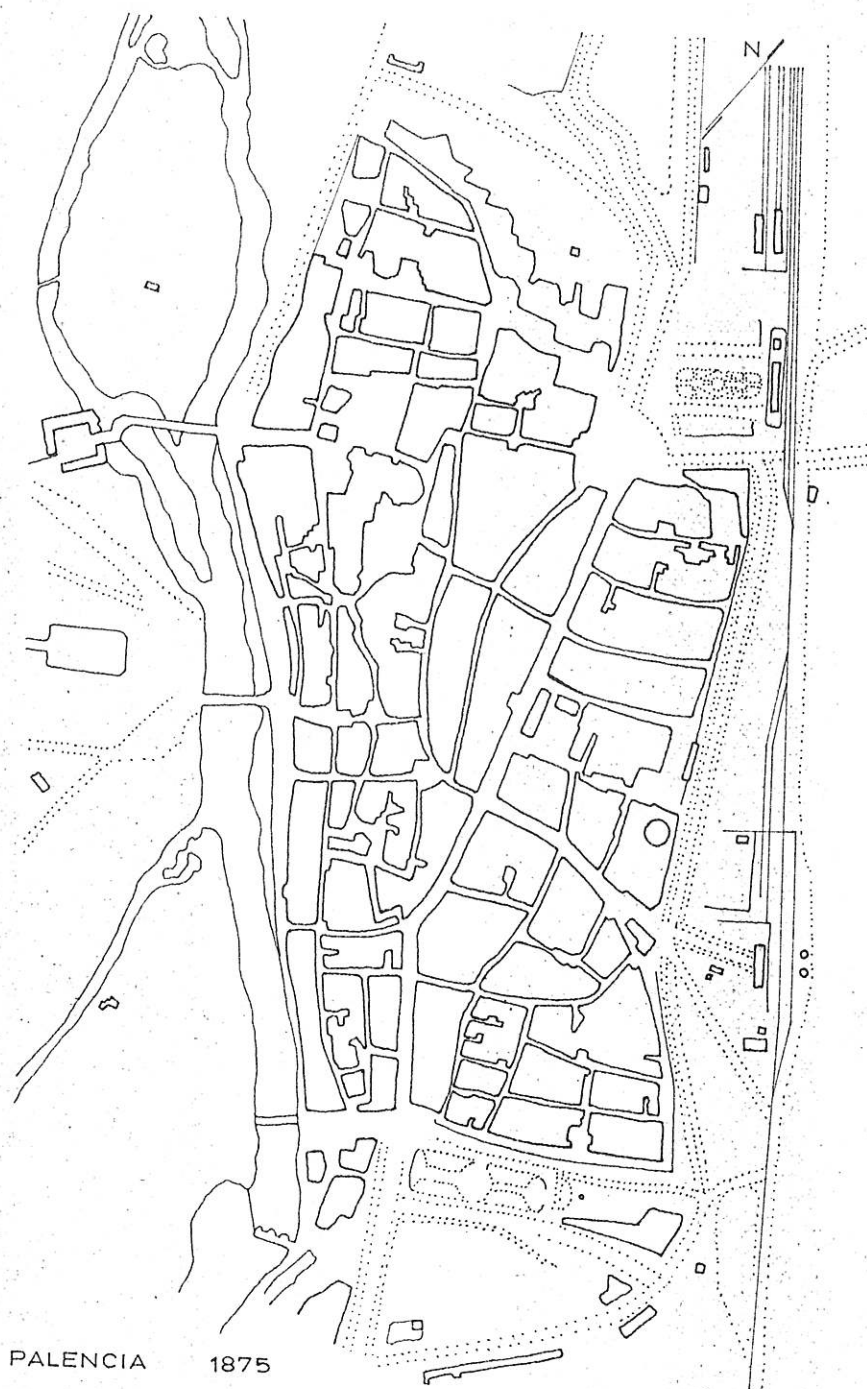
JUAN DEL OLMO GARCÍA. ARQUITECTO



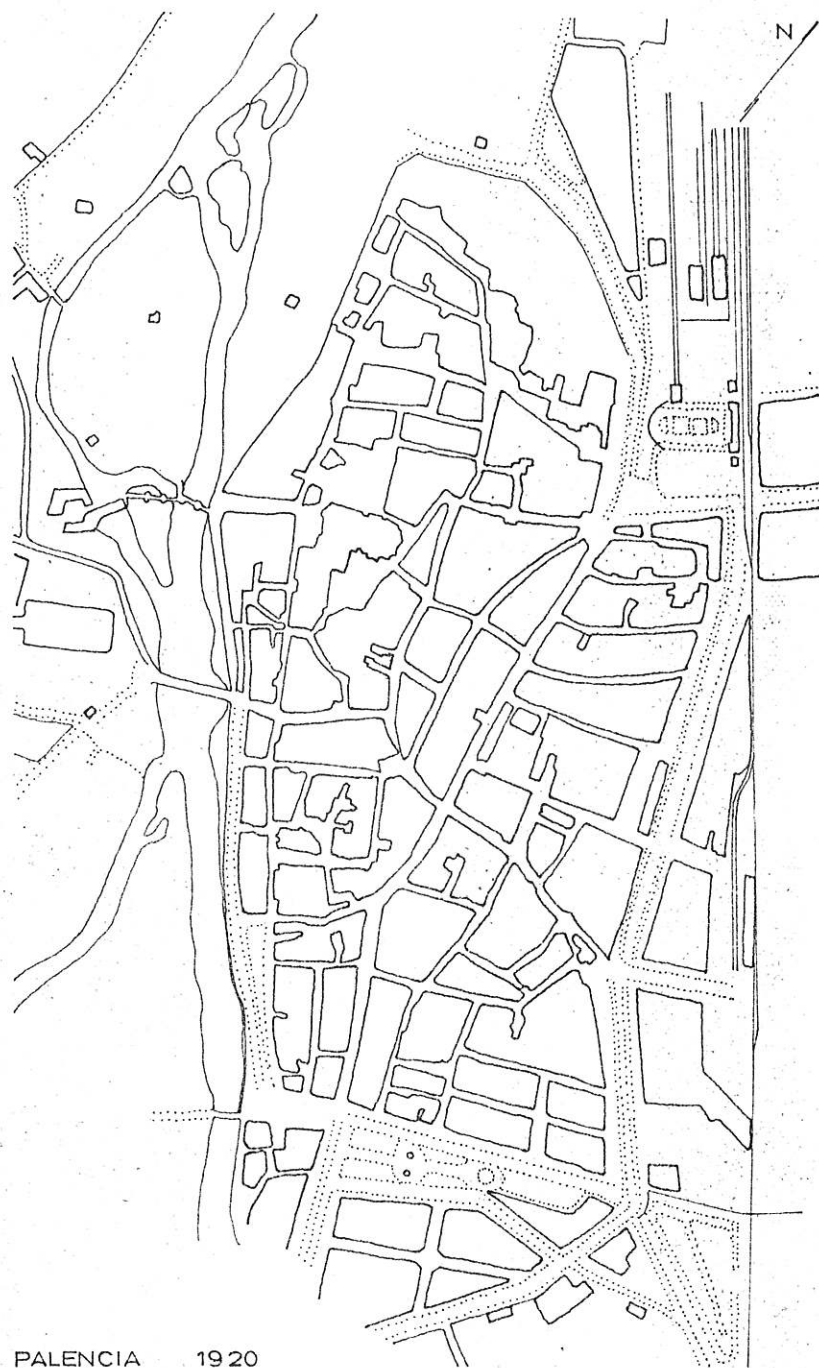
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

ANEJO 4

PLANOS HISTÓRICOS DE PALENCIA (1875 Y 1920)



PALENCIA 1875



PALENCIA 1920



ANEJO 5

REAL DECRETO 8/7/1922. REGLAMENTO DE CASAS BARATAS

construidas, que hayan obtenido la calificación condicional o definitiva, en la forma que determina este Reglamento, y siempre que no se les haya retirado la calificación concedida, por haber cometido alguna infracción que lleve aparejada esta sanción.

Art. 2.º Las casas baratas podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupos o barrios, y podrán tener uno o varios pisos y ser familiares o colectivas.

Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Art. 3.º Gozarán también de los beneficios que se concedan a las casas baratas, en lo que hace relación a la exención de impuestos y al derecho a optar a la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen a cooperativas de consumo, siempre que funcione sin lucro mercantil.

Sección 2.ª—Condiciones jurídicas y económicas

Art. 9.º Las casas baratas no podrán ser subarrendadas en ningún caso.

Las casas que se construyan para propiedad de una persona determinada, para venta al contado o a plazos o para ser cedidas gratuitamente, no podrán darse en alquiler más que en casos especiales, que apreciará el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales oída, en su caso, la Junta de Casas Baratas correspondiente.

El Instituto de Reformas Sociales fue refundido en el M.º Trabajo por R. D. 2 junio 1924 (G. 3) y suprimido por D. 7 octubre 1939 (M.º Trab., B. O. 27, R. 1520).

Nadie podrá ser beneficiario de dos o más casas baratas a un mismo tiempo; ni podrá el beneficiario tener un domicilio habitual distinto del de su casa barata, salvo lo dispuesto en el párrafo anterior, o en el caso de que destine el otro domicilio a industria o explotación comprendida dentro de los términos del presente Reglamento.

B) Del beneficiario y su máximo de ingresos

Art. 17. Se considerará beneficiario de casa barata a aquella persona que habite una calificada como tal, bien como propietario o como adquirente a plazos, a censos, gratuitamente o en alquiler.

Sólo podrá ser beneficiario de casa barata el español o extranjero naturalizado, cabeza de familia, mayor de edad o emancipado, y que no tenga, por todos conceptos, ingresos anuales superiores a los determinados para los beneficiarios de casa barata en la localidad de que se trate. A título de herencia, podrá ser también beneficiario el menor de edad.

A los efectos de este artículo, se entenderá por cabeza de familia la persona ligada a ella por vínculo de parentesco, de entre los habitantes de la casa que tenga a su cargo de un modo principal y directo el sostenimiento de la familia, aunque no ejerza sobre sus miembros los poderes de la autoridad doméstica.

Art. 25. El derecho de poseer o habitual una casa de las comprendidas en la Ley no se invalidará por venir el adquirente a mejor fortuna, después de pagados algunos plazos.

C) Del coste de la casa y precio del alquiler

Art. 33. Los alquileres fijados para una casa barata podrán estar sujetos a revisión dentro del límite máximo fijado en cada localidad en los casos en que el propietario, por causas independientes de su voluntad y que no procedan de haberse incumplido en la construcción del inmueble las condiciones que aparecieran en los proyectos aprobados, deba realizar obras necesarias de reparación y saneamiento en dicho inmueble. Para realizar estas obras se deberá obtener la correspondiente aprobación del Instituto de Reformas

30628 Real Decreto 8 julio 1922 (M.º Trab., G. 28). Reglamento de casas baratas.

Al presente Reglamento le es de aplicación la advertencia preliminar del epígrafe; fue dictado para la aplicación de la Ley de Casas Baratas de 10 diciembre 1921, que fue sustituida por el Texto aprobado por D.-Ley 10 octubre 1924 (a continuación). No obstante, este Reglamento continuó en vigor, por haberlo dispuesto la R. O. 7 nov. 1924 (G. 11), hasta tanto se sancionase el Reglamento para aplicación del citado Texto de 1924, lo que no llegó a producirse.

REGLAMENTO PROVISIONAL

para la aplicación de la ley de casas baratas de 10 diciembre 1921 (hoy sustituida por Real Decreto-Ley 10 octubre 1924, en este epígrafe)

CAPITULO I.—Concepto legal de casa barata

Sección 1.ª—Definición de casa barata

Artículo 1.º Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresan la Ley y el presente Reglamento para su aplicación.

Se considerará que han sido reconocidas oficialmente como casas baratas, a los efectos del artículo 1.º de la Ley, las casas en proyecto, en construcción o

Sociales, previo informe de la Junta de Casas baratas en su caso, acompañando al efecto los oportunos presupuestos y justificación de la necesidad de la obra.

Véase disposición transitoria 4.ª del Reglamento 24 julio 1968 (n.º 30714).

D) Del patrimonio familiar de la casa

Art. 34. Sólo podrán constituir el "patrimonio" de que trata el artículo 10 de la Ley las Casas baratas unifamiliares que hayan de ser habitadas por sus propios dueños.

Se entenderá que la casa barata ha llegado a ser patrimonio del beneficiario cuando se haya otorgado a su favor la escritura correspondiente de cesión, si ésta es gratuita, o de venta a plazos, al contado o a censo. El compromiso de venta no bastará por sí solo para que se conceptúe que la casa es del patrimonio del beneficiario.

Art. 35. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio del beneficiario que la habite, no podrá ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y con las condiciones que se establecen en la Ley y en este Reglamento.

Art. 36. La casa barata familiar que haya llegado a ser patrimonio de quien la habite, en el concepto de beneficiario, no podrá ser embargada, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble, los derechos reservados al Estado, la Provincia o el Municipio a los efectos de la Ley de este Reglamento, o las primas de los seguros de incendio sobre el inmueble o del seguro de vida para garantizar el pago del inmueble referido.

En el caso de que ocurra un siniestro en la finca, el importe del seguro que se perciba se destinará necesariamente a la reconstrucción de la finca, y, a este efecto, la suma que haya de entregarse quedará depositada en el Banco de España, y no se podrán ir realizando entregas de la misma sin autorización del Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y con las garantías necesarias para que la cantidad de que se trate tenga la inversión debida.

Art. 39. Si por causa de expropiación forzosa, el beneficiario se viere privado de la finca, la indemnización que se le abone se destinará a la adquisición de una casa barata en propiedad, salvo demostración de la imposibilidad de realizarlo así, que habrá de ser apreciada en cada caso por el Ministro de Trabajo, Comercio e Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales y de la Junta de Casas baratas.

Art. 40. Cuando, en virtud de autorización especial, una casa barata adquirida en propiedad pueda ser destinada a alquiler, podrán ser embargadas las rentas que produzcan, una vez que esté satisfecho el precio de la compra. En otro caso, se dedicarán preferentemente a esta atención

CAPITULO III.—De las exenciones tributarias

Véanse artículos 17 y 20 del D. Ley 10 octubre 1924 (n.º 30629).

Art. 139. Los contratos de arrendamiento hechos dentro de veinte años contados desde la fecha de la Real orden de calificación definitiva de una casa barata construida para darla en alquiler, estarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Estos impuestos fueron suprimidos por el art. 236 1.ª c) de la Ley de 11 junio 1964 (n.º 25841), quedando integrados en el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, texto refundido de 6 abril 1967 (n.º 16194).

Para conseguir la declaración de estas exenciones será necesario presentar certificación de la Real Orden de calificación definitiva de la casa y otra certificación que acredite haber sido aprobado el modelo de arrendamiento el cual habrá de sujetarse al contrato.

Art. 140. Los contratos de préstamos, sean o no hipotecarios, y la emisión de obligaciones con destino

exclusivo a la construcción de casas baratas, o a la adquisición de terrenos para construirlas, así como la cancelación de dichos préstamos y la amortización de las mencionadas obligaciones, estarán exentos del pago de Derechos reales y transmisión de bienes y Timbre del Estado.

Para alcanzar esta exención será necesario acreditar que la celebración de los préstamos y la emisión de obligaciones han sido debidamente autorizadas conforme a este Reglamento, acompañando la certificación de la Real orden dictada autorizando la realización del préstamo o la emisión de las obligaciones.

Si transcurrido el plazo de un año desde la fecha del contrato o de la emisión no se hubieran adquirido por los prestatarios o emisores de obligaciones los terrenos para construir las casas baratas o de dos años sin haber comenzado la construcción de dichas casas, quedará sin efecto la exención concedida.

También disfrutarán de estas exenciones las hipotecas que se constituyan a favor del Estado para responder del cumplimiento de las obligaciones contratadas en virtud de las prescripciones de la Ley y de este Reglamento.

Art. 147. Los litigios que se promuevan con motivo de los contratos de alquiler o venta a plazos o cesión gratuitas de las casas baratas, estarán exentos del impuesto del Timbre del Estado, y se sustanciarán gratuitamente en papel de oficio del que se suministra a los Juzgados y Tribunales.

Art. 152. Las casas calificadas como baratas desde que se encuentren edificadas estarán exentas del pago de toda contribución, impuesto y arbitrio sin excepción, ya sea del Estado, de la Mancomunidad, de la Provincia, o de los Ayuntamientos en general, durante el período de tiempo que a continuación se expresa:

1.º Durante veinte años en general, a contar desde su calificación definitiva; pero si la casa permaneciera en poder de una Sociedad constructora este plazo se entenderá ampliado por todo el tiempo que la casa permanezca en el dominio de la misma. Si pasara a poder de otra persona quedará exenta por el tiempo que falte para cumplirse los veinte años.

2.º Las casas construidas con el producto de los préstamos o de la emisión de obligaciones a que hace referencia la Ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que en ningún caso pueda exceder el plazo de treinta años.

3.º Las casas construidas al amparo del beneficio de garantía de renta disfrutarán de estas exenciones tan sólo mientras gocen de dicho beneficio.

4.º Durante diez años, las casas donadas dentro de las prescripciones del art. 5.º adicional de la Ley.

Art. 153. Para gozar de las exenciones a que se refiere el artículo anterior, será necesario presentar ante la oficina correspondiente la certificación de la Real orden de calificación condicional acompañada de la autorización del Instituto de Reformas Sociales para habitar la casa o casas respecto de las cuales se solicite la exención, o, en otro caso, tan sólo la calificación definitiva de dichas casas.

En los casos de donación a que se refiere el art. 5.º adicional de la Ley, será necesario acompañar certificación de la Real orden en que se declare que la donación está comprendida dentro de los beneficios de dicho artículo. La exención que se conceda a los efectos del mencionado art. 5.º adicional, cesará cuando por cualquier título sea transmitida la propiedad de la casa.

Art. 154. De conformidad con lo dispuesto en el art. 2.º de la Ley y para los efectos de la exención de impuestos, se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques, así como los locales destinados al servicio de gimnasios, escuelas, salas de lectura, bibliotecas, baños y Cooperativas de consumo, siempre que unos y otros sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto a su

extensión e importancia. Cuando estos locales accesorios estén sostenidos por personas distintas de las entidades constructoras o de los beneficiarios será preciso que el alquiler que paguen esté debidamente aprobado, según lo dispuesto en este Reglamento.

Art. 155. Disfrutarán de las exenciones tributarias que les corresponden, con arreglo a lo determinado en este capítulo, las casas que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales y los edificios que se destinen a Cooperativas de consumo.

Para gozar de estas exenciones será necesario solicitarlo, acompañando las oportunas certificaciones de las Reales órdenes de aprobación de los terrenos y de calificación de los edificios.

Art. 159. Las transmisiones *mortis causa* de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños, y las *inter vivos*, en el caso previsto en el art. 10 de la Ley, estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de la sucesión directa, y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a las colaterales cuando se trate de éstas y no haya más inmueble en la herencia.

Para solicitar esta exención será necesario, además de las pruebas y documentos que se exigen en relación con el Derecho civil y a los efectos de las circunstancias que determina el art. 10, que al realizarse la transmisión se acredite, por medio de las oportunas certificaciones, que la casa tenía calificación de barata y que no había perdido tal carácter en la fecha de la defunción del causante, o de la realización de la donación.

CAPITULO IX.—De la transmisión de las casas baratas por herencia y de las cuestiones judiciales

Sección 1.ª—De la transmisión de las casas baratas por herencia

Véase art. 16 del D.-L. 10 oct. 1924 (n.º 30629).

Art. 321. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño, se registrará por las disposiciones siguientes.

1.ª Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado, o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda de la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.ª En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a la mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el art. 213 del Código civil (n.º 29814).

3.ª La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, se adjudicará al heredero a quien corresponda, según la legislación civil, siempre que al percibir la herencia pueda acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata. Si concurrieran varios herederos, la propiedad de la casa se adjudicará, en primer término, al que ofreciese pagar en metálico a los demás las partes que les correspondan. Si varios de los coherederos hicieren el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre. En igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante un Notario.

4.ª Cuando no haya herederos por testamento o abintestado de los mencionados en las disposiciones anteriores, se abrirá un concurso en el que el Instituto de Reformas Sociales propondrá y el M.º Trabajo, Comercio e Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

Art. 322. El derecho de habitación a favor de los hijos o descendientes, en caso de ser éstos dos o más, se entenderá establecido sucesivamente, es decir, en beneficio sólo de los que sobrevivan o de los que no hayan llegado aún a la mayor edad.

Art. 323. Bajo el concepto de hijos se comprenden los legítimos y los naturales reconocidos.

Respecto a los incapacitados de hecho o de derecho, la reserva durará mientras permanezcan en tal estado.

Art. 324. La reserva del derecho de habitación a favor del cónyuge viudo o de sus hijos o descendientes a que se refiere el art. 59 de la Ley, se hará por el Juez de primera instancia competente, según la misma, en acto de jurisdicción voluntaria.

Art. 325. Al expediente que se incoe ante el Juzgado deberá llevarse necesariamente la certificación, en que conste la calidad de casa barata con arreglo a la Ley, según lo dispuesto en este Reglamento, de la que sea objeto del expediente, sin cuyo requisito no podrá declararse la reserva de derecho.

Art. 326. La tasación de la finca, a falta de acuerdo de los interesados respecto del precio, la hará el Instituto de Reformas Sociales, previo informe pericial, oyendo a la Junta de Casas baratas de la localidad de que se trate, y expidiendo el oportuno certificado de tasación.

Art. 327. En lo relativo a mejoras y reparaciones de la casa, durante el tiempo que la habiten el viudo o los hijos menores o incapacitados, se estará a lo dispuesto en el Código civil acerca del usufructo.

Art. 328. En las reglas establecidas para la sucesión de las casas baratas, se considerarán comprendidos los jardines, huertos, terrenos y dependencias de cualquier clase, anejos a las mismas casas, reseñados en el art. 2.º de la Ley.

Véase nota en cabeza.

Real Decreto-Ley 10 octubre 1924 (Presid., G. 15). 306

Texto básico regulador de casas baratas.

Véase la nota preliminar del epígrafe.

CAPITULO I.—Concepto legal de casas baratas

Artículo 1.º Se entenderá por casas baratas las construidas de nueva planta que hayan sido reconocidas oficialmente como tales, por reunir las condiciones técnicas, higiénicas y económicas que se determinan en este Decreto ley y en el Reglamento para su aplicación.

Podrán estar aisladas, unidas a otras o formando grupo o barrios, y podrán tener uno o varios pisos.

Se considerarán como parte integrante de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados a gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo que sean accesorios de una casa o grupo de casas baratas y guarden con ellas la debida proporción en cuanto a su extensión e importancia.

Art. 5.º Cuando las casas hayan de disfrutar de los beneficios de primas a la construcción, préstamo del Estado o abono de parte de intereses, se tendrá en cuenta estos beneficios al fijar el precio a los alquileres de dichas casas conforme a lo que disponga el Reglamento.

Art. 10. La casa barata que haya llegado a ser patrimonio del beneficiario que la habite no podrá, durante un plazo de cincuenta años, a contar de su terminación, ser embargable, salvo cuando se trate de hacer efectivos los plazos no satisfechos por la compra del inmueble, los créditos hipotecarios que con anterioridad a la adjudicación y para facilitar la construcción del inmueble se haya obtenido de cualquier entidad o particular y los derechos reservados al Estado, Provincia o Municipio, a los efectos de la presente Ley.

Tampoco podrá, durante el mencionado plazo de cincuenta años, ser transmitida a título distinto del de herencia o del de donación al heredero a quien corresponda el derecho de sucesión, según las reglas y las condiciones que se establecen en el presente Decreto-ley.

Exceptuase de lo dispuesto en los párrafos anteriores la casa respecto de la cual el dueño haya solicitado y obtenido la desvinculación, por exigirlo así la necesidad o la conveniencia notoria. Al efecto, quien

solicite la desvinculación se dirigirá al M.º Trabajo, Comercio e Industria invocando dicha necesidad o conveniencia, y previo informe de la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, se acordará lo que se estime procedente. Esta resolución bastará para mantener la vinculación, o desvinculación de la casa barata.

Hasta tanto que las casas baratas lleguen a ser patrimonio del beneficiario que las habite, las personas que, con carácter de terceros, hubieren obtenido embargo o adjudicación de dichas casas, estarán obligadas a subrogarse en lugar de los dueños y respetar la forma y condiciones en que se hubieren realizado los contratos aunque éstos sean privados, con el beneficiario al objeto de adquirir la propiedad de la casa. A este efecto, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad las Reales Ordenes de calificación de Casa barata y se hará constar en dicha inscripción los derechos que se reservan a los beneficiarios que habiten la casa para adquirirla en propiedad.

Art. 11. En ningún caso las casas que se construyan para habitación de sus dueños, o para venderlas o darlas en amortización, podrán ser enajenadas en precio superior al señalado en la calificación ni a persona que no tenga la condición de beneficiario.

Las casas de alquiler podrán venderse en el precio que libremente fijen las partes contratantes; pero quedará obligado el nuevo propietario a cumplir las condiciones impuestas por este Decreto-ley y disposiciones complementarias, y no podrá alterar los alquileres fijados y las condiciones de arrendamiento que hayan sido aprobadas al concederse la calificación al inmueble de que se trate.

Art. 12. Cuando se trate de casas construidas por Sociedades cooperativas al amparo de disposiciones legales que no establecían el principio de inembargabilidad del inmueble, o de aquellas que aun siendo inembargables hayan obtenido la concesión de desvinculación y sean dichos inmuebles vendidos a personas extrañas a la Sociedad gozarán éstas del derecho de retracto para readquirir las casas por ellas construidas, cuando sean vendidas a personas extrañas a la misma, por el precio que se hubiere fijado a los socios que primeramente los adquirieron, hasta tanto que hayan transcurrido veinte años desde la calificación definitiva. Este derecho solamente podrá ejercitarse dentro de los noventa días, contados desde la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad, o desde que la Sociedad haya tenido conocimiento de dicho venta.

En los casos a que se refiere el art. 11 y el párrafo anterior del presente, y a los efectos de la fijación del precio del inmueble, se tendrán en cuenta aquellas obras realizadas en la finca que verdaderamente la hayan mejorado.

Art. 13. Las bases para el arrendamiento y el texto de los contratos de venta de las casas baratas habrán de someterse previamente a la aprobación del M.º Trabajo, Comercio e Industria, quien podrá solicitar acerca de unos y otros el informe de la respectiva Junta local.

Art. 16. La herencia de las casas baratas dedicadas exclusivamente a vivienda de su dueño se regirá, a los efectos y durante el plazo y condiciones fijados en el art. 10 de este Decreto, por las disposiciones siguientes:

1.º Se reservará al cónyuge superviviente no divorciado o divorciado, pero no culpable, el derecho de habitación de la casa mientras permanezca viudo, aunque el valor de aquélla exceda a la cuota viudal que le corresponda, con obligación de alojar a los hijos y descendientes del causante menores de edad.

2.º En defecto del cónyuge, se reservará aquel derecho a los hijos o descendientes del difunto, hasta que lleguen a mayor edad. Del mismo beneficio disfrutarán aquéllos cuando se encuentren incapacitados de hecho, a juicio de la Junta local, o de derecho, cuando se haya hecho la declaración que establece el art. 213 del Código Civil (n.º 29814).

3.º La propiedad de la casa, tanto en la sucesión testada como en la abintestato, cuando concurren varios coherederos, se adjudicará a aquellos que al percibir la herencia puedan acreditar la condición legal de beneficiario de casa barata, con la obligación de abonar a los demás coherederos la cantidad que les corresponda. Será preferido para la adjudicación de dicha propiedad, en primer término, el heredero que, reuniendo la condición de beneficiario, ofrezca pagar en metálico a los demás la parte que les corresponda. Si varios de los coherederos hicieran el ofrecimiento, será preferido el que tenga más hijos y luego el más pobre; en igualdad de circunstancias, decidirá la suerte, verificándose el sorteo ante Notario.

Cuando ninguno de los herederos pueda acreditar la condición legal de beneficiario, se aplicará entonces, para la herencia de la casa, las disposiciones de la legislación civil común; pero será requisito indispensable para que se les adjudique el inmueble que pierda, éste previamente la condición legal de casa barata, después de realizar la devolución y abono de la parte que corresponda de los beneficios percibidos como consecuencia de las disposiciones legales sobre casas baratas, en forma análoga a la determinada en el artículo 40 del presente Decreto-Ley.

En casos especiales, el M.º Trabajo, Comercio e Industria, previo informe de la Comisión permanente del Consejo de Trabajo, podrá condonar en todo o en parte la devolución de la cantidad a que hace referencia el párrafo anterior.

4.º A falta de personas que tengan derecho a heredar la casa barata y haya de declararse heredero al Estado, se abrirá un concurso, en el que el M.º Trabajo, Comercio e Industria acordará la adjudicación de la casa a un inválido del trabajo.

CAPITULO II.—Beneficios que se conceden a las casas baratas

A) Exenciones tributarias

Art. 17. Quedarán exentos de los impuestos de Derechos reales y transmisión de bienes y del Timbre del Estado:

Estos Impuestos fueron suprimidos por el art. 238. 1. c) de la Ley de 11 junio 1964 (n.º 25841), quedando integrados en el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, texto refundido de 6 abril 1967 (n.º 16194)

b) Los contratos que se celebren durante veinte años, contados desde la calificación condicional, tanto para la adquisición como para la primera cesión o venta de las casas construidas, para que lleguen a ser de la propiedad de los beneficiarios.

c) Los contratos de arrendamiento y los recibos de inquilinato de las casas baratas.

d) Los contratos de préstamo y la emisión de obligaciones, sean o no hipotecarios unos y otras, con destino exclusivo a la construcción de casas baratas o a la adquisición de terrenos para construirlos. Asimismo quedarán exentas la cancelación de los primeros y la amortización de las segundas.

e) Las instituciones testamentarias, donativos y legados destinados exclusivamente a esta clase de construcciones y a la adquisición de solares para ellas, siempre que los herederos, legatarios o donatarios den la garantía que el Reglamento determine de que emplearán en este fin dichos donativos y legados.

f) La constitución o modificación de las Sociedades civiles o mercantiles que tengan por único objeto la construcción de casas baratas y la concesión de préstamos para la edificación de las mismas o adquisición de terrenos.

Art. 20. Las casas calificadas como baratas, tanto durante su construcción como una vez terminadas, estarán exentas de los derechos de licencia y arbitrios para edificar y de toda contribución, impuesto o arbitrio, sin excepción, ya sea del Estado, la Mancomunidad, la Provincia o el Municipio, en general, durante veinte años, a contar desde su calificación.

Si pasara a poder de otra persona, sólo quedará exenta por el tiempo que faltare para cumplirse los veinte años.

Esto, no obstante, las casas construidas con el producto de los préstamos o emisión de obligaciones a que hace referencia el presente Decreto-Ley, disfrutarán de estas exenciones hasta la amortización de los préstamos o de las obligaciones, sin que, en ningún caso, pueda exceder ese plazo de treinta años.

Art. 21. Las transmisiones "mortis causa" de las casas baratas habitadas exclusivamente por sus dueños estarán siempre exentas del impuesto de Derechos reales y transmisión de bienes cuando se trate de la sucesión directa o de la de cónyuge superviviente y pagarán solamente la cuarta parte de los tipos asignados a los colaterales cuando se trate de éstos y no haya más inmuebles en la herencia. Esta exención tendrá efecto retroactivo y se aplicará a las liquidaciones que en la actualidad estuvieren practicándose y a las ya realizadas, aunque éstas hubieren sido objeto de cualquier clase de recurso.

Adaptamos la redacción de este artículo al texto de la Ley 29 enero 1932 (G. 2 febrero, R. 173).

C) Préstamos del Estado a interés reducido

Art. 24. Se autoriza al Ministro de Trabajo, Comercio e Industria para que conceda préstamos con garantía de primera hipoteca amortizables en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de cien millones de pesetas, que se han de invertir en la construcción de casas baratas que se hallen comprendidas en algunos de los casos siguientes:

- a) Casas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los beneficiarios.
- b) Casas construidas por los Ayuntamientos, Diputaciones, Provincias o Mancomunidades para darlas en alquiler.
- c) Casas construidas por las Sociedades cooperativas o benéficas para darlas en alquiler.
- d) Casas construidas por los patronos para darlas en alquiler únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

Art. 26. Los préstamos que se concedan, con arreglo a lo dispuesto en este apartado, devengarán un interés del 3 por 100.

Este tipo de interés podrá reducirse hasta el 2 por 100, previo acuerdo del Consejo de Ministros.

D) De otros préstamos del Estado al 5 por 100

Art. 29. Se autoriza al M.^o Trabajo, Comercio e Industria para que conceda préstamos al 5 por 100 anual, con garantía de primera hipoteca, amortizable en un plazo que no exceda de treinta años, hasta la cantidad de 50 millones de pesetas con destino exclusivo a la construcción de casas baratas de alquiler, siempre que éste no exceda de la mitad del máximo fijado para las casas baratas en la localidad de que se trate.

E) Abono de intereses de préstamos y obligaciones

Art. 31. Se consignará anualmente en los Presupuestos del Estado la cantidad de pesetas 1.000.000 con destino al pago de una parte alicuota de los intereses que devenguen los préstamos hipotecarios concedidos por particulares o entidades a las Sociedades constructoras y las obligaciones hipotecarias amortizables al portador, emitidas por dichas Sociedades, con tal de que el producto íntegro de los préstamos o de las obligaciones se invierta en la edificación de casas baratas que hayan de llegar a ser de la propiedad de los inquilinos, dentro de un plazo que no exceda de treinta años.

También podrán optar a este beneficio los Ayuntamientos, Diputaciones provinciales, Mancomunidades, las Sociedades cooperativas o benéficas y los patronos, respecto a las casas que construyan para darlas en alquiler, con tal de que, tratándose de estos

últimos, las alquilen únicamente a sus obreros, dependientes o empleados.

El R. D. 30 octubre 1925 (G. 5 noviembre) dispone en los artículos hoy aplicables:

Art. 30. La amortización del préstamo concedido por el Estado habrá de terminarse en el plazo que se fije en la escritura de concesión, sin exceder nunca de treinta años. Dentro de dicho plazo se computará el tiempo que tarde en realizarse el proyecto comenzando a pagarse la amortización, por regla general, una vez que haya transcurrido el plazo concedido para la terminación de aquel o de la parte o partes en que se haya dividido.

Cuando hayan de verificarse entregas parciales a cuenta de la totalidad del préstamo, los intereses que estas entregas hayan devengado hasta la fecha de la entrega total se acumularán al capital del préstamo para calcular la anualidad de amortización.

Art. 31. La cuota anual de amortización e intereses será igual para todos los años de duración del préstamo.

Real Decreto-Ley 29 julio 1925 (Presid., Gac. 5 agosto). Viviendas para la clase media. 306

Véase advertencia preliminar del epígrafe

Véase Ley 25 noviembre 1944 (G. 30 marzo 1948, D. 19 nov 1948, D.-Ley 27 nov 1953 y O. 10 julio 1954 (num. 30645 30647, 30648, 30651 y 30654).

CAPITULO I.—De las casas económicas

Artículo 1.º Se entenderá por casas económicas las construidas de nueva planta para darlas en arrendamiento o para ser adquiridas en propiedad, que sean reconocidas oficialmente como tales por reunir las condiciones técnicas, higiénicas y económicas que se determinan en este Decreto-Ley y figuren en el Reglamento que haya de dictarse para su aplicación.

Art. 2.º Solamente podrán disfrutar de los beneficios concedidos por esta Ley las casas que se construyan en las capitales de provincia o en poblaciones de más de 30.000 habitantes y en las que estén próximas a unas y otras, siempre que por la facilidad y baratura de las comunicaciones puedan residir en ellas personas que realicen su trabajo diario en las capitales o poblaciones antes indicadas.

Las casas económicas destinadas a ser propiedad de los beneficiarios habrán de ser habitadas por ellos, salvo casos excepcionales, y podrán constar, además, de una parte dedicada al alquiler.

El precio máximo del alquiler de las casas económicas y el valor de las adquiridas en propiedad se fijarán según los casos y dentro de los límites que reglamentariamente se determinen.

Art. 5.º Las casas económicas podrán disfrutar de los siguientes beneficios:

1.º De préstamos del Estado, con garantía de primera hipoteca, que devengarán un interés del 5% anual. Dichos préstamos no podrán exceder del 50% del valor de los terrenos y del 60% del coste de la edificación, y habrán de ser amortizados en un plazo no superior a veinticinco años.

2.º Durante quince años, de las mismas exenciones tributarias que se conceden a las Sociedades constructoras y de los beneficios que se otorgan tanto a los terrenos como a las edificaciones en el ap. a) del cap. II del D.-Ley de 10 octubre 1924 (n.º 30629).

Art. 6.º Se aplicarán a la aprobación de los Estatutos de las Sociedades y de los terrenos y a las calificaciones provisionales y definitivas de las casas económicas, así como al otorgamiento de los beneficios señalados en los artículos anteriores, los preceptos correspondientes a casos análogos del Decreto-Ley sobre casas baratas de 10 octubre 1924 (citada).

Art. 7.º La concesión en cada caso de los beneficios que se otorgan a las casas económicas constituirá materia discrecional, y, por tanto, contra las resoluciones que dicte el M.^o Trabajo, Comercio e Industria no procederá ningún recurso; pero una vez hecha una concesión, no podrá ser suspendida ni retirada más que por incumplimiento de las condiciones impuestas y de las disposiciones reglamentarias.

CAPITULO III.—Disposiciones generales

31. Las casas construidas al amparo del pre-Decreto-Ley que hayan llegado a ser patrimonio beneficiarios, podrán ser declaradas inalienables e inembargables, con sujeción a los preceptos dados en el artículo 10 del Real Decreto de 10 de 1924, a petición de los interesados y con arreglo a las condiciones que reglamentariamente se fijen.

Decreto-Ley 15 agosto 1927 (M.º Trab., G. 19) as de funcionarios.

bre la vigencia del presente D.-Ley, es de aplicación la advertencia preliminar del epígrafe.

ase el Reglamento de este R. D.-Ley, de 20 diciembre, a continuación.

culo 1.º Las casas que con arreglo a las disposiciones de este D.-Ley se construyan para los funcionarios del Estado, de los organismos autónomos que dependan y de los empleados de la Real Casa, serán durante treinta años de todas las exenciones dadas que a las casas baratas concede el D.-Ley 24 (n.º 30629), en el ap. A) del cap. II, tanto a las cooperativas constructoras por los actos y contratos realicen, como a los terrenos donde las casas han de edificarse y a las mismas casas, tanto durante su construcción como una vez construidas. Podrán utilizar además los terrenos, con las obras necesarias de urbanización y las casas, de un préstamo hipotecario al 5%, amortizable en treinta años, como tal, que podrá ascender hasta el valor total de la adquisición, terrenos y obras de urbanización.

Para que las personas a que se hace referencia en el artículo anterior puedan habitar la vivienda que les corresponde, será necesario que depositen en la cooperativa constructora una fianza que no exceda del 10% del valor del inmueble y que producirá en caso un interés del 5% anual. Esta fianza responderá de los daños y perjuicios que se hayan podido ocasionar a la Cooperativa y al Estado por falta de pago de la amortización e intereses y por deterioro del inmueble.

2.º Para la concesión de estos auxilios será requisito indispensable que los funcionarios responsables del pago del préstamo y de sus intereses, además de los bienes que posean, con un 25%, por lo menos de su sueldo, que no habrá de estar sujeto a retención y podrá retenerse para este objeto por la Cooperativa constructora o, en su caso, por el Estado, si es necesario.

5.º Si por falta de pago de las cantidades correspondientes e intereses y amortización se entablara procedimiento ejecutivo sobre la casa, tendrá el procedimiento preferente de retracto para su adquisición la cooperativa constructora; igualmente tendrá este derecho la Cooperativa cuando las casas sean vendidas por su propietario, y podrán readquirirlas por el propietario que se hubiera fijado a los funcionarios a quienes primeramente se les adjudicó. Este derecho de retracto durará hasta tanto no hayan transcurrido los diez años de su construcción y solamente podrá ejercitarse dentro de los noventa días, contados desde el día de la inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad o desde el que la Sociedad haya tenido conocimiento de dicha venta.

En los casos a que hacen referencia los párrafos anteriores, y a los efectos de la fijación del precio del inmueble, se tendrán en cuenta los deméritos que el inmueble haya podido sufrir, así como todas aquellas mejoras realizadas en la finca que verdaderamente la hayan mejorado.

Art. 10. Las casas construidas al amparo de este Decreto-Ley que hayan llegado a ser patrimonio de los beneficiarios, podrán ser declaradas, a petición de los interesados, inalienables e inembargables, con sujeción a las disposiciones contenidas en el art. 10 del D.-Ley de 10 de octubre 1924 (citado) y con arreglo a las disposiciones reglamentarias que se fijen.

Real Orden 20 diciembre 1927 (M.º Trab., G. 27). 30632
Reglamento para casas de funcionarios.

Es aplicable a este Reglamento la advertencia preliminar del epígrafe.

Artículo 1.º Las condiciones técnicas de las casas que se construyan con arreglo al R. D.-L. 15 agosto 1927 (n.º 30631), serán por lo menos las mismas que exijan las Ordenanzas municipales de la localidad de que se trate; y si estuvieren situadas fuera del término municipal de la localidad, pero limítrofes con él, se regirán por las Ordenanzas del Ayuntamiento principal.

Art. 13. El préstamo hipotecario a que se refiere el art. 1.º del R. D.-L. 15 agosto 1927 (ya citado), se consignará necesariamente en escritura pública, que se inscribirá, antes de hacer entrega de cantidad alguna, en el Registro de la Propiedad correspondiente y será condición absolutamente indispensable que la hipoteca a favor del Estado quede siempre antepuesta a cualquier otro derecho real que gravitase sobre la finca o fincas.

Véase el epígrafe «Hipoteca».

Art. 30. A los efectos del R. D.-L. 15 agosto 1927 (citado), podrán ocupar las casas construidas a su amparo:

1.º Los funcionarios civiles, militares y eclesiásticos, así de la escala activa como de la pasiva, que perciban haberes consignados en los presupuestos generales del Estado o en los de las Diputaciones y Ayuntamientos.

2.º Los empleados de la Casa Real.

3.º Las viudas y huérfanos que disfruten de pensión del Estado, de la Provincia o del Municipio.

4.º Los funcionarios de organismos oficiales autónomos sometidos a estatutos autorizados por el Gobierno, si bien respecto de éstos quedará a la discreción del M.º Trabajo, Comercio o Industria conceder o no el carácter de beneficiario, apreciando para ello la permanencia o estabilidad de los destinos.

Para ser beneficiario de las casas a que se refiere el citado Real Decreto-Ley no es requisito indispensable ser cabeza de familia; pero sí ser mayor de edad o estar emancipado con arreglo a derecho.

Art. 31. La condición legal de funcionario público se acreditará mediante certificación expedida gratuitamente y sin reintegro de timbre por el Jefe de la dependencia en que el interesado preste sus servicios.

Los jubilados, retirados, viudas y huérfanos en disfrute de pensión acreditarán este extremo mediante el oportuno documento, también gratuito y sin reintegrar, autorizado por la Dirección general de la Deuda y Clases pasivas.

Art. 32. Las casas que se construyan al amparo del R. D.-L. 15 agosto 1927 (citado) sólo podrán ser ocupadas por funcionarios públicos, entendiéndose por tales los comprendidos en el art. 30 de este Reglamento y por las familias de los mismos.

Art. 37. Con arreglo al art. 10 del Real Decreto-Ley (reiterado), el funcionario beneficiario que haya adquirido el pleno dominio de su casa o de su vivienda, podrá pedir que se declare inalienable o inembargable. Este derecho se transmitirá a sus herederos, se declarará de Real Orden y se inscribirá en el Registro de la Propiedad, por cuenta del interesado, para los efectos legales correspondientes.

Real Orden 11 mayo 1928 (M.º Trab., G. 23). Amortización e intereses de Casas Baratas adquiridas en propiedad. 30633

Tengase en cuenta advertencia preliminar del epígrafe

1.º Todo beneficiario de casas baratas que haya adquirido el dominio de la misma, podrá solicitar de este Ministerio que se gire a su nombre la cuota de amortización e intereses del préstamo del Estado correspondiente a la casa de que sea dueño.

2.º A la solicitud acompañará, necesariamente, la primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad

ANEJO 6

CRITERIOS DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO



Junta de Castilla y León

DELEGACION TERRITORIAL

Servicio Territorial de Cultura y Turismo

INFORME

En contestación al escrito con fecha 11/07/94, firmado por el Presidente de la Asociación de Vecinos de Barrio M^a Cristina de Palencia, y previo recorrido por el Barrio, emito el siguiente informe:

Las dos viviendas mencionadas, localizadas en C/Casimiro Junco n^o 17 y C/ Cuartel de Simancas n^o 8, quedan dentro de la delimitación de un área calificada en el expediente incoado con fecha 07/07/82, como Conjunto Histórico Artístico.

Al no haberse redactado un Plan Especial de Protección, la Comisión Territorial de Patrimonio, debe informar sobre cualquier actuación que en el ámbito mencionado se lleve a cabo. Esto es trámite necesario y obligado tanto para los Proyectos de Reforma como para los Proyectos de Derribo y de Ejecución de nueva planta. Y es trámite que el Ayuntamiento ha obviado para la concesión de las Licencias mencionadas en su escrito.

En la fecha en que se redacta este informe, el Ayuntamiento no ha remitido a la Comisión de Patrimonio, ni el Proyecto de Reforma de vivienda en C/ Casimiro Junco n^o 17, ni el Proyecto de Derribo en C/ Cuartel de Simancas n^o 8. Esta Comisión por tanto, desconoce oficialmente el proceso y resultado de las obras.

El P.G.O.U. de Palencia, redactado en junio de 1992, define el área del Barrio de M^a Cristina como Zona 3/ Grado 3 y mantiene una tipología edificatoria de **Manzana cerrada-intensiva baja**, con uso residencial y con unas posibilidades de edificación que se detallan a continuación:



Junta de Castilla y León

DELEGACION TERRITORIAL

Servicio Territorial de Cultura y Turismo

PARCELA MINIMA

Ancho fachada 6 m.

Fondo fachada 10 m.

ALTURA DE EDIFICACION

II plantas

Jardín delantero

Aprovechamiento bajo cubierta

7 m. altura máxima

RETRANQUEO

Obligatorio de la fachada respecto de la alineación exterior conforme a la situación de hecho existente.

CARACTERISTICAS ESTETICAS:

- "Las edificaciones se adaptarán al ambiente en el que estuvieran situadas".

- "Los cierres de parcela en el frente de fachada serán de fábrica maciza hasta 1,20 m. máximo y diáfano el resto hasta un máximo de 2 m.".



Junta de Castilla y León

DELEGACION TERRITORIAL

Servicio Territorial de Cultura y Turismo

La Comisión Territorial de Patrimonio, no tiene inconveniente en permitir el aprovechamiento marcado por el P.G.O.U. Esto no supondría una grave alteración del entorno puesto que en el barrio existen muchas viviendas de dos plantas y este supuesto no distorsiona el conjunto ni la calidad del mismo. En casi todos los solares, la construcción en dos alturas permitiría hacer mas y mejor habitables las viviendas.

Por otra parte, difícilmente podremos entrar en contradicción con el P.G.O.U. de Palencia en lo que se refiere a aprovechamientos del solar.

Sin embargo, sí se constituye en criterio firme de esta Comisión, el respeto a la tipología propia y al aspecto formal, con positivo, de texturas, colores y materiales propios del entorno y de definición del barrio; e incluso, si así lo aconsejara la calidad de la fachada completa o de algunos de los elementos de la misma, se exigirá su conservación.

Palencia, 26 de julio de 1994

LA ARQUITECTO TERRITORIAL

Fdo.: Ana Montoya García

ANEJO 7

LISTADO ORIGINAL DE VIVIENDAS Y BENEFICIARIOS

Sociedad Cooperativa de Casas Baratas

"El Hogar de Funcionarios de la Policía Gubernativa"

Numeración de la casa			Nombre del beneficiario	Valor en el proyecto		Prima concedida		Prestamo por esta hipotecada		Intereses totales	TOTAL a pagar	ANUALIDAD			MENSUALIDAD			Terreno				
Dpto.	Calle	Nº		Pesetas	Cts	Pesetas	Cts	Pesetas	Cts			Pesetas	Cts	Pesetas	Cts	Pesetas	Cts		Pesetas	Cts		
D-1	Nicolas Salmeron	16	Dr. Alipio Diaz	28.607	85	5.781	47	19.265	28	10.221	72	29.487	00	682	17	3.40	73	982	90	53	81	397.80
A-1	Pi y Margall	6	Antonio Fernandez	23.000	21	4.600	05	19.607	95	8.281	05	23.889	00	520	26	2.76	04	796	30	43	23	208.00
2	id	8	Francisco Nieto	28.967	81	4.585	58	16.396	75	8.279	19	23.871	90	519	90	2.75	83	795	73	43	22	204.80
3	Blasco Ibañez	1	Alfredo Mediavilla	28.944	21	4.588	85	15.379	95	8.266	15	23.846	10	519	33	2.75	54	794	87	43	28	200.00
4	id	3	Luciano Cabezas	28.944	21	4.588	85	15.379	95	8.266	15	23.846	10	519	33	2.75	54	794	87	43	28	200.00
B-1	Pi y Margall	2	Felix Ruiz	20.289	07	4.040	01	18.704	31	7.271	49	20.976	00	456	82	2.42	38	699	20	38	07	181.45
2	id	4	Enrique Diaz	20.390	92	4.070	18	18.767	44	7.304	56	21.072	00	458	91	2.43	49	702	40	38	24	198.00
3	Nicolas Salmeron	1	Honorio Olmedo	19.775	00	3.954	60	18.478	48	7.131	32	20.629	80	449	28	2.38	38	687	66	37	43	115.44
4	id	13	Emilio Revilla	19.775	00	3.954	60	18.478	48	7.131	32	20.629	80	449	28	2.38	38	687	66	37	43	115.44
5	Blasco Ibañez	7	Cesar Fernandez	20.058	92	4.011	38	18.620	44	7.226	56	20.847	00	454	01	2.40	89	694	90	37	83	156.00
6	id	7	Isidoro Coloma	20.112	82	4.022	58	18.648	44	7.241	46	20.889	90	454	95	2.41	98	696	33	37	91	164.00
7	Casimiro Junco	13	Pedro Buey	19.979	92	3.995	98	18.581	94	7.206	26	20.788	20	452	73	2.40	21	692	94	37	73	145.00
B-1	Nicolas Salmeron	3	Juan Lopez	15.532	70	3.106	54	10.526	85	5.585	55	16.112	30	350	90	1.86	18	537	08	29	24	103.60
2	id	3	Jose Alvarez	15.532	70	3.106	54	10.526	85	5.585	55	16.112	30	350	90	1.86	18	537	08	29	24	103.60
3	id	7	Luciana Cusota	15.532	70	3.106	54	10.526	85	5.585	55	16.112	30	350	90	1.86	18	537	08	29	24	103.60
4	id	2	Isidoro Lopez	15.532	70	3.106	54	10.526	85	5.585	55	16.112	30	350	90	1.86	18	537	08	29	24	103.60
5	id	11	Norberto Gutierrez	15.532	70	3.106	54	10.526	85	5.585	55	16.112	30	350	90	1.86	18	537	08	29	24	103.60
6	Casimiro Junco	1	Santos Ruiz	15.917	35	3.183	47	10.719	18	5.687	22	16.406	40	357	30	1.89	58	546	88	29	77	158.55
7	id	3	Tomas Ortega	15.706	65	3.141	33	10.613	82	5.631	18	16.245	00	355	80	1.87	70	541	50	29	48	128.45
8	id	6	Gasparo Carreras	16.002	80	3.220	90	10.811	75	5.735	25	16.548	00	360	59	1.91	21	551	60	30	05	185.00
9	Emilio Castelar	1	Santiago Alonso	16.899	76	3.111	33	10.540	33	5.592	47	16.192	80	351	34	1.86	42	537	76	29	28	107.45
10	id	3	Emilio Suarez	15.646	40	3.129	08	10.589	20	5.615	00	16.198	20	352	77	1.87	17	539	94	29	40	119.70
11	id	5	Teustino Tuante	15.699	30	3.139	86	10.610	15	5.629	45	16.239	60	353	67	1.87	69	541	32	29	47	127.40
12	id	7	Demetrio Alonso	15.799	40	3.139	86	10.660	20	5.656	20	16.316	40	355	34	1.88	54	543	88	29	64	141.70
C-1	Vicente Barrios	2	Pedro Diaz	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
2	id	4	Juan Añelao	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
3	id	6	Francisco Cordero	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
4	id	8	Joaquin Rodriguez	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
5	id	10	Valerio Vallejo	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
6	id	12	Florentio Guerra	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
7	id	1	Quirino Calvo	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
8	id	3	Nicolas Ortega	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
9	id	5	Osoño Garrido	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
10	id	7	Felipe Tejido	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
11	id	9	Teodoro Uña	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
12	id	11	Modesto Rodriguez	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
13	Emilio Castelar	2	Laureano Prasanlio	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
14	id	4	Aquiliano Higuelmo	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
15	id	6	Victorino Cusota	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
16	id	8	Anacleto Simon	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
17	id	10	Saturnino de Val	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
18	id	12	Maximiliano Dascones	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
19	Casimiro Junco	7	Lucio Alenteza	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
20	id	9	Honorio Garcia	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
21	id	11	Francisco Collado	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70
22	id	13	Quirino Rodriguez	14.167	40	2.833	48	9.548	60	5.066	20	14.614	80	318	29	1.68	87	487	16	26	53	119.70

NOTA: Además de la responsabilidad que figura en este cuadro, se hace constar que la casa tipo... número... ha de reembolsar las cantidades siguientes:

Por una lucera y colocación... Pesetas...
 Lapa de hienas...
 antepuestos y colocaciones...
 Total...

Esta cantidad puede abonarse dentro de los 30 años, cuando se estime conveniente, y no da...
 Interés alguno. Asimismo queda afecto a dicha vivienda una deuda de... pesetas por instalación...
 a pagar en... anualidades, al... por 100 de intereses de los que no estén satisfechos en cada vencimiento.
 Palencia - Julio - 1933.

Cuadro de distribución del crédito hipotecario constituido sobre las 45 viviendas construidas por esta Sociedad a los efectos de su cancelación en 30 anualidades iguales al 3 por 100 de interés.

ANEJO 8

NORMATIVA PRETÉRITA DE APLICACIÓN SEGÚN PGOU. DE 1956 Y 1974

CAPITULO IV

ORDENACION DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION BAJA

Regirá en esta zona todo lo establecido en el título I, Capítulo II, para ordenación de volumen de la edificación cerrada, aplicándose en la zona de edificación las particularidades indicadas en el Anejo I y Anejo II, además de las siguientes:

Art.- 61
VOLUMEN

En esta zona quedan prohibidas las chimeneas de ventilación.

Art.- 62
CHIMENEAS DE
VENTILACION

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que la planta cumpla las condiciones siguientes:

Art.- 63
PATIOS ABIERTOS
A FACHADA.

- 1º.- que el lado de la fachada tenga al menos 4 m.
- 2º.- que la profundidad no sea mayor que el doble de la anchura.
- 3º.- No dejar medianerías al descubierto.

Estos patios podrán arrancar desde el nivel - de la rasante de la calle en cuyo caso tendrán que tener un cerramiento en la totalidad de la línea de fachada afectada por el patio con una altura mínima de 2 metros.

CAPITULO V

EDIFICACIONES EN CIUDAD - JARDIN

Las edificaciones en las zonas de Ciudad-Jardín, podrán ser ordenadas en filas o aisladamente, siempre que la superficie máxima construída no pase del 35 por 100 en la edificación en fila; el 30 por 100 en la construcción pareada y el 25 por 100 en la aislada.

Art.- 64
TIPO DE ORDENACION.

En la subzona A sólo se permitirá edificación pareada o aislada.

La altura es la fijada en el Anexo I, Condiciones de Volumen. Sobre la altura permitida se consiente la vertiente del tejado, los elementos ornamentales que se desee y torresones con altura máxima de una planta con una superficie máxima del 25 % sobre la superficie edificada.

Art.- 65
VOLUMEN

La altura de pisos será como mínimo de 2,40 metros para plantas altas y 2,30 para las bajas.

En parcelas de 200 m/2 en adelante además de la superficie permitida para la edificación principal, se admitirá el aprovechamiento secundario del 10% del solar con arreglo a las normas siguientes:

- a) Altura máxima de 4 metros hasta el alero o cornisa.
- b) No ocupará más de la cuarta parte de la línea de fachada.
- c) Cumplirá respecto de sus posibles paredes medianeras las mismas condiciones que el edificio principal.

La edificación deberá quedar separada de la línea de...

Art.- 66
SEPARACIONES

1ª.-

terminan en los proyectos parciales correspondientes.

2ª.- Respetarán los criterios que se fijen para los voladizos.

3ª.- Cuidarán la ejecución de los detalles ornamentales, especialmente la carpintería y cerrajería con arreglo a los criterios fijados por el Ayuntamiento.

4ª.- También se ajustarán a los criterios que se fijen en cuanto a colorido.

Esta categoría se aplicará en las vías de penetración y zonas límites.

En todas las categorías podrán dejarse soportales con las condiciones que se señalen para las calles o plazas que el Ayuntamiento vaya acordando en lo sucesivo, además de los que constan en los planos parciales.

Salvo en los casos señalados en los artículos anteriores, que se aplicarán según se indica en el Anexo II, los propietarios podrán adoptar para la fachada de sus fincas el tipo de arquitectura que estimen conveniente, siempre que su conjunto, o sus detalles no ofendan a la estética.

Art.-83
5ª CATEGORIA
LIBERTAD.

de reforma y ampliación se ajustarán a las siguientes normas:

- 1ª.- Unidad de estilo, a cuyos efectos el Ayuntamiento marcará en cada caso el criterio que estime oportuno.
- 2ª.- Cumplirán las condiciones de volumen que se determinarán en los proyectos parciales correspondientes.
- 3ª.- Tendrán obligación de emplear materiales de revestimiento de primera calidad, según normas que se establezcan. En general será la piedra para las plantas bajas y el ladrillo y la piedra para las plantas altas.
- 4ª.- Se ajustarán a los módulos que se fijen respecto a disposición de ejes de huecos y proporción de los mismos.
- 5ª.- Se respetarán los criterios que se establezcan para los voladizos.
- 6ª.- Se dará un tratamiento específico de los detalles ornamentales, especialmente la cerrajería y la carpintería.
- 7ª.- Se cumplirán los criterios que se establezcan en cuanto a colorido.
- 8ª.- El uso industrial quedará regulado ajustándose a los grupos señalados en la 2ª categoría industrial.
- 9ª.- Se prohíbe toda clase de construcciones provisionales en los solares existentes en la zona o que puedan originarse por futuras demoliciones.

origir en casos particulares el cumplimiento de nor-
anterior, no dando lugar a indemnizaciones nada más -
que en el caso en que se restrinja el volumen de la -
edificación de las dos primeras crujías respecto de -
la utilización que tuviera anteriormente.

CASOS PARTI-

La Comisión local de Protección estética po-
drá proponer subvenciones a los particulares para la
conservación de fincas de interés histórico-artísti-
co y para la ejecución de obras de mejora estética en
las edificaciones de la zona.

Art.- 78
SUBVENCIONES

Los particulares afectados por obligaciones -
de conservación histórico-artístico que las juzguen -
equivocadas podrán recurrir ante el Ayuntamiento soli-
citando informes de la Comisión, de la Dirección Gene-
ral de Arquitectura y de la Academia de Bellas Artes
de San Fernando.

Art.- 79
RECURSOS.

La segunda categoría corresponde a aquellos -
elementos de la ciudad -plazas, calles o conjuntos- -
en que se estime necesarios establecer la obligación
de que las edificaciones se ajusten a fachadas estadia-
das en composiciones y materiales y aprobadas por la
Superioridad.

Art.- 80
2ª CATEGORIA
FACHADAS OBLI-
GADAS.

En cada caso se redactarán los proyectos co-
respondiente perfectamente definidos en documentos -
gráficos y normas para fijar las obligaciones que se
establecen.

La tercera categoría tiene por objeto conser-
var que las zonas de la ciudad indicadas en el Anexo
número II, ofrezcan la dignidad necesaria.

Art.- 81
3ª CATEGORIA
NORMAS DE CO-
POSICION.

interés artístico o histórico.

- c) Las obras de reforma, ampliación o consolidación, que alteren el carácter del edificio.

No se permitirá la ejecución de obras de demolición, reforma, ampliación o consolidación en los edificios de esta zona, cuando tales obras alteren el carácter histórico-artístico o pintoresco que se desea conservar.

Se permitirá su ejecución cuando se trate de edificaciones situadas en estas zonas tendiéndose que ajustar las obras de reforma, ampliación y nueva planta a las condiciones siguientes:

- 1ª.- La altura de la edificación será fijada en cada caso con arreglo a las alturas existentes en los edificios colindantes no debiendo sobrepasar de la altura del más elevado entre ellos.
- 2ª.- La altura mínima de tiendas y viviendas podrá rebajarse a 3,00 y 2,50 metros respectivamente, cuando sea necesario para la mejor ordenación estética.
- 3ª.- El uso normal será de viviendas y comercio quedando de la industria limitadas por las condiciones señaladas a la segunda categoría industrial.
- 4ª.- Los materiales a utilizar serán los empleados en los edificios de la zona ejecutados con anterioridad al ensanche de la ciudad.
- 5ª.- Los estilos de la edificación tanto en su planteamiento de conjunto como en los detalles arquitectónicos y decorativos se ajustarán al ambiente existente.

CAPITULO VII

ORDENACION ESTÉTICA

La ordenación estética de la ciudad se llevará a cabo por dos métodos simultáneos: a) la fijación de normas y orientaciones a seguir y b) la creación de una Comisión de protección estética.

Art.- 73
MÉTODOS DE
ORDENACION.

Para fijación de normas y orientaciones, la edificación urbana se clasificará en categorías que corresponden a las diversas zonas señaladas en el capítulo primero.

Art.- 74
CATEGORIAS.

La comisión de protección estética tendrá como misión resolver los numerosos casos particulares, que se presenten en materia artística imposibles de ser reglamentados, así como las demás funciones que se le asignen en el presente capítulo.

Art.- 75
COMISION DE
PROTECCION
ESTETICA.

Estará compuesta por personalidades de reconocida solvencia en el ambiente artístico y arquitectónico de la Ciudad, por representantes del municipio y por un Arquitecto de la localidad designado por la Dirección General de Arquitectura.

La primera categoría corresponde a las zonas histórico-artísticas y tiene por objeto conservar el ambiente tradicional de los sectores más antiguos.

Art.- 76
1ª CATEGORIA
ZONAS HISTORI
CO-ARTISTICAS

El Ayuntamiento velará por la conservación de los edificios de interés artístico o histórico, existentes en la Ciudad.

Con tal fin prohibirá en esta clase de edificios la ejecución de las obras siguientes:

a) Su demolición.

vistas o se someta a reparcelación.

2. Las construcciones se plantearán normalmente, con independencia de las alineaciones de las aceras impuestas por los trazados de la red viaria, ampliándose aquéllas hasta las fachadas o bien completándose dichos espacios con jardines o zonas libres.

8.3. CONDICIONES DE USO

Uso residencial

Corresponde a la categoría plurifamiliar.

Uso industrial, de comercio y oficinas

1. Se permite la categoría 1ª en situación 1ª y 2ª; la categoría 2ª en situación 2ª y 3ª y la categoría 3ª en situación 3ª.

2. Los garajes serán obligatorios como mínimo para la dotación de una plaza de garaje o lugar de aparcamiento privado/ al aire libre por vivienda, así como por cada 100 m² de comercio u oficinas, independientemente de las existentes en vías públicas.

Uso público

Los usos públicos que se permiten y sus estacionamientos deberán fijarse en el Plan Parcial correspondiente.

8.4. CONDICIONES ESTETICAS

La composición arquitectónica será libre, dentro de las Ordenanzas que se establezcan en los Planes Parciales correspondientes.

CAPITULO IX

EDIFICACION DE BAJA DENSIDAD

9.1. DEFINICION DE LA ZONA

1. Está constituida por las áreas así definidas en el plano de Zonificación.
2. Se permite la edificación baja, con construcciones de tipo chalet, que podrá ser, además de sencillas, dobles, cuádruples o séxtuples, con una altura máxima de dos plantas --seis metros--, rodeadas de vegetación.
3. En todo caso se dispondrán garajes para dos automóviles/ por vivienda.
4. La parcela mínima por vivienda será de 600 m², y el porcentaje máximo de superficie edificable del 25% para la edificación principal y del 10% para la secundaria. En los casos de viviendas dobles, cuádruples o séxtuples, la reducción en superficie de parcela será del 15% de la suma para las dobles,

del 20% para la cuádruples y del 25% para las séxtuplas, -- aumentando en consecuencia el porcentaje de ocupación de suelo.

5. La superficie no edificable se considerará afectada de -- modo permanente por el uso de espacio libre privado y los -- predios no podrán ser parcelados ni vendidos con independen--cia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

6. Las parcelas inferiores a 600 m², o bien una vez edifica--das, tendrán la cualidad de indivisibles, de acuerdo con el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo.

9.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. El volumen máximo edificable será de 1,5 m³/m² sobre par--cela neta.

2. Los puntos más próximos de cualquier parte de la cons--trucción deberán estar separados de los límites de la parce--la 5 metros, respecto a los frentes de calles, y 3 metros -- respecto a los laterales y fondo.

3. Podrán las edificaciones adosarse a uno de los límites -- de la parcela, constituyendo edificios unifamiliares pareaa--dos, siempre que se solicite la autorización de construcción para ambas conjuntamente, en un mismo proyecto y se constru--yan simultáneamente.

4. Además del uso residencial unifamiliar, que es el propio de la zona, se dispondrán garajes con un mínimo de dos auto--móviles por vivienda, dentro de los límites máximos de volu--men fijados, y los cerramientos de parcelas no podrán tener/ una altura superior a dos metros. La parte superior deberá -- estar constituida por elementos diáfanos, tales como verjas/ o celosías vegetales, pudiendo ser la parte baja de fábrica, con una altura máxima de un metro.

9.3. CONDICIONES DE USO

Uso residencial

Corresponde a la categoría unifamiliar.

Uso industrial y oficinas

Sólo se admite en categoría 1ª, situación 1ª, así como los -- garajes particulares obligados en la Norma 9.2.

Uso de comercio

En los Planes Parciales deberá fijarse el emplazamiento de -- los centros comerciales para servir a las necesidades de la unidad urbanística, cuando su importancia lo requiera. Se per--mitirán instalaciones de cate--goría 1ª y 2ª exclusivamente en

situación 3a.

Uso público

Además de las construcciones que prevea el Plan Parcial correspondiente, en esta zona podrán autorizarse construcciones de uso público tales como hoteles o paradores, edificios sociales o clubs, residencias y colegios privados, con la expresa autorización del órgano urbanístico competente.

9.4. CONDICIONES ESTETICAS

1. Por razones de carácter y de armonía con el paisaje, en los lugares en que existan materiales tradicionales deberán utilizarse preferentemente éstos, pudiendo prohibirse aquellas construcciones que, por el empleo inadecuado de materiales o colorido, desentonen del conjunto.
2. Se respetará el arbolado existente y las talas deberán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente para el desarrollo del Plan, que fijará las condiciones de trasplante o repoblación que se consideren exigibles.

CAPITULO X

ZONA CIVICO-COMERCIAL, DE EDIFICIOS E INSTALACIONES DE INTERES PUBLICO Y ESPECIAL

10.1. DEFINICION DE LA ZONA

Comprende las áreas destinadas al uso enunciado, que fuere preciso crear en la redacción de los Planes Parciales de Ordenación, en cumplimiento de la Norma 2.3, así como para complementar las dotaciones urbanas exigidas por la Presidencia de Gobierno, Ministerio de la Gobernación, Plan Nacional de la Vivienda y otros vigentes, así como las que quedan definidas en el plano de zonificación, que por sus especiales características se consideran propias para su dedicación a usos específicos distintos a los que recogen las restantes normas, tales como sanitarios, cementerios, militares, universitarios, turísticos, culturales y otras instalaciones de servicios y dotaciones a nivel ciudad, etc.

10.2. REGIMEN URBANISTICO

El régimen a aplicar en dichos sectores dependerá de la propia situación de los mismos, ya sea:

- a) sobre suelo de dominio público,
- b) sobre suelo de propiedad privada.

10.3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán las que establezca, en su día, el Plan Parcial corres-