



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA.- El presente documento ha
sido aprobado inicialmente por Comisión
de Gobierno en sesión de 13 ABR. 2000

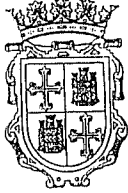
EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA.- El presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
pleno Municipal, en sesión de 28 JUL 2000
EL SECRETARIO,

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN
ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA
INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA

PROMOVIDO DE OFICIO POR
EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

I.- MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- OBJETO

3.- MOTIVACIÓN

II. MODIFICACIONES PROPUESTAS DE LAS ORDENANZAS
REGULADORAS

1) REDACCIÓN VIGENTE

2) MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

III. TRAMITACIÓN



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

I. - M E M O R I A



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

1º.- INTRODUCCIÓN

El Municipio de Palencia dispone de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Orden de 1 de Diciembre de 1992 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En dicho Plan General y a efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación, de sus relaciones con el entorno e incluso de las condiciones de protección de la edificación existente, se contemplan en su Norma Urbanística 7.1.6, las denominadas Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.)

En estas Áreas son de aplicación las Normas de carácter general del Título I, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en las propias Ordenanzas del Planeamiento de desarrollo y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan regulados en estas últimas, se aplicarán las condiciones particulares, que para el suelo urbano se definen en el título II del P.G.O.U.

Entre esas Áreas de Planeamiento Incorporado se recoge como A.P.I. Nº 1 el Plan Especial de Reforma Interior Casco Antiguo Mercado Viejo.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Palencia inició la modificación de elementos del Plan General que tuvo como finalidad



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

adaptar a la realidad el ámbito territorial del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, fijando las Ordenanzas de aplicación de aquellas zonas del suelo urbano que se excluyen del ámbito territorial del Plan Especial. Esta modificación del ámbito territorial fue aprobada por Orden de 30 de diciembre de 1997 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Con posterioridad fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal de 11 de marzo de 1999, una primera modificación en profundidad del propio Plan Especial, particularmente novedosa en lo que se refiere a las Normas Generales de Protección, usos bajo cubierta y alturas máximas permitidos.

La modificación que ahora se pretende de menor calado que la anterior, afecta a la Ordenanza Reguladora en cuanto a las condiciones de uso y edificación, de forma parcial, una vez que la aplicación de dichas Normas, ha producido algunas disfunciones que la modificación pretende corregir.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

2º. OBJETO

ARTº 21

Una de las modificaciones del Plan Especial se refiere a las condiciones del uso comercial en el Casco Antiguo, fijando las condiciones que deben cumplir los locales comerciales de naturaleza o actividad fundamentalmente alimentaria, cuya superficie neta de venta al público exceda de 250 metros.

Para este específico tipo de local comercial, la modificación exige expresamente la disposición de una dársena con una altura libre mínima de 3,40 metros y con unas dimensiones mínimas de 7 metros de longitud y 4 metros de latitud, que permitan las operaciones de carga y descarga.

Asimismo, dichos locales comerciales alimentarios dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada (100) cien metros cuadrados de superficie comercial.

Junto a esta doble condición se precisa en la redacción la forma de computar la superficie neta de venta y la definición de uso principal alimentario; ambas precisiones siguen los conceptos del propio Plan General de Ordenación.

Finalmente en el CAPITULO III, Subvenciones y Ayudas, se añade el artº 125 de la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

3º. MOTIVACIÓN

Ya en la Memoria del Plan Especial se tiene conciencia de que uno de los factores que incide directamente en una jerarquización espacial del Casco Antiguo es la posibilidad de implantación de usos comerciales en planta baja, respetándose en el Plan los tres distritos en que se divide el área: el barrio del centro, el más comercial y por ello el más renovado y de mayor renta; el barrio de la Catedral y el barrio de Santa Marina, este último con un equipamiento comercial únicamente de primera necesidad.

Junto a ese factor comercial, se produce en el Casco Antiguo un factor añadido, cual es la localización en dicha zona de la práctica totalidad del equipamiento administrativo con el componente de grado de actividad que ello conlleva.

De ambos componentes o factores el del equipamiento administrativo es irreductible en cuanto conlleva su ubicación tradicional y natural en el centro de la Ciudad, pero el segundo el de los usos comerciales en el Casco, produce dos graves disfuncionalidades que es preciso regular y limitar:

- Disfuncionalidad en tráfico rodado, agravado por la propia trama característica de los Cascos Antiguos, así como por la hiperactividad administrativa y de servicios aludidos.

- Disfuncionalidad en el medio ambiente urbano, por la

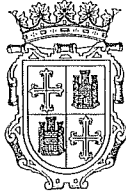


AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

producción de ruidos y olores, que dichas actividades comerciales de carácter alimentario provocan.

Los responsables técnicos del tráfico y seguridad vial han venido detectando los graves problemas circulatorios y las graves molestias a los vecinos, que la proliferación de estos establecimientos comerciales provocan. Así el último de los informes del Sr. Ingeniero Industrial Municipal de 31 de marzo de 2000, constata, sobre la base de esa causa, que la ocupación prolongada de los espacios destinados a carga y descarga produce como consecuencia inmediata, el cada vez mas frecuente aparcamiento en doble fila con el evidente peligro para circulación rodada y la subida de los vehículos a las aceras entorpeciendo la circulación peatonal. Ello, unido a la estrechez de las vías públicas en el Casco Antiguo, provoca igualmente el entorpecimiento y paralización de los vehiculos de Servicio Urbano: autobuses, servicio de limpieza y recogida de basuras, etc.

Asimismo, dicho informe manifiesta que el traslado desde las zonas de carga y descarga de productos fundamentalmente de naturaleza alimentaria, a los propios establecimientos comerciales, a través de cualesquiera medios de transporte produce en el vecindario ruidos molestos a horas intempestivas, produciendo como conclusión final, a la vista de la insuficiencia, o imposibilidad de adoptar otras medidas en interés del tráfico público, el que las operaciones de carga y descarga se efectúa en el interior de los propios establecimientos comerciales.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Por ello, esta modificación pretende regular y limitar la actividad de los locales comerciales de naturaleza alimentaria, de forma que no incidan negativamente o de forma significativa, en el tráfico rodado y peatonal y en el medio ambiente urbano.

La nueva regulación dirigida a aquellos establecimientos alimentarios con superficie neta de espacio de venta superior a 250 m², no es consecuencia de un capricho o de una ocurrencia administrativa, por el contrario dicha superficie constituye en realidad la media al alza de la superficie de todos los locales de venta de productos alimenticios existentes en la actualidad en la ciudad de Palencia, siendo las superficies superiores a dicha cifra, las que de una manera mas acentuada inciden en los problemas apuntados de tráfico, circulación y medio ambiente.

Debe considerarse también que el artº 21 del Plan Especial impone la obligatoriedad de disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda, mas una por cada 100 m² de local, en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

La modificación que exige la disposición de una dársena de carga y descarga para superficies de venta de mas de 250 m² es una determinación exigida por la Norma urbanística 6.5.28 H del P.G.O.U. para cualquier superficie de venta superior a 500 m² en cualquier punto del suelo urbano de la ciudad.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Asimismo, la modificación del artº 21 del Plan Especial en lo que se refiere a la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial es una precisión para este ámbito de la determinación de la N.U. 6.5.28 G del P.G.O.u, ampliándose en cualquier caso esta norma para el ámbito territorial del Plan Especial del Casco Antiguo, en lo que se refiere a la necesidad de disposición de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² cuando se trate de una superficie de mas de 400 m² destinados al comercio alimentario.

En definitiva, la modificación que se propugna, no implica una contradicción a las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación, para los usos comerciales, sino su desarrollo y precisión únicamente para los usos comerciales de naturaleza alimentaria, por motivos de interés público del tráfico y el medio ambiente urbano y acotada al ámbito territorial del Casco Antiguo, dada su singularidad espacial y funcional, ante la proliferación de establecimientos comerciales que afectan derechamente a dichos valores protegibles desde el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo.

CAPITULO III. Subvenciones y ayudas.

Se introduce en el Capítulo III un párrafo referente a la financiación según Ley 5/99 porque la redacción en el momento actual del presente PERI (11-febrero-1999) determinada por las motivaciones establecidas en la Memoria del mismo, las previsiones futuras de cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Tercera de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y la consideración de las siguientes circunstancias:

1º.- La evolución legislativa producida desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 vigente durante la aplicación del anterior PERI (12-Julio-1990), a la actual Ley autonómica 5/99 que recoge una definición menos restrictiva comparativamente del destino de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, y

2º.- Las determinaciones del Presupuesto General de esta Entidad Local en su Base de Ejecución 31ª in fine.

Conllevan la necesidad de coordinación de este medio de planeamiento con el instrumento de planificación económica municipal, por lo que en tanto se proceda al desarrollo reglamentario de las previsiones contenidas en el art. 125.1.e. de la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León se incluirá en el CAPITULO III del PERI, el siguiente párrafo del Presupuesto General: "se considerarán otros fines de interés social, la adquisición, reparación y construcción de inmuebles destinados a servicios públicos de interés para la comunidad vecinal relacionados con asistencia y bienestar social, con centros culturales, promoción de empleo y otros fines de naturaleza análoga. Se entenderá como vinculados a la ejecución del planeamiento los gastos de inversión que resulten necesarios para cada actuación".



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

II. MODIFICACIONES PROPUESTAS DE LAS ORDENANZAS
REGULADORAS



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Artº 21. Condiciones de Uso

1.- REDACCIÓN VIGENTE

Se estará a lo que determina el artº 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y a las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación.

Se autorizan también los usos de comercio sin ninguna limitación de superficie, únicamente en planta baja, así como a los pasajes comerciales, asimismo en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínima será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizada.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja + III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja + III, sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos será el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección).

Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todos



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

Por el contrario, se prohíbe la construcción de garajes en las zonas peatonales, previstos en el presente Plan Especial, pudiendo no obstante el Ayuntamiento y en circunstancias especiales, obligar a realizarlo en base al uso y volumen del edificio que se proyecte. En este caso (zonas peatonales) ante la prohibición anteriormente señalada se podrá autorizar el cambio de uso de los existentes.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

2.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

Sin perjuicio de la regulación general contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y de las limitaciones de la Normativa Sectorial aplicable, serán de preferente aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de la ciudad, las siguientes condiciones de uso señaladas en este artículo.

1º.- Se autorizan los usos de comercio, así como los pasajes comerciales, en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínimo será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizado.

2º.- Los usos y la actividad comercial de naturaleza prioritaria o fundamentalmente alimentaria en locales comerciales cuya superficie neta de venta al público exceda de 250 metros útiles deberán reunir y cumplir las siguientes condiciones:

a) Los locales comerciales destinados a un uso principal alimentario que tuvieren una superficie útil o neta de venta superior a 250 m² dispondrán de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 metros que tendrá unas dimensiones mínimas de 7 metros de longitud y 4 de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

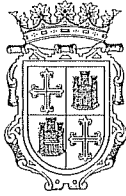


AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

b) Asimismo, los locales comerciales destinados a un uso principal alimentario que tuvieren una superficie neta de venta superior a 250 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de dicha superficie.

Tiene la consideración de superficie neta de venta al público, la suma de la superficie útil del local en el que se produce el intercambio comercial o en el que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas, probadores, cajas, etc. , los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existieren en el interior del establecimiento; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Cuando el uso principal alimentario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá con las especificaciones derivadas de su uso que le sean de aplicación. La definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, vendrá determinada por las del uso que tuviere mayor superficie útil.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

**REDACCION DEL ARTº 21 UNA VEZ APROBADA LA
MODIFICACIÓN.**

ARTº 21 CONDICIONES DE USO.

1º.- CONDICIONES DE USO.

Se estará a lo que determina el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja +III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja +III sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos estará el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección)



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

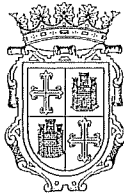
Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

Por el contrario se prohíbe la construcción de garajes en las zonas peatonales, previstos en el presente Plan Especial, pudiendo no obstante el Ayuntamiento y en circunstancias especiales, obligar a realizarlo en base al uso y volumen del edificio que se proyecte. En este caso (zonas peatonales) ante la prohibición anteriormente señalada se podrá autorizar el cambio de uso de los existentes.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DE COMERCIO.

Sin perjuicio de la regulación general contenida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y de las limitaciones de la Normativa Sectorial aplicable, serán de preferente aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de la ciudad, las siguientes condiciones de uso señaladas en este artículo.

1º.- Se autorizan los usos de comercio, así como los pasajes comerciales, en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínimo será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizado.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

2º.- Los usos y la actividad comercial de naturaleza prioritaria o fundamentalmente alimentaria en locales comerciales cuya superficie neta de venta al público exceda de 250 metros útiles deberán reunir y cumplir las siguientes condiciones:

a) Los locales comerciales destinados a un uso principal alimentario que tuvieren una superficie útil o neta de venta superior a 250 m² dispondrán de una dársena, con una altura libre mínima de 3,40 metros que tendrá unas dimensiones mínimas de 7 metros de longitud y 4 de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

b) Asimismo, los locales comerciales destinados a un uso principal alimentario que tuvieren una superficie neta de venta superior a 250 m² deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de dicha superficie.

Tiene la consideración de superficie neta de venta al público, la suma de la superficie útil del local en el que se produce el intercambio comercial o en el que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas, probadores, cajas, etc. , los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existieren en el interior del establecimiento; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Cuando el uso principal alimentario esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá con las especificaciones derivadas de su uso que le sean de aplicación. La definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, vendrá determinada por las del uso que tuviere mayor superficie útil



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

MODIFICACION PROPUESTA.-

CAPITULO III. SUBVENCIONES Y AYUDAS.

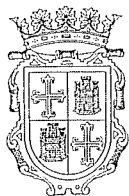
Se recomienda instrumentar, como complemento a las determinaciones reguladoras que emanan del Plan Especial, toda una serie de disposiciones destinadas a facilitar, ayudar y/o compensar la participación de los particulares, en su ejecución (obras de mantenimiento, restauración, y rehabilitación a realizar en el patrimonio arquitectónico protegido) como las que se reseñan a continuación:

Rehabilitación: proporcionar información y asesoramiento a los particulares para que puedan beneficiarse de las disposiciones contenidas en el Real Decreto 2329/1983 y Ordenes que lo desarrollan.

Créditos y subvenciones: instrumentar fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de mantenimiento y restauración de edificios y elementos que imponga el planeamiento.

Exenciones fiscales: reducir la Contribución urbana y articular otras bonificaciones o exenciones fiscales o parafiscales además de las que regulan los artículos 69 a 71 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

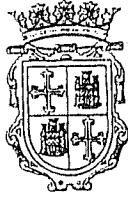
Concursos: se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio ambiente urbano.

Los fondos obtenidos por la enajenación de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a los fines establecidos en el artículo 125 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León. A los efectos establecidos en el apartado e) del citado artículo, entre tanto se procede a dar cumplimiento a la previsión en él contenida, se consideran otros fines de interés social la adquisición, reparación y construcción de inmuebles destinados a servicios públicos de interés para la comunidad vecinal relacionados con asistencia y bienestar social, con centro culturales, promoción de empleo y otros fines de naturaleza análoga. Se entenderá como vinculados a la ejecución del planeamiento los gastos de inversión que resulten necesarios para cada actuación.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

C. I. F.: P-31-12000-F

III. TRAMITACIÓN



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

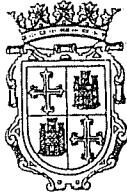
V. TRAMITACIÓN.

La modificación de los preceptos de la Ordenanza del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, como la de cualquier instrumento de planeamiento debe ajustarse al procedimiento establecido para su primera aprobación, conforme dispone el artº 58.3 a) de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación inicial corresponde a la Comisión Municipal de Gobierno, de conformidad con la redacción dada al artº 21.1 j) de la Ley de Bases de Régimen Local, por la Ley 11/99 de 21 de abril y Decreto nº 6089 de 15 de julio de 1999 de Delegación de la Alcaldía en la Comisión Municipal de Gobierno.

El expediente y proyecto de modificación aprobado inicialmente debe de ser sometido a información pública, mediante publicación de anuncios en los Boletines Oficiales de Castilla y León y de la Provincia y al menos en uno de los diarios de mayor difusión de la Provincia, por plazo de uno a tres meses, a fin de que puedan formularse las alegaciones o sugerencias que se crean pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto en el artº 52.2 de la repetida Ley 5/99 de 8 de abril.

Remisión de la documentación inicialmente aprobada a las Administraciones del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Provincia, así como al Registro de la Propiedad, para su



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

conocimiento y emisión de informes, en base a lo dispuesto en el artº 52.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril, que exige en todo caso informe de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Con carácter previamente inmediato, a la aprobación definitiva, debe informar con carácter preceptivo y vinculante, la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

La aprobación definitiva corresponde al Pleno Municipal en virtud del artº 52.2 de la Ley 5/99 de 8 de abril para la competencia municipal, en virtud de la redacción dada al artº 22.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local, por la Ley 11/99 de 21 de abril.