



# BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA

DEPOSITO LEGAL P - 1 - 1958



Anexo al Boletín Oficial de la Provincia, correspondiente al día 12 de marzo de 1999

## Administración Municipal

### AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

#### A N U N C I O

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el dia 11 de febrero de 1999 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

- 1.<sup>º</sup> - Aprobar definitivamente el Proyecto de modificación de elementos del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Casco Antiguo, así como el Catálogo de Bienes Protegidos de conformidad con los artículos 17, 18, 41 y 43 del T.R.L.S. de 1976 y los artículos 76-2.<sup>º</sup> b), c) y d), 78 y 147-3.<sup>º</sup> del Reglamento de Planeamiento, así como el artículo 4 de la Ley 7/97 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y artículo 5 del Real Decreto Ley 16/81 de 16 de octubre, en cuanto a la competencia de la aprobación, con incorporación de las prescripciones emitidas por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural en sesión celebrada el dia 17 de diciembre de 1998 y las matizaciones a la definición de rehabilitación y de vivienda exterior.
- 2.<sup>º</sup> - Aprobar definitivamente la propuesta de resolución de alegaciones contenida en el acuerdo plenario de aprobación provisional con las modificaciones introducidas con carácter preceptivo y vinculante por el acuerdo de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de 17 de diciembre de 1998:

• ALEGACION NÚM. 1. - FORMULADA POR SOR MARÍA MANUELA VERANO IGLESIAS EN REPRESENTACIÓN DE LA CONGREGACIÓN SIervas DE MARÍA.

*Solicita la desprotección total del edificio sito en Calle Menéndez Pelayo n.<sup>º</sup> 7, protegido con el Tipo Ambiental II, proponiendo asimismo una altura de 4 plantas.*

– Se acuerda su desestimación en base a que la fachada del edificio tiene interés suficiente para aplicarle dicha protección, ya que la desprotección total supondría la pérdida de un elemento con interés arquitectónico y la ruptura de la memoria histórica del lugar.

– De acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural la ficha n.<sup>º</sup> 193 relativo a la Calle Menéndez Pelayo n.<sup>º</sup> 7 se le dota de protección ambiental I por lo que se mantendrá la fachada actual y la alineación actual.

• ALEGACION NÚM. 2. - FORMULADA POR D.<sup>a</sup> MARÍA DEL CARMEN GONZÁLEZ CLUOTÉ.

*Solicita que la altura permitida para el edificio de Plaza General Ferrer n.<sup>º</sup> 2 sea Baja + 3, 12,20 m. de altura, así como el cumplimiento de unas condiciones de volumen, higiénicas, de uso y estéticas particulares.*

– Se acuerda estimar parcialmente la alegación en el sentido de que el edificio debe de gozar de Protección Ambiental II con altura máxima de Baja + 3, y alturas mínimas de pisos que fija la normativa, en base a que una solución distinta rompería la imagen urbana que se pretende conseguir en el Plan al sobresalir del edificio colindante.

– De acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural las fichas 61 y 62 referidas a la Calle General Ferrer n.<sup>º</sup> 1 y 2 la altura máxima de cornisa será de 11,60 metros.

• ALEGACION NÚM. 3. - FORMULADA POR D. VALENTÍN RODRÍGUEZ DE LA CALVA. - PROPONE UNA SOLUCIÓN ESCALONADA A LOS EDIFICIOS N.<sup>º</sup> 1, 3, 5 Y 7 DE LA C/ SAN BERNARDO.

– Se acuerda su desestimación en base a que dicha propuesta rompería la imagen histórica de la zona, pues el escalonamiento ahora existente se trasladaría a dos solares colindantes, rompiendo el equilibrio existente entre la altura del testero de la iglesia y los edificios que conforman su ambiente, así mismo su propuesta alteraría la normativa de alturas en C/ San Bernardo, que es de Baja + 2.

• ALEGACION NÚM. 4. - FORMULADA POR D. EDUARDO Y D.<sup>a</sup> PILAR SENDINO MATEO. - SOLICITAN QUE EN EL EDIFICIO SITO EN C/ MAYOR N.<sup>º</sup> 6, CON PROTECCIÓN AMBIENTAL I CONDICIONADA LA ACTUACIÓN A LA CONSERVACIÓN DE LA FACHADA ACTUAL, SE TENGA EN CUENTA LA ALTERNATIVA DE AUMENTAR LA PLANTA DESMONTANDO LA CORNISA Y EDIFICANDO LA NUEVA PLANTA PARA PONER LUEGO LA CORNISA ACTUAL.

– Se acuerda su desestimación ya que acceder a la petición supondría no diferenciar la fachada que se protege (actual) del edificio existente de la planta que se aumenta (la nueva), produciendo desviaciones en la imagen del ambiente urbano. El retranqueo será de 1 metro.

• ALEGACION NÚM. 5. - FORMULADA POR D. IGNACIO VIAN VALDAJOS. - SOLICITANDO PARA EL EDIFICIO DE C/ DON SANCHO N.<sup>º</sup> 7 SE VARÍE LA PROTECCIÓN ESTRUCTURAL PERMITIENDO RESTITUIR LA ESTRUCTURA EXISTENTE O ALTERNATIVAMENTE VARÍAR LA PROTECCIÓN ESTRUCTURAL POR PROTECCIÓN AMBIENTAL I.

– Se acuerda su estimación en base a que observado el edificio interiormente carece del interés que se le suponía, aceptándose el cambio a Protección Ambiental I con mantenimiento de la fachada a la calle.

• ALEGACION NÚM. 6. - FORMULADA POR D.<sup>a</sup> MARÍA SAGRADO PERANDONES PARIENTE. - SOLICITA QUE UNA DE SUS DOS PARCELAS COLINDANTES PUEDA SER DESTINADA A CONSTRUCCIÓN UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR Y LA POSIBILIDAD DE UN SEMISÓTANO O SÓTANO SIN DESTINO ESPECÍFICO.

– Se acuerda la estimación parcial de la alegación en el sentido de acceder a elevar la edificabilidad de un metro cuadrado por metro cuadrado a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una altura máxima edificable de 7,30 m. y con la posibilidad de hacer un semisótano, bajo, una planta, y un bajo cubierta. Desestimándose el resto de la alegación en base a que su admisión supondría una alteración de los usos establecidos con el consiguiente desequilibrio en la zona.

• ALEGACION NÚM. 7. - FORMULADA POR D.<sup>a</sup> JULIA Y AGUEDA NIETO Díez. - PROPONEN QUE EN C/ SANTO SAN PEDRO LOS CUERPOS 2 Y 3 TENGAN APROVECHAMIENTO EN ALTURA IDÉNTICO AL DEL EDIFICIO DE ENFRENTE Y QUE EL CUERPO 4 TENGA COMO MÍNIMO PLANTA BAJA + 4 ALTURAS, PARA ARMONIZAR CON EL COLINDANTE QUE TIENE PLANTA BAJA + 5.

– Se acuerda la estimación parcial de la alegación en base a que la volumetría resultante de la aplicación literal de la normativa aparece como incoherente por lo que se aceptan las siguientes alturas:

Solar	Plantas	Altura en m.
1	SS + B + 1 + ABC	Enrasada con el colindante
2	B + 2 + ABC	9,50
3	B + 2 + ABC	9,50
4	B + 3	12,50

Desestimándose el resto.

- De acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en la C/ Santo San Pedro. Anexo II se introduce la siguiente prescripción: "esta Unidad de Ejecución se desarrollará mediante Estudio de Detalle en el que la nueva construcción mantenga la edificabilidad establecida en la ficha conservando el máximo de la apariencia exterior (materiales y textura) de la edificación existente con el fin de mantener la ambientación del acceso a la Plaza de la Inmaculada desde esta visual".
- Asimismo en los solares 2 y 3 deberá mantenerse el muro de fachada existente con posibilidad de abrir los huecos imprescindibles. La nueva edificación se retranqueará 0,60 metros respecto a la linea exterior del muro existente manteniendo el alero actual.

• ALEGACION NÚM. 7 Bis. - FORMULADA POR D. CARLOS JUNCO ALMODÓVAR.

*Propone respetar la alineación fijada por el PERI en toda la C/ Santo San Pedro y variar la altura del bloque n.º 4 de cuatro a cinco alturas, ya que el edificio colindante tiene seis.*

- Se acuerda estimar parcialmente la alegación en el sentido de la alegación anterior, por lo que se pueden aceptar las siguientes alturas:

Solar	Plantas	Altura en m.
1	SS + B + 1 + ABC	Enrasada con el colindante
2	B + 2 + ABC	9,50
3	B + 2 + ABC	9,50
4	B + 3	12,50

Desestimando el resto ya que el Ayuntamiento de Palencia ha decidido modificar la alineación prevista en la aprobación inicial manteniendo en el solar n.º 1 la alineación existente.

- Por otro lado se tendrán en cuenta las prescripciones señaladas en el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: "Esta Unidad de Ejecución se desarrollará mediante Estudio de Detalle en el que la nueva construcción mantenga la edificabilidad establecida en la ficha conservando el máximo de la apariencia exterior (materiales y textura) de la edificación existente con el fin de mantener la ambientación del acceso a la Plaza de la Inmaculada desde esta visual".
- Asimismo se mantendrá el muro de fachada existente con posibilidad de abrir los huecos imprescindibles. La nueva edificación se retranqueará 0,60 m. respecto a la linea exterior del muro existente manteniendo el alero actual.

• ALEGACION NÚM. 8. - FORMULADA POR D. JOSÉ MARTÍN GIL.

*Propone se mantenga la alineación hasta ahora vigente en la C/ Becerro de Bengoa n.º 20 en base a las razones que aducen.*

- Se acuerda la desestimación en base a que la modificación de la alineación pretende evitar paredes, linderas o medianeras vistas, solucionando un problema estético sin que se prive derecho adquirido alguno al alegante.

• ALEGACION NÚM. 9. - FORMULADA POR D. RAFAEL MARTÍNEZ DE AZCOITIA POLO. -PROPONEN RESPECTO AL EDIFICIO DE LA C/ COLÓN n.º 49 ESQUINA AV. DE JOSÉ ANTONIO n.º 5 AUMENTAR EN UNA PLANTA LIGERAMENTE RETRANQUEADA DICHO EDIFICIO, ASÍ COMO PODER INDEPENDIZAR EL BAJO CUBIERTA DE LA PLANTA PRECEDENTE EN LOS EDIFICIOS CON ALTURA PROPUESTA DE BAJA + 2 + BAJO CUBIERTA.

- Se acuerda la estimación parcial en cuanto a la adición de una planta respetando cornisa y balaustrada existente, siendo el retranqueo posterior a la balaustrada. Desestimando el resto en cuanto que la soluciones propuestas romperían el valor del edificio que llevó a su consideración de Protección Ambiental, así como que el posibilitar la independencia del bajo cubierta de la planta inferior conllevaría aumentar la densidad de viviendas, no conveniente por la ruptura que supondría en los equipamientos.

• ALEGACION NÚM. 10. - FORMULADA POR D.ª PILAR MARTÍNEZ MARTÍNEZ DE AZCOITIA.

*Propone que en la zona de C/ Don Sancho n.º 2 se varie la Protección Estructural permitiendo sustituir la estructura existente o bien el cambio a Protección Ambiental I, así como la variación de altura en la zona del Corral de la Acerera ensandando con el edificio colindante de Baja + 3.*

- Se acuerda su desestimación en base a los propios valores del edificio que exigen su Protección Estructural y a que la petición de elevación de la altura rompería la armonía existente en la zona.

• ALEGACION NÚM. 11. - FORMULADA POR D. CARMELO GARCÍA MATABUENA.

*Propone el escalonamiento del conjunto de edificaciones en C/ Juan de Castilla n.º 3 y la independización del bajo cubierto de la planta precedente.*

- Se acuerda su desestimación en base a que el edificio colindante por la izquierda tiene una altura de Baja + 2 + ABC, por lo que de aumentarse la altura se rompería la horizontalidad de la cornisa, así como que el hecho de independizar el bajo cubierto de la planta inferior supondría aumento del número de viviendas en una zona ya congestionada. La planta retranqueada se situará en el plano de fachada del edificio contiguo por su derecha.

• ALEGACION NÚM. 12. - FORMULADA POR D. CARLOS LOBATO NIETO.

*Propone para los edificios en C/ Mayor n.º 33 y C/ Don Sancho n.º 1 que se deje la Protección Ambiental I (en lugar de Protección Estructural) y que no se suprima la última planta en C/ Mayor n.º 33.*

- Se acuerda la estimación parcial en cuanto a la variación de Protección Estructural a Protección Ambiental I, pero el ático enrasado sobre alzado no deberá mantenerse por ser un pobre añadido que tergiversa la composición del edificio y el ambiente de la calle. Permitiéndose dentro de la norma general del Plan Especial el ABC en caso de sustitución del edificio.

• ALEGACION NÚM. 13. - FORMULADA POR D.ª MARÍA DESPOSORIOS CEPEDA CABEZUDO.

*Solicita la desprotección de la fachada posterior a patio del edificio sito en C/ Ignacio Martínez de Azcoitia pasando a ser Protección Ambiental I, con mantenimiento de la fachada principal.*

- Se acuerda su estimación tras la visita efectuada y lo razonable de la petición.

• ALEGACION NÚM. 14. - FORMULADA POR D.ª MARÍA DEL CARMEN JIMÉNEZ SANTIAGO.

*Solicita que el edificio n.º 11 de la Plaza de la Inmaculada no haga linea con el n.º 12 de su propiedad.*

- Se acuerda la estimación parcial con la solución de alturas efectuada en la alegación n.º 7:

Solar	Plantas	Altura en m.
1	SS + B + 1 + ABC	Enrasada con el colindante
2	B + 2 + ABC	9,50
3	B + 2 + ABC	9,50
4	B + 3	12,50

El Excmo. Ayuntamiento de Palencia decide modificar la alineación prevista en la aprobación inicial, manteniendo en el solar n.º 1 la alineación existente.

- De acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural deberá tenerse en cuenta que en la posible nueva edificación se deberá conservar la formación del arco de entrada existente. Igualmente se tendrán en cuenta las prescripciones señaladas por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en el sentido de que: "Esta Unidad de Ejecución se desarrollará mediante Estudio de Detalle en el que la nueva construcción mantenga la edificabilidad establecida en la ficha conservando el máximo de la apariencia exterior (materiales y textura) de la edificación existente con el fin de mantener la ambientación del acceso a la Plaza de la Inmaculada desde esta visual".

– Así mismo deberá mantenerse el muro de fachada existente con posibilidad de abrir los huecos imprescindibles. La nueva edificación se retranqueará 0,60 m. respecto a la linea exterior del muro existente manteniendo el alero actual.

• ALEGACION NÚM. 15. - FORMULADA POR D. EUGENIO GARCÍA SANZ EN REPRESENTACIÓN DE BERRUGUETE, S. A.

*Solicita para el edificio situado en la esquina entre C/ Berruguete y C/ Felipe Prieto se varie la Protección Estructural por la Protección Ambiental.*

– Se acuerda su estimación una vez visitado el edificio pasando a ser de Protección Ambiental I.

• ALEGACION NÚM. 16. - FORMULADA POR D. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA ZURRO.

*Propone que la limitación de planta baja más dos alturas se aplique en la C/ Pastores al tramo estrecho con 8 m. de ancho, dejando el resto con planta baja + 3 alturas.*

– Se acuerda su estimación en base a que parece razonable la petición estableciendo en C/ Pastores la altura de Baja + 2 en una longitud de 124 metros, hasta la confluencia con la nueva Plaza de la UE-2.

• ALEGACION NÚM. 17. - FORMULADA POR D.ª CARMEN ANA CASTRILLO CANDA.

*Propone la desaparición de la Protección Estructural para los edificios sitos en C/ Calvo Sotelo n.º 3 y 4.*

– Se acuerda la estimación una vez visitado el interior del edificio ya que parece razonable acceder a la petición de cambio de Protección Estructural a Protección Ambiental I.

• ALEGACION NÚM. 18.- FORMULADA POR SOR VISITACIÓN ALCALDE PÉREZ EN REPRESENTACIÓN DE LAS RRMM. DOMINICAS.

*Propone que la Protección que se impone al Convento de Ntra. Sra. de la Piedad de Palencia sea consecuente con el valor de sus diferentes partes y se prevea el posible crecimiento de la comunidad de religiosas, con la posible construcción del antiguo huerto.*

– Se acuerda la estimación parcial en el sentido de que la edificación que se solicita está calificada como equipamiento religioso y afectado por el entorno del monumento, por lo que la edificación que se pretende deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

• ALEGACION NÚM. 19. - FORMULADA POR D. SANTIAGO MÉNDEZ ARCILLA EN REPRESENTACIÓN DE LOS PADRES DOMINICOS DEL CONVENTO DE SAN PABLO.

*Proponen la posibilidad de construcción aneja al Templo.*

– Se acuerda su estimación parcial significando que la edificación que se solicita está calificada como equipamiento religioso y afectado por el entorno del monumento, por lo que la edificación que se pretende deberá ser autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

• ALEGACION NÚM. 20. - FORMULADA POR D. JUAN JOSÉ GARRIDO BURGOS.

*Propone para el edificio de su propiedad modificaciones en luceras y buhardillas.*

– Se acuerda su desestimación en cuanto que parece razonable que el retranqueo de 1,50 m. correspondiente a las buhardillas se mida desde el alero y no desde el plano de fachada. Desestimando igualmente el resto en cuanto a que el ancho propuesto de las luceras rompería los anchos tradicionales. Habiéndose ya manifestado la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural sobre la excesiva dimensión en las buhardillas, debiendo ser ésta de 1,30 m. de ancho por 1,60 m. de altura.

• ALEGACION NÚM. 21. - FORMULADA POR D. FRANCISCO JAVIER MERINO CAMINERO.

*Solicita para el edificio de C/ Teniente Velasco 3, 5 y 7 se añada otra limitación en los edificios con Protección Estructural.*

– Se acuerda la desestimación parcial, acordando las siguientes correcciones al texto inicial, en el concepto de rehabilitación, página 58, párrafo 5 el texto actual "adaptación de huecos en la planta baja en fachadas exteriores...", se acuerda sustituirlo por "sólo se permitirán modificaciones (rasgado, adaptación...) de huecos en las fachadas exteriores cuan-

do todo el edificio cambie de uso o cuando se haga un tratamiento de rehabilitación de la planta baja en su totalidad y sea necesaria la adaptación de huecos para mejorar la habitabilidad del nuevo uso. En estos casos se presentará un proyecto que deberá tener el informe vinculante de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

• ALEGACION NÚM. 22. - FORMULADA POR D. BERNARDO VELASCO CALDERÓN EN REPRESENTACIÓN DE D.ª JOSEFINA CALDERÓN GUZMÁN

*Propone para el edificio sito en C/ Mayor Principal n.º 152 esquina Plaza Pío XII la incorporación de mirador en planta primera con prolongación de los soportales de la C/ Mayor hasta la esquina con Plaza Pío XII.*

– Se acuerda la estimación parcial en el sentido de que deberá mantenerse el mirador de planta primera, alineaciones, verjas, pilares de fundición, etc. permitiéndose una planta más con mirador idéntico al existente. Desestimando la prolongación propuesta de soportales de C/ Mayor así como el cambio de fachada de C/ Mayor.

– De acuerdo con el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la ficha n.º 159 de Calle Mayor n.º 152 en el sentido de que deberá respetarse una altura libre máxima de planta baja de 3,20 metros; los elementos de iluminación de la planta bajo cubierta no se instalarán en los faldones visibles desde la calle, sino que deberán disponerse en los faldones interiores.

• ALEGACION NÚM. 23. - FORMULADA POR D. EMILIO ROBLES DEL OLMO.

*Propone para el edificio sito en Av. José Antonio n.º 33 esquina Av. Casado del Alisal que se cambie la Protección Estructural, solicitando minorar la medianera existente con el n.º 31 de la Av. José Antonio.*

– Se acuerda la estimación parcial con cambio de Protección Estructural a Protección Ambiental I con conservación de la fachada interior, adjuntándose las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento con posterioridad a la aprobación inicial.

• ALEGACION NÚM. 24. - FORMULADA POR D. ANTONIO FUENTES CASTELLS.

*Propone para el edificio sito en C/ Mayor n.º 68 esquina a C/ General Franco n.º 1 variar la Protección Estructural y que desaparezcan las medianerías con los edificios colindantes.*

– Se acuerda la estimación parcial en el sentido de que la ficha 63 correspondiente al edificio de la C/ General Franco n.º 1 se propone cambiar la Protección Estructural por la Protección Ambiental I visto el interior del edificio. Desestimando el resto de la alegación en el sentido de que la ficha 135 correspondiente a C/ Mayor n.º 68 el edificio posee Protección Ambiental I y no existe posibilidad de aumentar alturas por prohibirlo la Ordenanza (bajo + entreplanta + 2 plantas).

• ALEGACION NÚM. 25. - FORMULADA POR D. EUGENIO PALOMINO ZARZOSA.

*Propone para el inmueble sito en Av. Casado del Alisal números 14, 16 y 18 el cambio de calificación desde Protección Estructural a otra que mantenga la imagen mediante una reposición de la edificación existente.*

– Se acuerda la estimación sustituyendo la Protección Estructural por la Protección Ambiental I en base a que no se aprecian los valores que se suponían al edificio.

3.º - Notificar a cada uno de los interesados afectados por la resolución de alegaciones contenida en el particular anterior, los contenidos individualizados.

4.º - Publicar en el B.O.P. el texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, así como la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Castilla y

León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Palencia, 3 de marzo de 1999. - El Delegado de Urbanismo, Manuel Hernández Antón.

## NORMATIVA PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO"

### NORMAS REGULADORAS

#### TITULO I. - CRITERIOS GENERALES

##### CAPITULO I. - AMBITO DEL PLAN

###### Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la 1.<sup>a</sup> Fase del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Palencia se encuentra recogido en el Plan General como Área de Planeamiento Incorporado, denominada "API-1- PERI Casco Antiguo Mercado Viejo", señalándose con el código I en la ordenación zonal del conjunto de planos número seis titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación, siendo asimismo de aplicación en toda el área la normativa del Casco Antiguo (Zona I). Dicho ámbito está definido por una serie de calles que constituyen su límite exterior, las cuales son, comenzando por el Norte: Avenida del Doctor Simón Nieto, Avenida de Miguel Primo de Rivera, Avenida de Casado del Alisal, Avda. de Manuel Rivera, calle Comandante Velloso, límite con el Ferrocarril, Avenida Cardenal Cisneros, Paseo Nuestra Señora de los Angeles, Avenida de José Antonio Primo de Rivera, Plaza Pío XII, Avenida de Castilla, Avenida del General Goded y C/ Obispo Barberá. Se encuentra recogido en los planos de la presente Revisión del Plan Especial.

###### Artículo 2. Clasificación y calificación

El ámbito de aplicación del Plan incluye en su totalidad suelo clasificado como urbano con la calificación de Casco Antiguo y Edificación abierta Plan Especial.

### CAPITULO II. - COMPETENCIA URBANISTICA

###### Artículo 3. - Del Ayuntamiento

La competencia urbanística del Ayuntamiento comprende todas las facultades que siendo de índole local no hayan sido expresamente atribuidas por la legislación correspondiente a otros organismos en especial a los competentes para la protección del patrimonio histórico, y, sin perjuicio de su cooperación en esta materia, conforme al artículo 7.<sup>º</sup> de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

###### Artículo 4. - De la comisión territorial de patrimonio cultural

Será competencia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, además de lo especificado en la Normativa, el estudio, conocimiento, informes y autorizaciones, relativos a todas las obras que se realicen en los edificios incautados o declarados B.I.C., y, en sus entornos de protección, en cumplimiento del artículo 20.4 de la Ley, 16/1985, del P.H.E., como órgano consultivo y de autorización dependiente de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

La Comisión de Seguimiento del Plan existente tendrá las funciones que se determinan en estas Normas y los que con su composición se definen en el TITULO IV. CAPITULO V.

### CAPITULO III. - EFICACIA DEL PLAN

###### Artículo 5. - Vigencia, revisión y modificación

###### 1. Vigencia

La Revisión del presente Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de su Aprobación Definitiva.

El Plan Especial tendrá vivencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones y revisiones de que pudiera ser objeto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

###### 2. Revisión

Su revisión tendrá lugar:

- A iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Palencia.
- Por el transcurso de ocho años contados a partir de su Aprobación Definitiva.

- Cuando se modifiquen las circunstancias que han dado lugar a la redacción del presente Plan.

###### 3. Modificaciones

Cuando fuera necesario por aplicación de las circunstancias excepcionales a que se hace referencia en el Artículo 17 de las presentes Normas, así como las derivadas de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico.

###### Artículo 6. - Efectos

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

Excepcionalmente podrán autorizarse usos y obras no previstos en el Plan Especial de carácter provisional y en precario, que no obstaculicen el desarrollo del mismo y con las condiciones previstas en el artículo 58 de la Ley del Suelo del 76<sup>1</sup>.

###### Artículo 7. Infracciones

El incumplimiento de las prescripciones del Plan o la infracción a su normativa dará lugar a la tramitación de los correspondientes expedientes sancionadores e imposición de sanciones establecidas en la normativa sobre Disciplina Urbanística, suspendiendo obras y, eximiendo la responsabilidad patrimonial de sus infractores. Esto sin perjuicio de la exigencia de reposición de las cosas a su estado anterior con cargo al infractor.

Asimismo, la infracción, por parte de los propietarios o compañías concesionarios de teléfonos, electricidad, gas y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en el artículo 13 del presente Plan Especial, dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

###### Artículo 8. Normativa e interpretación del plan especial

###### 1. Normativa

El presente Plan Especial queda regulado por dos tipos de normas complementarias, las de Régimen Urbanístico (Título II. Normas Urbanísticas Generales y Título III Normas Urbanísticas Particulares) y aquéllas derivadas de la necesidad de proteger tanto al patrimonio arquitectónico, como la propia estructura del ámbito del Plan (TITULO IV. Normas de Protección).

El conjunto de ambas Normas Urbanísticas que a continuación se describen se complementa con lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en lo determinado en aquellas Normas o Planeamiento vigente de mayor rango que regulen la edificación o la urbanización.

###### 2. Interpretación del Plan Especial

1. La interpretación del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento de Palencia, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial las que se refieren a Monumentos y Jardines Históricos, regulados en los artículos 19 y 20 de la Ley de Patrimonio Histórico.
2. En caso de imprecisión o contradicción en las determinaciones de este Plan Especial prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos originales y admitidos, conservación del patrimonio protegido, mejora de la imagen urbana y, de modo general, al respeto de los criterios de protección utilizados en este Plan Especial.

### **TITULO II. - NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

#### **CAPITULO I.- NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO**

###### Artículo 9. Estudios de detalle

Los Estudios de Detalle que puedan realizarse para el desarrollo y ejecución de este Plan Especial, se ajustarán a lo previsto en la vigente

<sup>1</sup> Tras la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de fecha 20 de marzo de 1997, se han anulado gran parte de los artículos del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, por lo que es de aplicación la Ley del Suelo de 1976.

Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, no pudiendo en ningún caso modificar las condiciones que se determinen en esta documentación, sino que se redactarán únicamente en aquellos supuestos en que sea preciso completar o dar una mayor precisión a la misma.

En ningún caso mediante Estudios de Detalle se podrá alterar la ocupación del patio de manzana superando la profundidad edificable máxima fijada por el Plan.

Asimismo, y con referencia a la altura máxima de la edificación, únicamente podrá superarse la altura de cuatro Plantas (Baja + Tres) en aquellos casos que expresamente se determinan en el presente Plan Especial.

## CAPITULO II. - NORMAS GENERALES DE EJECUCION Y GESTION

### Artículo 10. - Sistemas de actuación y unidades de ejecución

El Plan, de acuerdo con el Estudio Económico Financiero que completa esta documentación deberá ejecutarse y gestionarse por el sistema de Compensación y subsidiariamente por el de Cooperación.

Las actuaciones exclusivamente municipales deberán financiarse con cargo a los presupuestos de inversión (contribuciones especiales).

En el Plan se delimitaron ocho Unidades de Ejecución fijando para su ejecución el sistema de compensación y subsidiariamente el de cooperación. El estado actual de las mismas, en el momento de realizar la presente Revisión, se encuentra recogido en el artículo 23.

## CAPITULO III. - NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

### Artículo 11. - Urbanización y pavimentación

Con respecto a las obras de urbanización y pavimentación de la red viaria, se tendrá muy en cuenta el carácter de las diferentes zonas del Casco Antiguo y en especial las señaladas como de peatonalización preferente, cumpliendo en todo caso las determinaciones que se dictan en el TITULO IV. "Normas de Protección" de esta documentación.

En las zonas de preferente peatonalización se deberá, no obstante, realizar una pavimentación que pueda soportar un tráfico rodado circunstancial.

### Artículo 12. - 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, ayudas, etc. tanto la conservación y rehabilitación de edificios.

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

## CAPITULO IV. - NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales actualmente vigentes en todo lo que no contradigan a la presente Documentación.

### Artículo 13. - Ornato e instalaciones

Se exige a los propietarios de edificaciones y carteles su mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según lo determinado en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo del 76 y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como lo estipulado en el P.G.O.U. vigente, y en el art. 36 de la Ley de Patrimonio Histórico.

Será obligatorio también en todo caso y zona, el tratamiento como fachada de las medianerías que queden al descubierto en los edificios de nueva planta. Asimismo para todas aquellas medianerías al descubierto existentes, el Ayuntamiento podrá obligar a que se traten con los materiales o procedimientos que se consideren más convenientes con el fin de mejorar la imagen visual de la ciudad.

Las condiciones que se deben cumplir en la ejecución de las obras de instalaciones de los edificios serán las que se reseñan a continuación.

1. Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción, o bien formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución.
2. Las instalaciones de los edificios, tanto de saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas o cualquier otra que atañe a servicio que puedan realizarse en un futuro (Ej. TV por cable, etc...) no se ejecutarán nunca vistas por la fachada del edificio. Si fuere

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. Quedan excluidas de este artículo las bajantes de pluviales.

3. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre pavimento, sean registrados u otro indicador.

### Artículo 14. - Edificios fuera de ordenación

Todos aquellos edificios ya existentes y legalizados que no cumplan las Normas establecidas en la Revisión del Presente Plan Especial, se consideran fuera de ordenación, permitiéndose en general todas las obras menos las de aumento de volumen.

No obstante una vez derribados, la nueva edificación que se proponga deberá ajustarse a las presentes Normas.

### Artículo 15. - Licencias

Todos los proyectos de obras de urbanización y/o edificatorias (de nueva planta, derribo o reforma), tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el ámbito territorial de este Plan Especial, además de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y en el supuesto de licencia para obras que supongan remoción de tierras será preceptivo el informe previo de carácter arqueológico realizado por el Servicio Territorial de Educación y Cultura quien, una vez recibida la notificación por parte del Ayuntamiento de solicitud de una licencia de obras que conlleve remoción de tierras, decida si es necesario o no, realizar una intervención arqueológica, y que en caso afirmativo, este Servicio decidirá las características de la misma: seguimiento o excavación arqueológica.

Este informe, que será preceptivo, deberá ser emitido en el plazo de un mes contado a partir de la comunicación del Ayuntamiento y deberá ser emitido con anterioridad a la concesión de la licencia por parte del Ayuntamiento.

La concesión de los permisos para ejecución de cualquier intervención arqueológica, corresponde a la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, del Plan General, de este Plan y demás normas reguladoras vigentes.

De los actos sujetos a licencia, así como de los trámites para su solicitud, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como en el Plan General y su concesión o denegación deberá ser motivada. El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local. Las licencias caducarán, salvo prórroga, a los seis meses de su concesión, en el supuesto de que no se hubiese comenzado la obra, de conformidad con la correspondiente Ordenanza Municipal.

– Carteles de obra: En toda obra de nueva planta o rehabilitación total será obligatoria la instalación de un cartel en el que se hará constar como mínimo, los siguientes datos:

- Promotor.
- Constructor.
- Fecha de concesión de licencia.
- Plazo máximo de ejecución.
- Objeto de la licencia.
- Directores de la obra.

### Artículo 16. - Proyectos de rehabilitación y derribos

#### 1. Proyecto de Rehabilitación

Junto con los Proyectos de Rehabilitación de edificios protegidos se deberán presentar Planos a escala adecuada, Fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, justificando las soluciones constructivas adoptadas.

#### 2. Derribos

En el ámbito de aplicación del Plan Especial, se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal o del órgano competente, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Derribo y debiéndose conservar, en todo caso, aquellos elementos que se indiquen en la ficha correspondiente del Catálogo o por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

En los edificios con algún tipo de protección o en entornos monumentales es preciso un informe previo de la Comisión de Seguimiento del Plan, que indique qué obras se pueden realizar y cuales no, así como los elementos que es necesario conservar, sin perjuicio de las determinaciones que establezca el Catálogo.

#### Artículo 17. - Ruinas.

A los efectos de declaración del estado de ruina de inmueble o elemento se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (artículo 183 de la Ley del Suelo del 76), a lo que se determina a este respecto en el Plan General de Ordenación Urbana vigente y a lo dictado en los artículos 39.2 y 40.2 de estas Normas, así como lo que determina el art. 24 de la Ley de Patrimonio Histórico.

Cuando la ruina se declare sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el derribo deberá ser informado previamente por la Comisión de Seguimiento del Plan que señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación.

### TITULO III. - NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

A continuación se determinan las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas en el ámbito del presente Plan Especial para cada una de las zonas en que está calificado, según el propio Plan Especial.

#### CAPITULO I. - CASCO ANTIGUO

##### Artículo 18. - Definición

Comprende la zona así calificada en los Planos n.º 1 de este Plan Especial y señalada con las letras C.A.

##### Artículo 19. - Condiciones de volumen

###### 1. Tipo de edificación

Manzana Cerrada o Manzana Compacta, excepto en aquellas zonas calificadas como de conservación tipológica en el presente Plan Especial, según lo determinado en el punto 3, artículo 22 (Condiciones Estéticas).

###### 2. Alineaciones y Rasantes

En general se respetarán las alineaciones exteriores e interiores de manzana existentes; formadas por las fachadas o cerramientos actuales, excepto aquéllas que expresamente se modifican en estas Normas, según lo que se determina en los Planos n.º 1 de este Plan Especial.

Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

Asimismo se respetarán las rasantes existentes excepto aquéllas que expresamente se modifican en los Planos n.º 1 de este Plan Especial.

En el caso de existencia de soportal la alineación exterior en Planta Baja será la existente, manteniéndose asimismo la que determina el propio soportal en las plantas superiores.

La alineación en Planta Baja podrá variarse en base al diseño específico de los correspondientes locales comerciales, garajes o portales, siempre y cuando se cumplan el resto de condiciones que para los mismos se establecen en estas Normas, o subsidiariamente estén determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, debiendo en todo caso cumplirse que el nivel del forjado de piso de planta baja coincida con la rasante de la acera en el punto medio del edificio ( $\pm 30$  cm) en tramos menores o iguales a 15 m. (se exceptúan las rampas de garaje).

El nivel del forjado de edificios con fachadas opuestas a calles con distinta rasante se aplicará para cada una de aquéllas lo determinado en los párrafos anteriores hasta la mitad de la profundidad total de la manzana. En caso de no ser paralelas, se tomará como línea divisoria la bisectriz del ángulo que formen las fachadas mencionadas.

Las comunicaciones verticales entre el local de la planta baja y el resto de las plantas del edificio (ya sean sobre o bajo rasante) deberán realizarse desde el interior de los locales, sin apertura a fachada.

El fondo máximo edificable (alineación interior) será en cada caso el siguiente:

En obras de nueva planta, el que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de Ordenación. El fondo máximo edificable (alineación interior) no podrá superar los 25 m, medidos perpendicularmente a la fachada y mediante una línea paralela a la misma.

En obras sobre edificios de protección ambiental I, será la que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de Ordenación, excepto en los casos en que se realicen las obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación (no de reestructuración) en las que el fondo máximo edificable podrá ser el del edificio a

restaurar, consolidar, conservar o rehabilitar, con informe previo de la Comisión de Seguimiento y autorización del Ayuntamiento.

En obras sobre edificios con protección estructural, en general, se mantendrá el fondo y la edificación existente.

El fondo máximo edificable señalado en los planos de ordenación podrá disminuirse con autorización expresa del Ayuntamiento y mediante Estudio de Detalle siempre que sean de aplicación las condiciones que se señalan en el artículo 20.2 de estas Normas (viviendas interiores). En los demás casos, será obligatorio agotar el fondo máximo, siempre que sea posible, atendidos los derechos de propiedad.

###### 3. Altura máxima

- 3.1. En edificios con protección integral, estructural y ambiental I, se respetará la altura de cornisa existente, así como su formación de cubierta, tipo, pendiente y materiales de cubierta, acogiéndose a los artículos 37 y 38 de estas Normas.
- 3.2. En edificios con protección ambiental I y II, la altura será la existente, salvo que en el Catálogo exista otra determinación. Se mantendrá, asimismo, lo especificado en los artículos 39 y 40.
- 3.3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta exclusivamente para su uso como trastero, sin iluminación ni ventilación, para el caso en que el edificio supere la altura de Baja + III.
- 3.4. En obras de nueva planta, la altura máxima autorizada será en general de CUATRO PLANTAS (Baja + tres), excepto en la zona de los soportales de la calle Mayor que será de TRES PLANTAS (Planta Baja + dos), siendo la planta baja doble y de igual altura que el soportal existente que se protege. Asimismo se exceptúan de esta norma general aquellas zonas en las que por su situación la altura máxima autorizada será de TRES PLANTAS (Baja + dos).

Los solares a los que afecta la anterior excepción (B+II) son los que tienen su frente a las siguientes calles: Corral Barrio Medina, Corral de Pinta, Corral de Calvo, Calle Obispo Lozano, Plaza General Sanjurjo, Corrales de San Miguel, Corral de Zurradores, Corral de la Cerera, Calle Los Gatos a partir de 14 m. desde su confluencia con la Calle Portal de Belén, Calle Valdeseria en una longitud de 22,65 m. desde su confluencia con la calle General Mola en su margen derecho entrando desde esta calle. Corral Gil de Fuentes, calle Los Pastores, desde su confluencia con la calle General Mola, hasta la plaza que forma la UD de ejecución n.º 2 (números impares), en una longitud de 124 m. y la acera de los números pares en su totalidad, calle General Mola en 20 m. desde su confluencia con la calle Valdeseria (núm. 50 de la calle General Mola), C/ Barrio y Mier, Plaza Inmaculada y C/ San Bernardo.

Los faldones de cubierta en todo caso no podrán superar una inclinación del 50%, ni ser inferior al 25 %, ni una altura libre del espacio bajo la misma superior a 3,50 m.

- En los solares o edificaciones no protegidas señaladas como altura regular variable, será de aplicación lo siguiente: para aquéllos menores o iguales a 20 metros de fachada que se encuentran entre dos edificios, protegidos o no, cuya altura máxima sea superior a cuatro plantas (baja + tres), se igualará la cornisa con el edificio colindante más bajo, y sin superar ésta, de modo que el último forjado o techo de la última planta habitable esté, como máximo, a la altura de la cornisa, no permitiéndose por encima de la misma ningún forjado, salvo los de formación y soporte de la estructura cubierta. Dicha igualación de cornisa se permite hasta un máximo de cinco plantas (baja + cuatro). En el caso de un solar o edificio no protegido, con más de 20 metros de fachada, ubicado entre edificios no protegidos con más de cuatro plantas (baja + tres), la altura máxima será de cuatro plantas (baja + tres).
- En los solares o edificios no protegidos colindantes con un edificio protegido, será de aplicación lo siguiente:
  1. Si el edificio protegido colindante tiene cuatro o más plantas (baja + tres), en función de su altura de cornisa, la nueva edificación quedará adscrita en una de las dos opciones siguientes:
    - A) Cuando el protegido cuente con más de 12,20 metros de altura de cornisa, se permite a la nueva edificación enrasar con ésta, sin sobrepasar baja + 3.
    - B) Cuando el protegido cuente con 12,20 metros o menos de altura de cornisa, la nueva edificación no podrá superar esa altura (12,20 m).
  2. Si el edificio protegido colindante tiene tres o más plantas (baja + dos), en función de su altura de cornisa, la nueva edificación quedará adscrita a una de las dos opciones siguientes:

A) Cuando el protegido cuente con más de 9,30 metros de altura de cornisa, se permite a la nueva edificación enrasar con ésta.

B) Cuando el protegido cuente con 9,30 metros o menos de altura de cornisa, la nueva edificación no podrá superar esta altura (9,30 m).

La única excepción a esta norma se produce cuando exista otro edificio colindante, ya sea protegido o no, que supere las cuatro plantas (baja + tres), en cuyo caso se permite la construcción de cuatro plantas (baja + tres), con 12,20 metros de altura de cornisa, salvo cuando se trate de una finca registral única.

C) Si el edificio protegido colindante tiene dos plantas (baja + una), la nueva edificación tendrá tres plantas (baja + dos), con 9,30 metros de altura de cornisa.

• En solares o edificaciones no protegidos colindantes con dos edificios protegidos, será de aplicación lo siguiente:

1. Si ambos edificios protegidos colindantes son mayores o iguales de cuatro plantas (baja + tres) en función de su altura de cornisa, la nueva edificación quedará adscrita en una de las dos opciones siguientes:

A) Si el protegido más bajo tiene más de 12,20 metros de altura de cornisa, se permite a la nueva edificación, cuatro alturas (baja + tres) y enrasar la cornisa.

B) Si uno o los dos edificios protegidos tienen 12,20 metros o menos, se permiten cuatro plantas (baja + tres), con una altura de cornisa de 12,20 metros.

2. Si uno de los edificios protegidos colindantes tiene cuatro plantas (baja + tres), y el otro tres plantas (baja + dos), la nueva edificación quedará adscrita en una de las dos opciones siguientes:

A) Si el edificio protegido colindante que cuenta con tres plantas (baja + dos), tiene más de 9,30 metros de altura de cornisa, se permiten tres plantas (baja + dos) y enrasar las cornisas.

B) Si el edificio protegido colindante que cuenta con tres plantas (baja + dos) es menor o igual a 9,30 metros, se permiten tres plantas (baja + dos), con una altura de cornisa de 9,30 metros.

3. Si uno de los edificios protegidos colindantes tiene cuatro plantas (baja + tres), y el otro 2 plantas (baja + uno), la nueva edificación tendrá tres plantas (baja + dos), con una altura de cornisa de 9,30 metros.

4. Si ambos edificios protegidos colindantes tiene tres alturas (baja + dos) la nueva edificación enrasará con el más bajo. En el caso de tener ambos menos de 9,30 metros de altura de cornisa, la nueva edificación tendrá 9,30 metros.

5. Si uno de los edificios protegidos colindantes, tienen tres alturas (baja + dos), y otro dos alturas (baja + una), la nueva edificación no podrá superar 9,30 metros de altura, permitiéndose el enrasamiento de cornisa con el de tres alturas, si éste la supera.

6. Si ambos cuentan con dos alturas (baja + una), el nuevo edificio podrá tener tres plantas (baja + dos), con 9,30 metros de altura de cornisa.

En todo caso se deberá presentar una propuesta debidamente justificada en la que se contenga una composición de fachada con los edificios colindantes para su toma en consideración por la Corporación municipal y Comisión de Seguimiento.

Todo lo anteriormente definido tiene su representación gráfica en el Anexo n.º 1 de esta documentación.

La altura máxima de edificación en obras de nueva planta para los diferentes casos y tipos de manzana será:

#### Para CUATRO PLANTAS (Baja + Tres)

- En Arcas de Renovación (AR): 12,60 m.
- En Áreas de Máxima Protección (MP): 12,20 m.
- En Áreas de Carácter Ambiental (CA): 12,20 m.

#### Para TRES PLANTAS (Baja doble + dos)

- La altura de edificación máxima estará a 6,00 m desde la cara inferior del forjado que forma el soportal existente que se protege.

#### Para TRES PLANTAS (Baja + dos)

- La altura máxima de edificación será de 9,30 m.

A estos efectos se entiende por altura de edificación la distancia desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (tramos < de 15,00 m) hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.

Con el fin de facilitar la formación del alero o comisa se podrá autorizar siempre que se justifique por su especial diseño que la parte inferior del faldón de formación de cubierta supere la altura de edificación máxima autorizada en 0,40 m medida en la vertical de la fachada.

Se autoriza el sobrepasar las alturas anteriormente definidas siempre que este exceso provenga de dotar a los edificios de mayores alturas libres de plantas de piso hasta de un máximo de 2,70 m, y sólo con este exclusivo fin.

En edificios de uso público, institucionales o no, se podrá incrementar la altura libre de cada planta con autorización expresa del Ayuntamiento.

No obstante, en cualquiera de las circunstancias a que se hace referencia en este punto se deberá cumplir lo que se determina en el artículo 22 "Condiciones Estéticas" de esta Ordenanza (TITULO III. CAPITULO I. Casco Antiguo).

En casos de solares con frente a calles de distinta rasante se tomará la altura en cada fachada según la rasante de la calle.

#### 4. Aprovechamiento máximo

Será el que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado, la altura máxima que se determina anteriormente (punto 3).

En general se aplicará el criterio que se expone en el croquis adjunto al final de este artículo (Croquis núm. 1).

En las áreas calificadas como de conservación tipológica se considera agotado el volumen debiéndose mantener las condiciones existentes, autorizándose únicamente obras de restauración y rehabilitación, salvo en aquellos casos señalados en el Catálogo. Se permite el derribo del edificio y su posterior renovación, conservando tipológicamente el mismo, es decir altura, volumen, edificación, materiales de fachada, proporción entre huecos y macizos.

#### 5. Parcela mínima

Se establece en ocho metros de fachada y 100 m<sup>2</sup> de superficie en planta en el Ambito del PERI excepto en edificación abierta.

En las áreas de Máxima Protección y carácter Ambiental, se prohíbe la segregación, debiendo reflejarse en fachada el parcelario de las parcelas existentes con el fin de conservar el tradicional parcelario existente.

En caso de agrupación deberá reflejarse claramente en fachada el actual parcelario.

No obstante, se autorizarán parcelas de menor dimensión siempre y cuando respondan al parcelario tradicional existente, inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial vigente, o que se encuentren entre dos edificios de reciente construcción o protegidos o entre éstos y un espacio libre de uso y dominio público o equipamiento.

#### 6. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones

Se entiende por:

##### 6.1. CUERPO VOLADO CERRADO.

- Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación cerrada por sus cinco planos, con o sin huecos en alguno de los mismos.

##### 6.2. TERRAZA.

- Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación, semi-cerrada por sus tres planos verticales con materiales ciegos, transparentes, translúcidos o cerrajería. En este caso se considerará terraza siempre y cuando no cumpla las condiciones que definen el balcón y que se describen a continuación.

##### 6.3. BALCÓN.

- Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería de máximo de 0,30 m y un canto de forjuelo como el canto del mismo siempre que se justifique en

relación con el entorno tradicional construido. En todo caso será decorado no autorizándose el canto de forjado visto.

#### 6.4. MIRADOR.

– Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación característica de la arquitectura popular cerrada por sus cinco planos con huecos en los tres verticales de al menos la mitad de su altura, siendo el resto del cerramiento de madera, vidrio, cerrajería o cualquier otro material de los que se determinan en las condiciones estéticas.

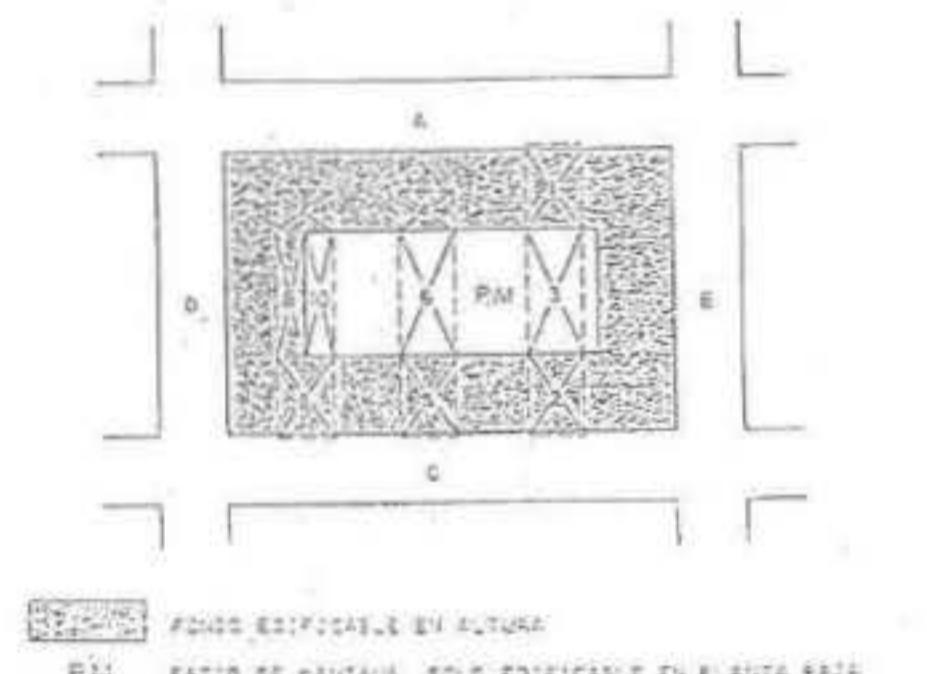
#### 6.5. CONDICIONES.

– Para el diseño y construcción de los anteriores elementos arquitectónicos se estará a lo determinado en el párrafo anterior y lo determinado en el Artículo 22 de esta documentación (Condiciones Estéticas), debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

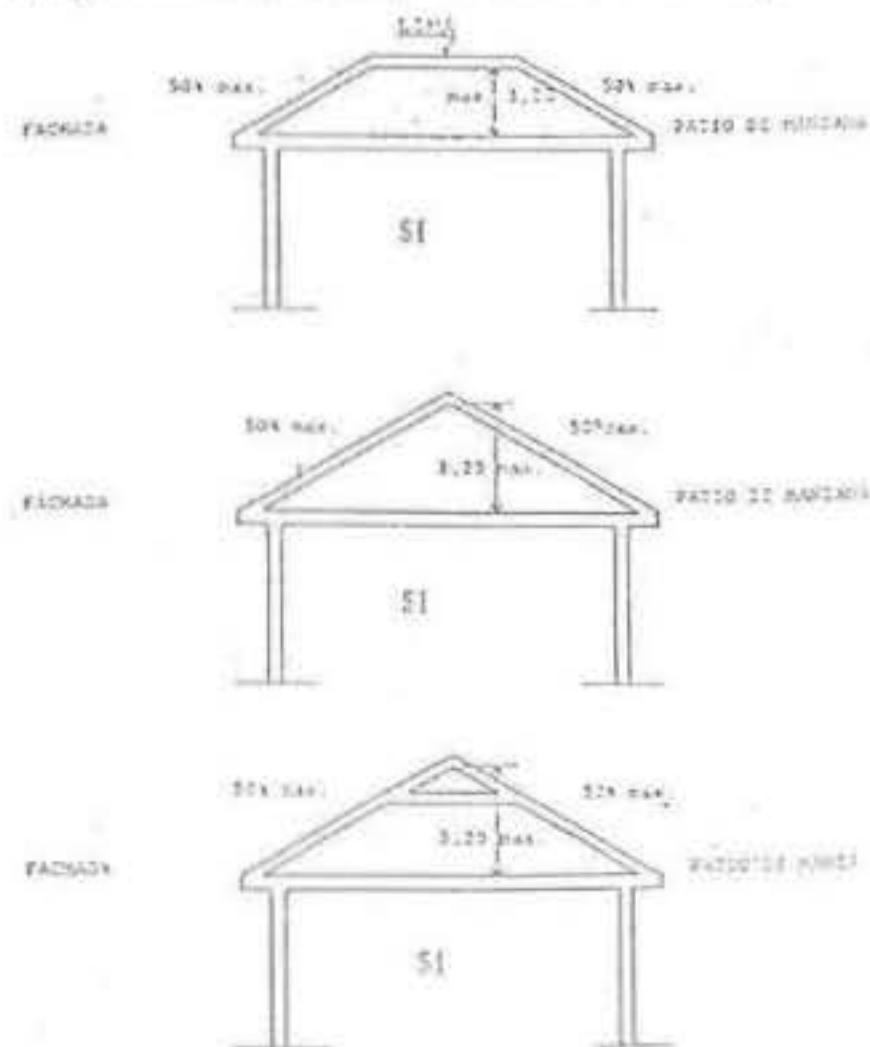
#### CUERPOS VOLADOS CERRADOS Y MIRADORES

TERRAZAS		CUERPOS VOLADOS CERRADOS Y MIRADORES	
Ancho de calle	Vuelo Máximo	Ancho de calle	Vuelo Máximo
m.	m.	m.	m.
6,00-12,49	0,60	< 7,99	No se autoriza
12,50-14,99	0,70	8,00-12,49	0,60
15,00-19,99	0,80	12,50-14,99	0,70
>20	0,90	15,00-19,99	0,80
		>20	0,90

#### CROQUIS NUM. 1. APROVECHAMIENTO Y FONDOS EDIFICABLES FONDO EDIFICABLE EN ALTURA



- 1-2-3-E EDIFICABLE EN ALTURA
  - 2-4-5-6 EDIFICABLE SOLO EN PLANTA BAJA
  - 4-7 NO EDIFICABLE EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE A, B & C.
  - 4-7-1 EDIFICABLE EN ALTURA EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE A.
  - 8 NO EDIFICABLE EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE A, B & C excepto en planta baja.
  - 9 EDIFICABLE EN ALTURA EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE C.
- CROQUIS NUM. 2. APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO BAJO FACHADA



**BALCONES:** Permitidos en todas las calles debiéndose cumplir lo dictado en el punto 6.3. anterior.

**MIRADORES:** Se autorizan en calles de ancho menor o igual a 7,99 m con un vuelo máximo de 30 cm en el antepecho ( $h < 90$  cm) y un vuelo máximo en el cuerpo superior de 60 cm.

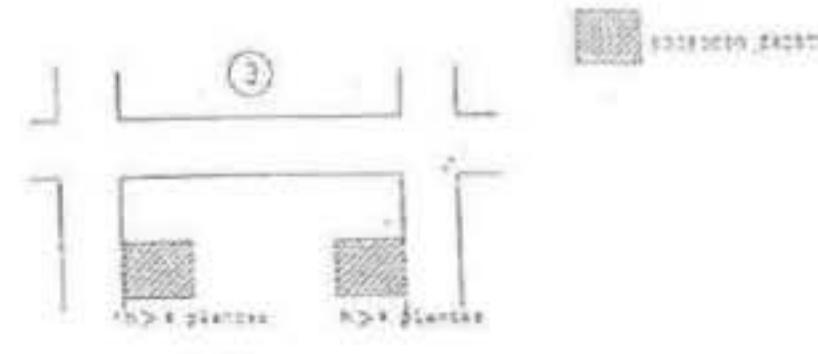
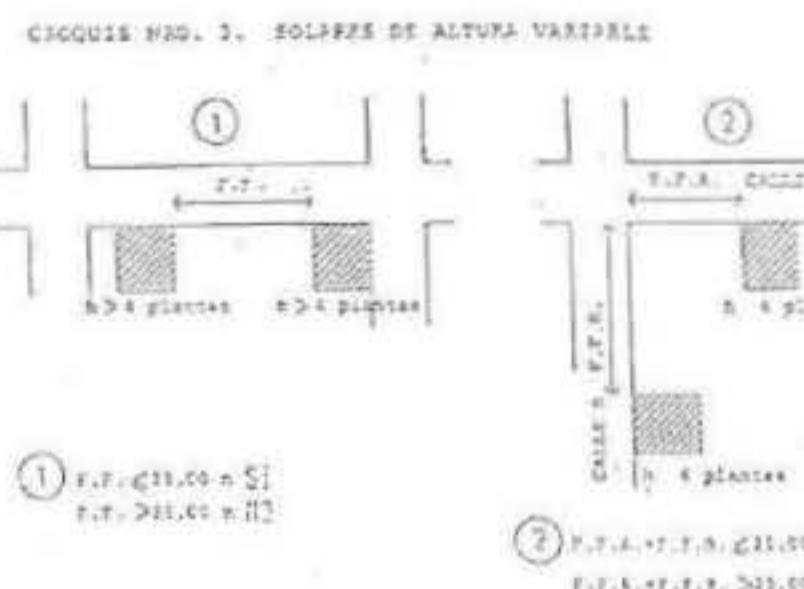
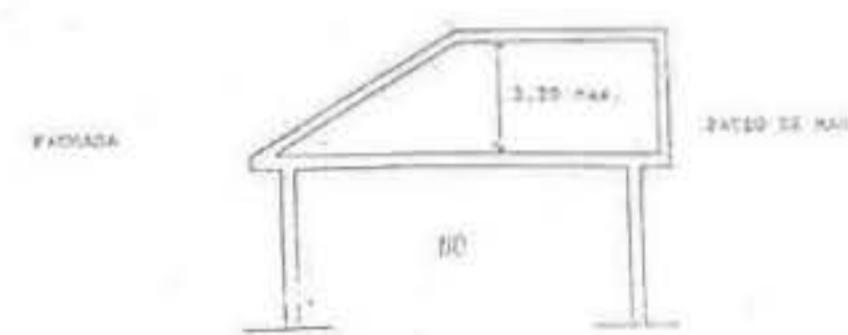
#### 7. Altura libre

Respecto de la altura libre de la planta baja y planta de pisos en obras de nueva planta, se estará a lo determinado en las condiciones estéticas que se establecen en el artículo 22 y a las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima de planta de piso: 2,50 m.
- Altura libre mínima de planta baja: 3,20 m.
- Altura libre máxima de planta baja: 3,90 m.

La altura libre de planta se medirá en todo caso desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (tramo considerado < 15 m) hasta la cara inferior del forjado de la primera planta.

Se prohíbe en todo caso el desdoblamiento de las plantas bajas.



FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

3,20 m.s.

FACHADA, SI, 3,20 m.s.

PATIO DE FACHADA

SI

Artículo 20. Condiciones higiénicas1. Vivienda en Sótanos

Se prohíben las viviendas en sótanos o en semisótanos.

2. Vivienda Exterior

Todas las viviendas de nueva edificación (incluidas rehabilitaciones) deberán ser exteriores, debiendo cumplir en todas sus piezas las condiciones de superficie, ventilación e iluminación que se determinan en las Normas y Ordenanzas del PERI y del P.G.O.U. de Palencia, debiendo tener al menos uno de sus huecos (comedor o salón) con un mínimo de 3 m. de anchura de fachada.

- Calle o plaza públicas.
- Calle privada cuya anchura mínima sea de 10 m. y en ningún caso inferior a la altura del edificio más alto con fachada a la calle.
- O alternativamente sobre espacio público o privado, en contacto directo con la vía pública.

Además podrán autorizarse en manzanas cerradas (Intensiva Alta o Intensiva Baja) viviendas que aun siendo interiores por dar a patio interior de manzana cerrada, tengan el carácter de exteriores, siempre que cumplan las condiciones que se señalan a continuación y que tengan al menos uno de sus huecos con un mínimo de 3 m. de anchura de fachada que recaiga sobre uno de los espacios siguientes:

- Espacio libre público o privado en contacto con la vía pública que cumpla las siguientes condiciones:
  - 1º - Que tenga una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse una circunferencia de al menos 20 metros de diámetro.
  - 2º - La totalidad del espacio no será edificable.
  - 3º - Tendrá acceso al menos desde dos calles, con un ancho mínimo de 6 metros y una altura igual o mayor que la de planta baja.

En cuanto a la luz recta de los huecos que den a los espacios mencionados en el apartado c), no podrán ser inferiores a 15 metros, debiéndose éstos mantenerse en el mismo plano que la fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros en aquellos y siendo obligatorio mantener esta distancia constante a lo largo de la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular a la ventana, hasta la tangente al círculo de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros lineales.

A este espacio podrán abrirse locales comerciales construidos dentro del fondo edificable y los cerramientos al mismo deberán tratarse como fachadas.

En caso de patio privado, la urbanización y conservación serán privadas, debiendo permanecer abierto para permitir el uso del público en general, y autorizándose su cerramiento nocturno.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios, en el Plan General vigente.

El programa de la vivienda cumplirá las determinaciones siguientes:

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.
3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, su forma en planta será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.
  - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.
  - c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor de veinte (20) metros cuadrados cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

d) Cocina: tendrá una superficie no menor de seis (6) metros cuadrados.

e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados.

f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.

g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, ocho metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos (200) centímetros.

i) Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. Dispondrá de, al menos, un lavabo, una ducha o bañera, y un inodoro. El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse desde la estancia o cocina.

j) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

k) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendedo de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público, por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

l) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

m) Trasteros: se permitirá el destino a trasteros de espacios situados bajo cubierta, o en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda ni tener cada uno de los locales que se prevean una dimensión tal que permita situar una cama. La superficie máxima por trastero será de seis (6) metros cuadrados.
- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad o al portero de la finca.
- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

3. Pieza habitable

Aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas y trasteros.

Toda pieza habitable deberá tener contacto con el exterior, salvo que deba o pueda carecer de huecos en razón de la actividad que en ella se realice en cuyo caso deberá contar con ventilación mecánica.

En plantas sótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, siempre y cuando estén vinculadas a la planta baja.

Para poder considerar como pieza habitable el espacio bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inferior. (Última planta tipo del edificio), siendo únicamente posible en los casos recogidos en el artículo 19.3.3, y con las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el Plan General para bajo cubiertas.

En aquellos edificios en los que el Plan Especial permita el uso bajo cubierta como pieza habitable únicamente se podrá optar por una de las dos opciones siguientes:

1. Uso de vivienda vinculada a la vivienda inmediatamente inferior con las siguientes condiciones:
  - a) En la planta inferior, se situará obligatoriamente y como mínimo el salón-comedor, otra pieza más y un baño o aseo.
  - b) En ningún caso, los espacios habitables bajo cubierta tendrán acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).

### 5.2. Usos no residenciales

Se dispondrá al menos de 1 conducto de ventilación por cada local y al menos uno por cada 200 m<sup>2</sup> de local hasta 1,00 ml. por encima de la cubierta.

### 5.3. Escaleras

Salvo en viviendas unifamiliares, las edificaciones tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> en cada planta pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales.

En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo planta baja + 2 plantas de piso + ático, se admitirá la luz y ventilación cenital, mediante lucernario con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras en planta, con una dimensión mínima de 0,90 m.

En los edificios con Protección Estructural podrán mantenerse las condiciones existentes de iluminación y ventilación de escaleras, siempre que se mantengan los cerramientos existentes en los patios y se respeten las condiciones de la normativa que le afecte.

### 6. Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

6.1. **Patio de parcela:** es aquél que está situado en el interior de la edificación.

6.2. **Patio de manzana,** es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

La dimensión de patios cumplirá las condiciones que se indican en el punto 7 de este artículo.

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera y otro espacio comunitario a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento de los mismos.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima del de cualquiera de los locales o piezas habitables en contacto con él, desde los que se abran huecos.

### 7. Patios cerrados

En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de las piezas habitables sean, como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo más inferior de estos locales hasta su coronación con un mínimo de 3,00 m. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de 2,00 metros.

La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual 1/4 de su altura y no inferior a tres metros. Por altura se entenderá la del paramento más alto, medido desde la rasante del patio. A estos efectos se prohíbe el cerramiento de terrazas con el fin de impedir la reducción del patio.

En el caso de que el patio únicamente cuente con huecos de escaleras, retretes, baños y pasillos, tendrán luces rectas de un mínimo de 1/5 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo más inferior de estos locales hasta su coronación, con un mínimo de 3,00 metros. La forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/5 de su altura y no inferior a tres metros.

Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la definida como tal en el Plan General.

En cualquier caso las piezas habitables adscritas a usos residenciales tendrán luces sobre espacios que al menos cumplan con la condición de patio de parcela.

En el supuesto de viviendas de protección oficial se estará a la normativa que respecta a patios cerrados existe para este tipo de edificaciones.

### 8. Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

La mancomunidad que sirve para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un

derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las edificaciones cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de 3 m. el muro de separación sólo podrá exceder en 2 m. de la rasante del patio más alto.

### 9. Cubiertas en patios de parcela

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

### 10. Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pudiendo hacerse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup> siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Las chimeneas con altura superior a 9 m. deberán de tener comunicación interior con el exterior o patios, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 m.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, en los casos de locales existentes y cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

### 11. Patios de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, salvo en planta baja, definido por las alienaciones oficiales interiores establecidas en el planeamiento.

Se autorizan las construcciones en patios de manzana exclusivamente en planta baja debiendo cumplir en todo caso:

El arranque de la cubierta se efectuará como máximo desde el nivel de forjado inferior de la primera planta habitable y la cumbre de la misma no podrá superar en 1,00 m. dicha línea de arranque (se tomará la de menor nivel en caso de haber varias). En ningún caso superará el nivel del antepecho de cualquier hueco del edificio proyectado que abra a dicho patio.

En el caso de planta baja doble correspondiente a planta baja y entreplanta, sólo podrá construirse en patio de manzana la prolongación de la planta baja.

En el caso de existir viviendas en planta baja con luces al patio de manzana, se prohíbe la construcción en la totalidad de dicho patio del solar sobre el que se proyecta edificar.

### 12. Semisótano y plantas bajas

Se prohíben los semisótanos así como el desdoblamiento de las plantas bajas tanto en edificios protegidos como de nueva planta.

No obstante en aquellos edificios en los que por razones tipológicas se proyecten viviendas en planta baja, la cara superior del forjado de piso de éstas podrá situarse a una altura máxima de 1 m. sobre la rasante de la acera medida en las condiciones que se determinan en el Artículo 19-7. En estos casos el cerramiento de fachada deberá realizarse a haces de la misma coincidiendo con la alineación exterior de edificación sin autorizarse retranqueos, midiéndose la altura de la planta baja desde la rasante de la acera.

En la planta semisótano resultante no se autorizará la instalación de piezas habitables residenciales.

### Artículo 21. Condiciones de uso

Se estará a lo que determina el artículo 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 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 m<sup>2</sup> de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m<sup>2</sup>, 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.

#### Artículo 22. Condiciones estéticas

Las obras a realizar dentro del ámbito de la presente zona Plan Especial (CASCO ANTIGUO) se ajustarán a las siguientes condiciones según la calificación de la manzana correspondiente (Planos n.<sup>o</sup> 1).

##### 1. Manzana de Máxima Protección (M.P.)

Las Manzanas de Máxima Protección son aquéllas señaladas en la documentación gráfica con las letras M.P.

###### **A. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

La altura de edificación máxima autorizada de un edificio de nueva planta será de 12,20 metros, con cuatro plantas (baja + tres).

No obstante, la cornisa de un edificio de nueva planta colindante con dos edificios protegidos que superen los 12,20 metros, se ajustará a la altura de la cornisa del más bajo. Si es colindante con un solo edificio protegido, y éste supera los 12,20 metros de altura de cornisa, su cornisa se ajustará a la de éste, sin sobrepasar en ningún caso la altura de baja + tres plantas.

En el caso de que el edificio protegido colindante tenga una altura igual o inferior a tres plantas (baja + dos), la nueva edificación alcanzará tres plantas (baja + dos), con una altura de cornisa de 9,30 metros, pudiendo superar ésta si el edificio protegido colindante supera los 9,30 metros de altura de cornisa, permitiéndose el enrascado de las mismas. La única excepción a este caso se producirá en el caso de que la nueva edificación se encuentre ubicada entre un edificio protegido de tres plantas (baja + dos) y otro edificio, protegido o no, con más de cuatro alturas (baja + tres), en cuyo caso, se permiten cuatro plantas (baja + tres), con 12,20 metros de altura de cornisa.

Unicamente se permite el espacio bajo cubierta como pieza habitable, en aquellos casos en que no se superen las cuatro plantas (baja + tres), y con las condiciones señaladas en el artículo 21.3 del presente Plan Especial.

###### **B. CUBIERTA**

La cubierta que deberá ser inclinada con vertiente a fachada y patio y terminación de teja cerámica se realizará a base de aleros o cornisa de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones que forman la manzana. El vuelo del alero será el 5 % del ancho de calle con un máximo de 60 cm.

La inclinación máxima de los faldones de formación de cubierta será del 50% y la inclinación mínima del 25 %, iniciándose como máximo a 0,40 m por encima de la altura de edificación y a partir de su borde más exterior, de acuerdo con lo determinado en el artículo 19.4 de esta ordenanza (Casco Antiguo), no autorizándose el diseño tipo mansarda.

Los edificios con frente a la Plaza Mayor deberán mantener su actual formación de cubierta según el referido artículo 19.4.

La iluminación del espacio bajo cubierta, únicamente en los casos en que sea permitida su uso como pieza habitable, se realizará mediante lucernarios situados en un mismo faldón, no autorizándose quiebros en la misma.

Podrá autorizarse en la zona más próxima a la cumbre y sin romper la continuidad del faldón, utilizar materiales transparentes fijos

o practicables con el fin de crear zonas de tendedero. Cualquier dimensión de esta zona no podrá ser superior a 5,00 m. medida en planta tomando como eje la linea de Cumbre.

Unicamente en los edificios en los que se permite el bajo cubierta, como pieza habitable anexa a la planta inferior, podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: su dimensión no será superior a 1,30 m de frente y 1,60 m de altura (ambas medidas exteriores) y su número no será superior a UNA por cada 6,00 m de fachada (siendo necesario 12,00 m de fachada para poder diseñar dos unidades). En el caso de proyectar más de una se situarán en el faldón de cubierta con una separación mínima de 1,40 m. Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 1,50 m contada desde el borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio, y siempre a ejes de los huecos de fachada de las plantas inferiores.

La situación y dimensiones de las luceras deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones: La dimensiones no podrán ser mayores de 1,20 m. por 1,50 m. y siempre con proporción vertical, nunca horizontal. Se situarán en el faldón de la cubierta, a una distancia mínima de 1,50 m. a la línea de cornisa y 1,00 m. al plano de la fachada. En edificios protegidos en los que se autorice, se situarán a eje de los huecos que aparezcan en fachada. En el caso de que estos huecos sean miradores, se podrán situar a ejes de los huecos que existan en el muro de cerramiento tras los miradores. En edificios de nueva planta se situarán a ejes de los huecos de plantas inferiores.

###### **c. MATERIALES DE FACHADA.**

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos de la zona a base de piedra, enfoscados, revocos y estucos, con terminación de pintura en colores ocres o grises de tonos suaves, o fábricas de ladrillo visto pardo rojizo, aplastillado, sin juntas.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar, o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

En los miradores de las plantas de piso no se autorizan las persianas enrollables con guías excepto por el interior.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos efectuados, excepcionalmente y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente (de acuerdo con el Informe de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial) debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone y siguiendo en su caso, el procedimiento indicado en el artículo 17.

###### **d. VOLADIZOS.**

No se autorizan los voladizos, excepto los tradicionales miradores y balcones con ocupación máxima de 1/2 del frente total de fachada, con distribución discrecional a los efectos de la composición de la misma.

La ocupación podrá aumentarse hasta los 2/3 en casos de frente total de fachada < 8,00 m.

###### **e. HUECOS DE FACHADA.**

Los huecos serán de proporción cuadrada o rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la zona.

###### **f. PLANTAS BAJAS, CARTELES PUBLICITARIOS Y MARQUESINAS.**

Las plantas bajas tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo un edificio de nueva planta definirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo.

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área. Quedan prohibidos los carteles de plástico y bastidores de aluminio en su color.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición. Asimismo se prohíben los carteles publicitarios perpendiculares a fachada en soportales.

Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales lige-

ros ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Tanto para los carteles como para las marquesinas existentes se fija un plazo máximo de 2 años para su adecuación a las presentes normas.

En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior, con ningún tipo de material u ornamento.

#### G. PARCELARIO

Como Norma General se respetará el parcelario existente salvo los casos expresamente autorizados por esta Normativa. En edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribo afectados excepcionalmente, y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, que sean colindantes, se reflejará al menos en fachada el parcelario existente, siendo de aplicación asimismo el art. 36 de estas Normas.

#### 2. Manzana de carácter ambiental (C.A.)

Las Manzanas de Carácter Ambiental son aquéllas señaladas en la documentación gráfica con las letras C.A.

##### A. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de edificación máxima autorizada de un edificio de nueva planta será de 12,20 metros, con cuatro plantas (baja + tres).

No obstante, la cornisa de un edificio de nueva planta colindante con dos edificios protegidos que superen los 12,20 metros y tengan B+3 plantas, se ajustará a la altura de la cornisa del más bajo. Si es colindante con un solo edificio protegido de B+3 plantas, y éste supera los 12,20 metros de altura de cornisa, su cornisa se ajustará a la de éste, sin sobrepasar en ningún caso la altura de baja + tres plantas.

En el caso de que el edificio protegido colindante tenga una altura igual o inferior a tres plantas (baja + dos), la nueva edificación alcanzará tres plantas (baja + dos), con una altura de cornisa de 9,30 metros, pudiendo superar ésta si el edificio protegido colindante supere los 9,30 metros de altura de comisa, permitiéndose el enrase de las mismas. La única excepción a este caso se producirá en el caso de que la nueva edificación se encuentre ubicada entre un edificio protegido de tres plantas (baja + dos) y otro edificio, protegido o no, con más de cuatro alturas (baja + tres), en cuyo caso, se permiten cuatro plantas (baja + tres), con 12,20 metros de altura de cornisa.

Únicamente se permite el espacio bajo cubierta como pieza habitable, en aquellos casos en que no se superen las cuatro plantas, (baja + tres), y con las condiciones señaladas en el artículo 20.3 del presente Plan Especial.

##### B. CUBIERTA

La cubierta que deberá ser inclinada con vertientes a fachadas y patio de manzana y terminación de teja cerámica se realizará a base de aleros o cornisa de acuerdo con las características de los existentes en las edificaciones que forman la manzana.

La inclinación máxima de los faldones de formación de cubierta será del 50% y la inclinación mínima del 25%, iniciándose como máximo a 0,40 m por encima de la altura de edificación y a partir de su borde más exterior, de acuerdo con lo determinado en el artículo 19.4 de esta ordenanza (Casco antiguo), no autorizándose el diseño tipo mansarda.

La iluminación del espacio bajo cubierta, únicamente en los casos en que sea utilizable su uso como pieza habitable, se realizará mediante lucernarios situados en un mismo faldón, no autorizándose quiebros en la misma.

Podrá autorizarse en la zona más próxima a la cumbre y sin romper la continuidad del faldón, utilizar materiales transparentes fijos o practicables con el fin de crear zonas de tendedero. Cualquier dimensión de esta zona no podrá ser superior a 5,00 m. medida en planta tomando como eje de la línea de cumbre.

Únicamente en los edificios en los que se permite el bajo cubierta podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Su dimensión no será superior a 1,40 m. de frente y 1,80 m de altura (ambas medidas exteriores) y su número no será superior a UNA por cada 6,00 m. de fachada (siendo necesario 12,00 m. de fachada para poder diseñar dos unidades). Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distan-

cia de 2 m contada desde el borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio, y siempre a ejes de los huecos de fachada de las plantas inferiores.

La situación y dimensiones de las luceras deberán cumplir las siguientes condiciones: Las dimensiones no podrán ser mayores de 1,20 m. por 1,50 m; y siempre una proporción vertical, nunca horizontal. Se situarán en el faldón de la cubierta, a una distancia mínima de 1,50 m. a la linea de cornisa y 1,00 m. al plano de la fachada. En edificios protegidos en los que se autorice, se situarán a ejes de los huecos que aparezcan en fachada. En el caso de que estos huecos sean miradores, se podrán situar a ejes de los huecos que existan en el muro de cerramiento tras los miradores. En edificios de nueva planta se situarán a ejes de los huecos de plantas inferiores.

##### C. MATERIALES DE FACHADA

No se admitirán otros materiales de fachada que los característicos de la zona a base de piedra, enfoscados, revocos y estucos, con terminación de pintura en colores ocres o grises de tonos suaves, o fábricas de ladrillo visto rústico pardo rojizo.

La carpintería será de madera para pintar o barnizar, o de cualquier otro material que por su textura, brillo o color se adecue a las condiciones del entorno.

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

En miradores de plantas de piso no se admiten persianas enrollables excepto por su interior.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos efectuados excepcionalmente y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente (de acuerdo con el Informe de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial) debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone y siguiendo, en su caso, el procedimiento indicado en el artículo 17.

##### D. VOLADIZOS

Se autorizan los voladizos, los miradores y los balcones con excepción de las terrazas, con ocupación máxima de 1/2 del frente total de la fachada, con distribución discrecional a los efectos de la composición de la misma.

La ocupación podrá aumentarse hasta los 2/3 en casos de frente total de fachada < 8,00 m.

##### E. HUECOS DE FACHADA

Los huecos serán de proporción cuadrada o rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características tipológicas de la zona.

##### F. PLANTAS BAJAS, CARTELES PUBLICITARIOS Y MARQUESINAS

Las plantas bajas tanto en obras de nueva planta como en las de restauración, rehabilitación o acondicionamiento ajustarán su diseño a la composición de la fachada del edificio propuesto o existente, debiendo en edificios de nueva planta dirigirse su composición de acuerdo con el proyecto de ejecución del mismo.

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área. Quedan prohibidos los carteles de plástico y bastidores de aluminio en su color.

Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición. Asimismo se prohíben los carteles publicitarios perpendiculares a fachada en soportales.

Se prohíben las marquesinas autorizándose únicamente toldos, persianas o pequeños voladizos de protección de materiales ligeros ya sean fijos o móviles, realizándose en todo caso de forma que por su diseño y por los materiales empleados se integren en el carácter ambiental de todo el área.

En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior, con ningún tipo de material u ornamento.

##### G. PARCELARIO

Como Norma General se respetará el parcelario existente salvo los casos expresamente autorizados por esta Normativa. En edificios de nueva planta que se realicen en solares colindantes procedentes de derribos (efectuados excepcionalmente al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico), se reflejará al menos en fachada el parcelario existente, siendo de aplicación asimismo el art. 36 de estas Normas.

### 3. Conservación Tipológica (C.T.)

Las manzanas de Conservación Tipológica son aquéllas señaladas en la documentación gráfica con las letras C.T.

- Se deberán mantener en todo caso las condiciones de composición volumétrica, materiales y acabados existentes.
- Se permite su demolición, siempre que en el nuevo proyecto se respete la composición volumétrica, edificabilidad, distribución de huecos y materiales existentes.
- Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

Se prohíbe su colocación en plantas por encima de la baja.

### 4. Área de Renovación (A.R.)

Las Áreas de Renovación son aquéllas señaladas en la documentación gráfica con las letras A.R.

Los materiales utilizados en las construcciones incluidas dentro de estas Áreas deberán ser los tradicionales en la ciudad de Palencia.

- Con respecto a los cuerpos volados cerrados se autoriza la libre composición de la fachada siempre y cuando no se aumente su superficie calculada de acuerdo con lo determinado en el punto 1 del artículo 22.
- Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición.
- En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público (acera) que se delimita con la alineación exterior. Para edificios protegidos y sus colindantes se estará a lo determinado en los puntos 1 y 2 de este artículo (MP y CA).

### Artículo 23. Unidades de ejecución (u.e.) y planeamiento derivado

Para la adecuada ejecución del Plan se señalaban en el Plan Especial para esta zona (Casco antiguo) SIETE Unidades de Ejecución que deberían desarrollarse y ejecutarse mediante los sistemas y el procedimiento que se determina en la vigente legislación urbanística, cumpliendo en todo caso el resto de determinaciones de estas Normas (Artículo 10), y cuya situación actual es la siguiente:

Situación actual de las Unidades de Ejecución:

- 1 y 4 ejecutadas.
- 2 aprobación definitiva y en ejecución.
- 3 aprobación definitiva.
- 7 no está ejecutada.
- 5 y 6 se encuentran fuera de los límites del presente Plan Especial.

Por lo tanto, a la vista de lo ejecutado, se proponen las siguientes Unidades de Ejecución y Planeamiento derivado:

- U.E. núm. 1. - En la calle Infantas (anterior U.E. núm. 7).
- U.E. núm. 2. - En la calle de los Pastores.
- Estudio de Detalle en la manzana comprendida entre la Avenida de Castilla, C/ General Mola y C/ Panaderas.

Los anteriores se encuentran recogidos en las fichas correspondientes,

- En las fichas n.º 4, 5 y 6 se procede a la fijación específica de alturas en determinados edificios o zonas, por su carácter singular.

### Artículo 24. Normas de protección

Para los edificios afectados con algún tipo de protección serán de aplicación las Normas de Protección que se determinan en el TITULO IV.

## **CAPITULO II. - EDIFICACION ABIERTA DEL PLAN ESPECIAL**

### Artículo 25. - Definición

Comprende la zona grafiada en los planos con las letras E.A.P.E. entre la calle Velázquez, Avenida del Doctor Simón Nieto, calle Marqués de Santillana y calle Agustina de Aragón, en la que será de aplicación lo especificado en el artículo 27.

### Artículo 26. - Condiciones para la nueva edificación unifamiliar en la manzana comprendida entre la Avenida del Doctor Simón Nieto, calle de Velázquez, calle de Agustina de Aragón y calle Marqués de Santillana.

La manzana comprendida entre la Avenida del Doctor López Nieto, calle Velázquez, calle Agustina de Aragón y calle Marqués de Santillana, es la única calificada como conservación tipológica, en la que se permite el aumento de volumen edificable, mediante la segregación de las parcelas actualmente existentes, destinadas a vivienda unifamiliar.

Las condiciones para la nueva edificación unifamiliar en la manzana señalada son las siguientes:

Unicamente se permite la segregación de las parcelas existentes, con el fin de edificar una nueva vivienda unifamiliar, siempre y cuando las parcelas segregadas resultantes tengan una superficie de suelo superior a los 350 m<sup>2</sup>.

Las nuevas edificaciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Ser de carácter aislado y uso residencial.
- b) Altura de la edificación y máximo número de plantas: Dos plantas máxima más el ático permitido en las Normas Generales del Plan General (7,30 metros medidos en la línea media de la fachada).
- c) Intensidad de uso: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Retranqueos mínimos:  
Distancia de la edificación a la alineación exterior: 5 m.  
Distancia a linderos y testeros: 3 metros.
- e) Ocupación máxima de parcela: 50%.
- f) Composición arquitectónica acorde con las edificaciones unifamiliares existentes en la manzana.
- g) Se exigen dos plazas de garaje por vivienda.

## **TITULO IV. - NORMAS DE PROTECCION**

### **CAPITULO I. - NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

#### Artículo 27. - 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 del Casco Antiguo de Palencia.

#### Artículo 28. - Niveles de protección

Se establecen cuatro niveles de Protección: Integral, Estructural, Ambiental I y Ambiental II.

En la protección Integral se incluyen aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus características objetivas y significación cultural excepcionales deben ser conservados en la integridad de sus caracteres, procurando su recuperación mediante intervenciones científicamente validadas y que tengan por fin su plena puesta en valor, no admitiéndose usos degradantes, las obras permitidas en esta protección se recogen en el artículo 37.2.

En la protección Estructural quedan comprendidos aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus destacadas características objetivas y simbólicas deben conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter, sin perjuicio de intervenciones de adaptación compatibles con su vinculación a la Cultura. Las obras permitidas en esta protección se recogen en el artículo 38.2.

En la protección Ambiental se pretende la protección y conservación de los elementos y conjuntos que contribuyen a configurar el ambiente. Las intervenciones que se lleven a cabo en éstos deberán adaptarse a las características esenciales reconocibles determinantes de la identificación de este patrimonio, desde el punto de vista ambiental. Dentro de dicha protección se incluyen dos tipos, denominados I y II, dependiendo del tipo de obras permitidas. Las obras permitidas en estos tipos de protección se recogen en los artículos 39.2 y 40.2.

#### Artículo 29. - Campos de protección

##### 1. Campo de Protección Integral

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios monumentales y soportales).

##### 2. Campo de Protección Estructural

Las Normas de Protección Estructural serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así calificados y que se reseñan en los planos correspondientes.

### 3. Campo de Protección Ambiental I

Las Normas de Protección Ambiental I serán de aplicación sobre el conjunto de edificios así calificados y que se reseñan en los planos correspondientes.

### 4. Campo de Protección Ambiental II

Las Normas de Protección Ambiental II serán de aplicación sobre el conjunto de edificios así calificados y que se reseñan en los planos correspondientes.

### Artículo 30. - Efectos sobre el planeamiento

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

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.

### Artículo 31. - Efectos sobre la propiedad (deber de conservar)

#### 1. Seguridad, salubridad y ornato

Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. (Artículo 13 de estas Normas).

En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones afecten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En todo caso se estará a lo que determina la Ley de Patrimonio Histórico, remitiéndose al Artículo 17 de las presentes Normas, referente a ruina.

#### 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 (número 2 del artículo 183).

En los edificios protegidos incluidos en el ámbito del Plan Especial y/o en entornos monumentales deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán, rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustres, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

Asimismo se estará a lo dispuesto en el Artículo 17 de las presentes Normas.

## **CAPITULO II. - NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION**

### Artículo 32. - Tipos de obras

1. En el ámbito de este Plan Especial de Protección del Centro Histórico, se distinguen los siguientes tipos de intervención, definidos en los artículos siguientes:

1. Mantenimiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Reestructuración.
5. Intervención por Integración.

2. En función del grado de protección asignado en el Catálogo de este Plan Especial a los diferentes elementos unitarios, se permiten los siguientes tipos de intervención:

#### A) Protección Integral (I).

0. Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.
1. Mantenimiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.

#### B) Protección Estructural (E).

1. Mantenimiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.

### C) Protección Ambiental (AI).

1. Mantenimiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Reestructuración.

### D) Protección Ambiental (AII).

1. Mantenimiento.
2. Restauración.
3. Rehabilitación.
4. Reestructuración.
5. Intervención por Integración.

### E) Protección por Integración (T).

Para todos aquellos edificios que aún no siendo objeto de protección específica según el Catálogo de este Plan Especial, se encuentran ubicados en alguno de los sectores de protección tipológica y ambiental, el tipo característico será la Intervención por Integración.

Los tipos de Intervención definidos se refieren a:

#### a) Intervención sobre Bienes de Interés Cultural

Las intervenciones sobre Monumentos, Jardines, Conjuntos y Sitios Históricos, así como Zonas Arqueológicas, declaradas o en expediente incoado, Bienes de Interés Cultural, quedan sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio Histórico Español y a los Organismos competentes para su ejecución.

#### b) Mantenimiento

1. Se entiende por mantenimiento las obras necesarias para la conservación de las condiciones higiénicas y de ornato.
2. El mantenimiento podrá suponer:
  - Reparación y consolidación de acabados y cubiertas.
  - Adecuación y reparación de instalaciones.

#### c) Restauración

1. Se entiende por restauración la restitución de las condiciones originales de la edificación.
2. La restauración podrá suponer:

- Conservación de la totalidad de las partes originales.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el Art. 39.3 de la Ley de Patrimonio Histórico.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos evitando los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.
- Sustitución y/o recuperación de instalaciones con ajuste a las condiciones originales de la edificación.

#### d) Rehabilitación

1. Se entiende por rehabilitación la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización del edificio, con intervenciones sobre el interior que respeten y contribuyan a la conservación o recuperación de los elementos de valor histórico, estructura y forma del tipo edificatorio.
2. La rehabilitación podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales; sin que se afecte los elementos decorativos, pinturas, molduras, etc., que configuran ámbitos cuyo significado pueda desfigurar la definición del tipo edificatorio o su valor histórico.
- Recuperación de patios interiores y fachadas posteriores o interiores de parcela, con adaptación de huecos abiertos a los mismos con respecto a los mecanismos de composición del edificio y del conjunto en el que se integre (extremo que deberá ser justificado) y a los elementos de especial valor en la definición de la estructura y forma del tipo edificatorio. Todo ello salvo prohibición expresa singularizada en el presente Plan Especial para algún elemento o edificio específico.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debi-

damente documentadas (artículo 39.3 Ley de Patrimonio Histórico). Este tipo de intervención podrá ser preceptivo siempre que se actúe por rehabilitación, atendiendo especialmente las demandas de integración y elementos que se señalan en el Catálogo de este Plan Especial.

- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio, con integración de los elementos de ventilación y evacuación de humos en las cubiertas.
- Implantación de elementos de comunicación vertical, como escaleras o ascensores, en el interior de la edificación o en patios sin significado estructurante de la edificación, siempre que tales intervenciones no destruyan los valores históricos o la estructura y forma del tipo edificatorio, ni trasciendan a los elementos de composición volumétrica del edificio apreciables desde el espacio exterior en la forma en la que éste se concibe en la presente Normativa.
- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- 3. En ningún caso se podrá demoler la fachada principal, la fachada posterior, las fachadas a patios, los patios, las escaleras, la estructura o la cubierta.
  - Sólo se permitirán modificaciones (rasgado, adaptación, etc.) de huecos en las fachadas exteriores, cuando todo el edificio cambie de uso o cuando se haga un tratamiento de rehabilitación de la planta baja en su totalidad y sea necesaria la adaptación de huecos para mejorar la habitabilidad dimanante del nuevo uso, que en todo caso, será compatible con la memoria histórica del inmueble y la conservación general del carácter del Conjunto, siendo necesario el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
  - Dichas adaptaciones o rasgados deberán cumplir además las siguientes condiciones:
    - Siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición.
    - Los huecos mantendrán los ejes de simetría originales del edificio, o sus mecanismos de composición.
    - La altura de los dinteles deberán guardar relación con la de los huecos existentes en la planta.
    - El elemento de cerramiento y su carpintería se situará en el interior del hueco a una distancia del paramento de fachada no inferior a la de las carpinterías de los huecos de fachada existentes menos profundos, sin alcanzar una profundidad superior a la del muro de fachada menos 10 cm.

#### e) Reestructuración

1. Se entiende por reestructuración las obras tendentes a transformar o adecuar las condiciones de habitabilidad o utilización con intervenciones en el interior y sobre elementos estructurantes del edificio, manteniendo la definición volumétrica del mismo y conservando todas las partes y elementos de interés existentes, especialmente los que, a estos efectos, se señalan en el Catálogo.
2. La reestructuración podrá suponer:
  - Sustitución de elementos estructurales y de distribución cuando éstos no sean objeto de protección expresa en el catálogo del Plan Especial, o sean elemento fundamental de su composición. Se permite la incorporación de nuevos elementos compatibles con los existentes, debiendo, en todo caso, mantenerse las cotas, alturas de forjados y pendientes de cubiertas.
  - Apertura de huecos en cubierta con adaptación de éstos a los mecanismos de composición del edificio y al conjunto en el que se integren (extremo que deberá ser justificado).
  - Adecuación del espacio bajo cubierta con posible sustitución parcial o total de su estructura y/o desplazamiento y potencial sustitución de forjados, manteniendo el volumen del edificio.
  - Incorporación de nuevas escaleras y ascensores manteniendo las fachadas, así como el volumen sobre rasante del semisótano.
  - Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

• Adaptación y nueva apertura de huecos en patios interiores y fachadas posteriores interiores de parcela, siempre que el catálogo del P.E., no establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos, debiendo conservarse, con carácter general, las galerías existentes.

• Adaptación o sustitución de fachadas posteriores interiores de parcela o manzana que no sean apreciables desde el espacio exterior. No podrán aplicarse en fachadas con galería que deberán conservarse, o en aquéllas que sean objeto de protección específica en el Catálogo.

3. Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no se suprimen elementos de valor. Tal justificación se hará de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y deberá ser objeto de calificación pormenorizada por los Servicios Técnicos Municipales y Comisión de Seguimiento.

#### f) Intervención por Integración

1. La Intervención por integración tiene por objeto el mantenimiento, o restablecimiento en su caso, de las características tipológicas y ambientales configuradas por el tipo de edificación en sectores del ámbito del Plan Especial.
2. La Intervención por Integración será de aplicación:
  - En las obras de construcción de nueva planta que se puedan plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación, con conservación de la parcelación.
  - En las obras de acondicionamiento, reforma o ampliación de edificaciones existentes no protegidas.
  - En las obras de rehabilitación o reestructuración, cuando estas intervenciones incidan sobre las características compositivas de la edificación. Su aplicación sobre edificaciones catalogadas, estará sometida a la nominativa específica de protección y al respeto de los elementos protegidos en cada caso.
  - Intervención en edificaciones en las que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, sólo es posible la conservación de elementos aislados que el Catálogo señala, incorporándolos a la edificación de nueva planta.
  - Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo de que se trate.
3. La obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida en el Catálogo, por el respeto a las determinaciones que se establecen para el tipo señalado y por las condiciones genéricas de edificación que figuran en el artículo siguiente.

#### Artículo 33. - Usos

A efectos de la protección de usos otorgada en el presente Plan Especial se establecen las siguientes clases:

- Públicos dotacionales:
  - Parques y jardines.
  - Religioso.
  - Cultural.
  - Deporte y ocio.
  - Salud y bienestar social.
  - Educación.
  - Mercados de abastos y centros de comercio básicos.
  - Servicios de la Administración.
  - Otros servicios urbanos.
  - Defensa.
  - Servicios infraestructurales básicos.
- Públicos no dotacionales:
  - Oficinas.
  - Salas de reunión.
- Privados Residenciales:
  - Viviendas.
  - Residencia Comunitaria.
- Privados No residenciales:
  - Comercio.

- Industria.
- Oficinas.
- Hospedaje.
- Salas de reunión.
- Privados Dotacionales.
- Religioso.
- Cultural.
- Educación.
- Salud y bienestar social.
- Deporte y ocio.

#### Artículo 34. - Protección de los usos

Se considera prioritaria la preservación de los usos originales de las edificaciones protegidas por encima de los actualmente existentes. El cambio de uso de cualquier edificio deberá contar con informe previo favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

Se establece la protección de los usos existentes, en aquellos edificios destinados a equipamiento comunitario (Públicos Dotacionales) ubicados en edificio completo incluidos los espacios vinculados no ocupados por la edificación y en aquellos otros supuestos y con las excepciones que se determinan en los artículos 37.3 y 38.5.

#### Artículo 35. - Condiciones estéticas

Toda actuación en el ámbito del Plan Especial deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra, de acuerdo con las condiciones estéticas declaradas para cada zona.

En obras de mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

Las obras de restauración habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

Además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruente con la calidad y uso del edificio.

En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio, así como sus características estructurales.

En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

En obras de intervención por integración se deberán conservar aquellos elementos aislados, disposición de huecos, pendiente de cubierta, altura de forjados o cualquier otro elemento que se indiquen en el Catálogo de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

En obras de pavimentación se emplearán aquellos materiales que guardan relación con el carácter de todo el conjunto apropiados al uso al que se destinan.

En obras de Urbanización se tendrán en cuenta las determinaciones para las obras de pavimentación debiendo además cuidarse de que tanto la jardinería como el mobiliario urbano tengan una integración en todo el conjunto, prohibiéndose expresamente la realización de aceras con bordillos a diferente altura.

En obras de Ajardinamiento se tendrán en cuenta las determinaciones dictadas tanto para las obras de pavimentación como para las de urbanización.

#### Artículo 36. - Protección de parcela

En las Manzanas de las Areas de Máxima Protección y Carácter Ambiental se prohíbe la segregación de las parcelas existentes, con el fin de mantener el tradicional parcelario existente.

#### Artículo 37. - Protección integral

##### 1. Edificios y construcciones con Protección Integral

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (Planos n.º I) y que se reseñan en el catálogo que completa esta documentación. Se señalan en la documentación gráfica con una trama oscura y un símbolo en forma de anillo.

##### 2. Obras permitidas

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de intervención sobre Bienes de Interés Cultural,

mantenimiento y restauración, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

En todos los casos, será necesario un Informe Previo de la Comisión de Seguimiento.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

##### 3. Usos

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes, salvo cuando se recupere el uso original del edificio.

Además se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinan en el vigente Plan General.

- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales o dotacional privado.
- Usos privados dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

#### Artículo 38. - Protección estructural

##### 1. Edificios y construcciones con Protección Estructural

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafiados en la correspondiente documentación gráfica (0.2) y que se reseñan en el catálogo anejo que completa esta documentación (0.4). Se señalan en la documentación gráfica con unas trama clara y un símbolo en forma de círculo de color negro.

##### 2. Obras permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de mantenimiento, restauración y de rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como los elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta y escaleras) que se señalan en el Catálogo.

##### 3. Aprovechamiento

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta únicamente, para los usos que expresamente se autorizan en el artículo 22, conservando su forma y pendiente.

##### 4. Alineaciones de la edificación

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes.

##### 5. Usos

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone el mantenimiento de los usos existentes, excepto en los siguientes supuestos con carácter general:

- Cuando se recupere el uso original del edificio.
- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato o cuando lo prohíba expresamente la normativa.
- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales y en aquellos de uso privado dotacional.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos privados dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

- En los edificios de uso residencial podrán autorizarse los que determina el Plan General vigente siempre y cuando se mantenga aquél uso residencial en al menos el 50% de su superficie construida, excluida la planta baja y la entreplanta (si la hubiera), y ocupando con el uso residencial la totalidad del frente de fachada.
- En todo caso se deberán cumplir las condiciones que se determinan en el Plan General vigente y obtener autorización expresa en cada caso del Ayuntamiento que garantice la compatibilidad de usos.

#### Artículo 39. - Protección ambiental I

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Planos n.º 1) y reseñados en el catálogo que completa esta documentación. Se señala en la documentación gráfica con un símbolo en forma de sucesión de puntos.

##### 2. Obras permitidas

Se autoriza el derribo parcial del edificio debiendo conservar como mínimo su fachada y formación de cubierta. En todo caso se mantendrá el número de plantas y, cota de los forjados primitivos siempre que se cumplan las alturas mínimas de plantas fijadas en estas ordenanzas.

Se autorizan además obras de mantenimiento, restauración, rehabilitación y reestructuración.

##### 3. Aprovechamiento

Se autoriza un máximo de volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en el artículo 20 (Condiciones de Volumen) de las Normas Urbanísticas Particulares. El edificio protegido mantendrá la altura protegida en todo el fondo edificable.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con los usos que expresamente se autorizan en el artículo 21.

##### 4. Alineaciones de la edificación

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes.

##### 5. Usos

Se autorizan los que determina el Plan General vigente para obras de nueva planta (artículo 21 de las presentes Normas).

En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración, se estará a lo que se determina en el artículo 38.5.

La inclusión de un edificio en el nivel de protección ambiental I supone el mantenimiento de los usos existentes, de acuerdo con las determinaciones del artículo 38.5 de estas Normas. Únicamente se permite el cambio de uso cuando su objetivo sea recuperar el original del edificio.

En todo caso se deberán cumplir las condiciones que se determinan en el P.G.O.U. vigente.

#### Artículo 40. - Protección ambiental II

##### 1. Ambito de Protección Ambiental II

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (Plano n.º 1) y reseñados en el catálogo que completa esta documentación. Se señala en la documentación gráfica con una sucesión de triángulos.

##### 2. Obras permitidas

Se permite el derribo del edificio con autorización y declaración expresa del Ayuntamiento. Deberá reproducirse la fachada con carácter general en tipología y carácter ambiental. Serán obligatorias las directrices recogidas para los edificios en la ficha correspondiente del Catálogo. En todo caso se mantendrá el número de plantas y cota de los forjados primitivos, salvo que el Catálogo indique la posibilidad de aumentar plantas, siempre que se cumplan las alturas mínimas de plantas fijadas en estas ordenanzas.

Se autorizan además obras de restauración, rehabilitación, reestructuración e intervención por integración.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma y se realice en edificios públicos dotacionales o no dotaciones contempladas en el artículo 33.

##### 3. Aprovechamiento

Se autoriza un máximo de volumen edificado y superficie de ocupación en planta, según se especifica en el artículo 19 (Condiciones de

Volumen) de las Normas Urbanísticas Particulares. El nuevo edificio conservará la altura en todo el fondo edificable, salvo que expresamente se indique en el Catálogo.

Se autoriza asimismo el aprovechamiento del espacio bajo cubierta con los usos que expresamente se autorizan en el artículo 21.

##### 4. Alineaciones de la edificación

Las señaladas en los planos de ordenación.

##### 5. Usos

Se autorizan los que determina el Plan General vigente para obras de nueva planta (artículo 21 de las presentes Normas).

En todo caso se deberán cumplir las condiciones que se determinan en el P. G. O. U. vigente.

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

#### **CAPITULO IV. - ENTORNO MONUMENTOS**

A los efectos prevenidos en el artículo 24 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, quedan determinados los entornos protegidos de cada uno de los Monumentos y Jardines Históricos, incoados o declarados, según la documentación que figura en el Decreto de declaración en vigor, o en las futuras delimitaciones que pudieran producirse.

#### **CAPITULO V. - COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL**

1. Desde la redacción del Plan Especial se constituyó una Comisión de Seguimiento del Plan Especial con atribuciones de asesoramiento en las materias recogidas en las normas reguladoras, de informe en lo relativo al desarrollo, aplicación y cumplimiento del Plan y de consulta en lo que específicamente se requiera desde el Ayuntamiento o la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
2. La Comisión de Seguimiento está formada por los miembros de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia y por el Presidente de dicha Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
3. A los efectos de los informes preceptivos previstos en este apartado, o de acuerdo con lo dispuesto en las normas reguladoras, la Comisión de Seguimiento será convocada por el Ayuntamiento de Palencia.
4. A los efectos de los informes sobre el desarrollo, aplicación y cumplimiento del Plan, así como de cualquier otro tipo de asesoramiento, la Comisión de Seguimiento podrá ser convocada indistintamente por el Alcalde de Palencia o por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.
5. Será preceptivo el informe de la Comisión de Seguimiento en el caso de cualquier tipo de obra o actuación en los inmuebles de la calle Mayor no catalogados individualmente, así como en los solares existentes en la misma calle en los que no se haya concedido licencia municipal de obras.

Asimismo, será preceptivo el informe de la Comisión de Seguimiento en aquellos supuestos recogidos en el presente Plan Especial.

## ANEXO I

## ESQUEMAS DE ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

1. - SOLAR O EDIFICACION NO PROTEGIDA ENTRE 2 EDIFICIOS > CUATRO PLANTAS (B+3)

## ALTURA REGULAR VARIABLE

1



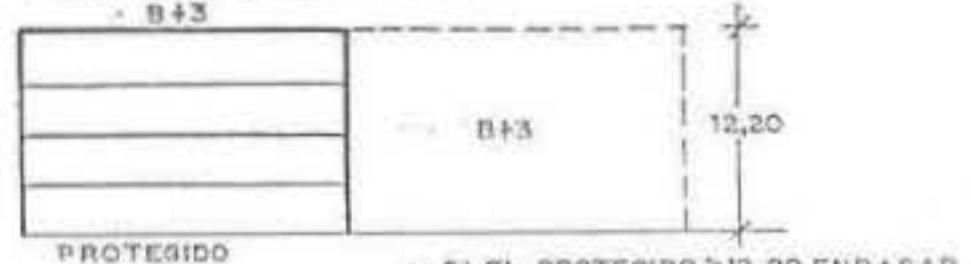
## CONDICIONES GENERICAIS

- PARA ESTABLECER EL N.º DE PLANTAS MAXIMAS EN CASO DE ENRASE CON EL COLINDANTE LAS ALTURAS MINIMAS DE CADA PLANTA DEBERAN CUMPLIR LAS CONDICIONES DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL.
- EN NINGUN CASO EL N.º DE PLANTAS DEL EDIFICIO DE NUEVA PLANTA SUPERARA EL N.º DE PLANTAS DEL PROTEGIDO.  
SALVO EL CASO 2.B. BIS, 2.C y 3.C

2. - SOLAR O EDIFICACION NO PROTEGIDA COLINDANTE CON UN EDIFICIO PROTEGIDO

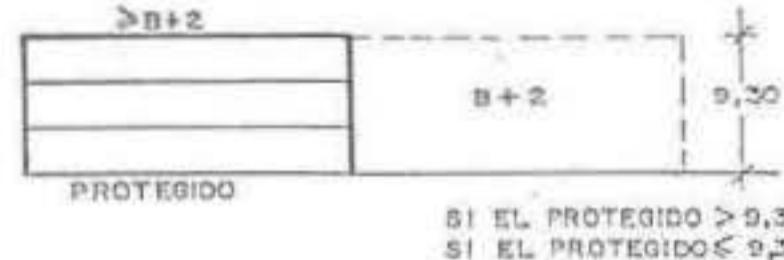
— SI EL PROTEGIDO &gt; B+3 → B+3.

2.A

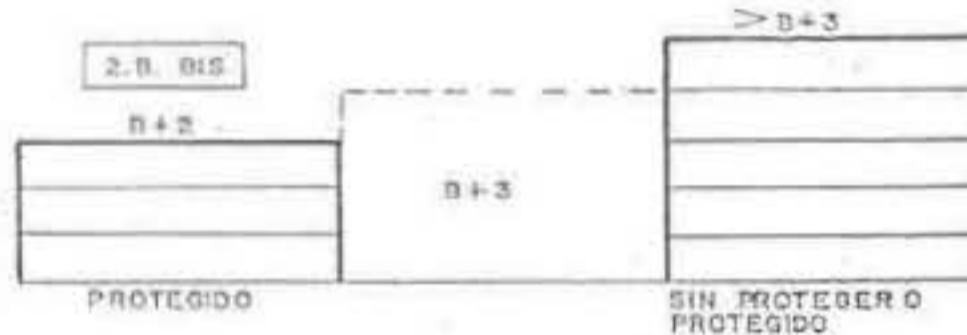


— SI EL PROTEGIDO > 12,20 ENRASAR  
— SI EL PROTEGIDO ≤ 12,20 → 12,20 m

2.B

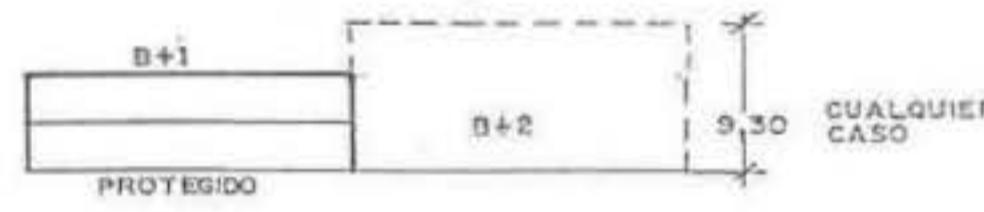


TODOS LOS CAROS →  
MENOS CUANDO SE  
TRATE DE UNA FINCA  
REGISTRAL UNICA

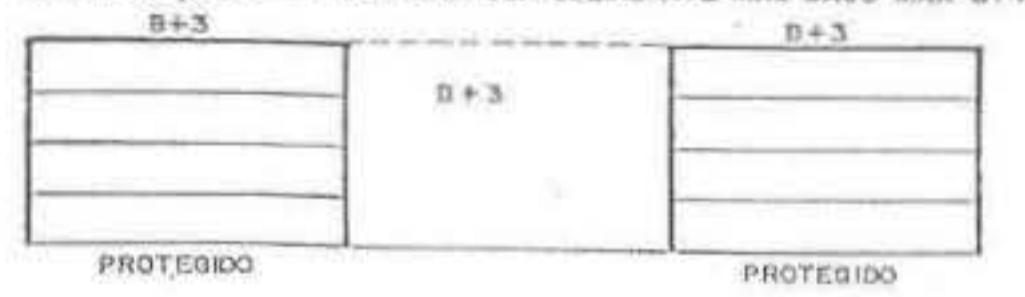


SI EL PROTEGIDO > 9,30 ENRASAR  
SI EL PROTEGIDO ≤ 9,30 → 9,30 m

2.C

3. - SOLAR O EDIFICACION NO PROTEGIDA COLINDANTE CON 2 EDIFICIOS PROTEGIDOS

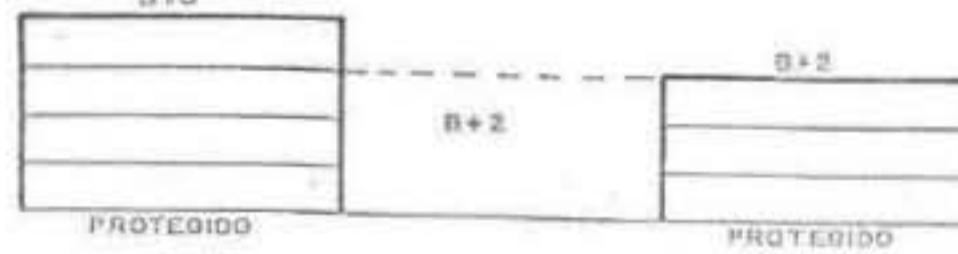
3.A



— SI EL PROTEGIDO MAS BAJO > 12,20 → EL NUEVO DEBERA TENER B+3 Y ENRASAR

— SI LOS PROTEGIDOS ≤ 12,20 → B+3 Y 12,20 m

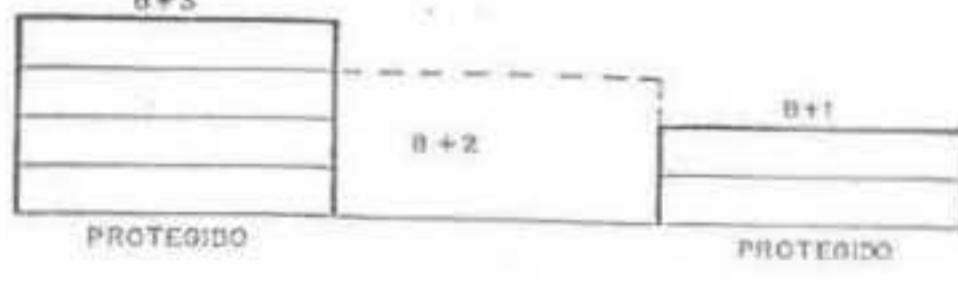
3.B



— SI EL PROTEGIDO DE B+2 > 9,30 → B+2 Y ENRASAR.

— SI EL PROTEGIDO DE B+2 ≤ 9,30 → B+2 Y 9,30 m

3.C



— B+2 Y 9,30 METROS DE ALTURA DE CORNISA.

12 de marzo de 1999

## ANEXO II

## FICHAS DE LAS ACTUACIONES EN EL AMBITO DEL P.E.R.I. DEL CASCO ANTIGUO

PROYECTO DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL  
DE PROTECCION Y DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO  
DE PALENCIA .

UNIDAD DE EJECUCION N° 1

ESCALA:  
1:1.000Nº HOJA:  
1

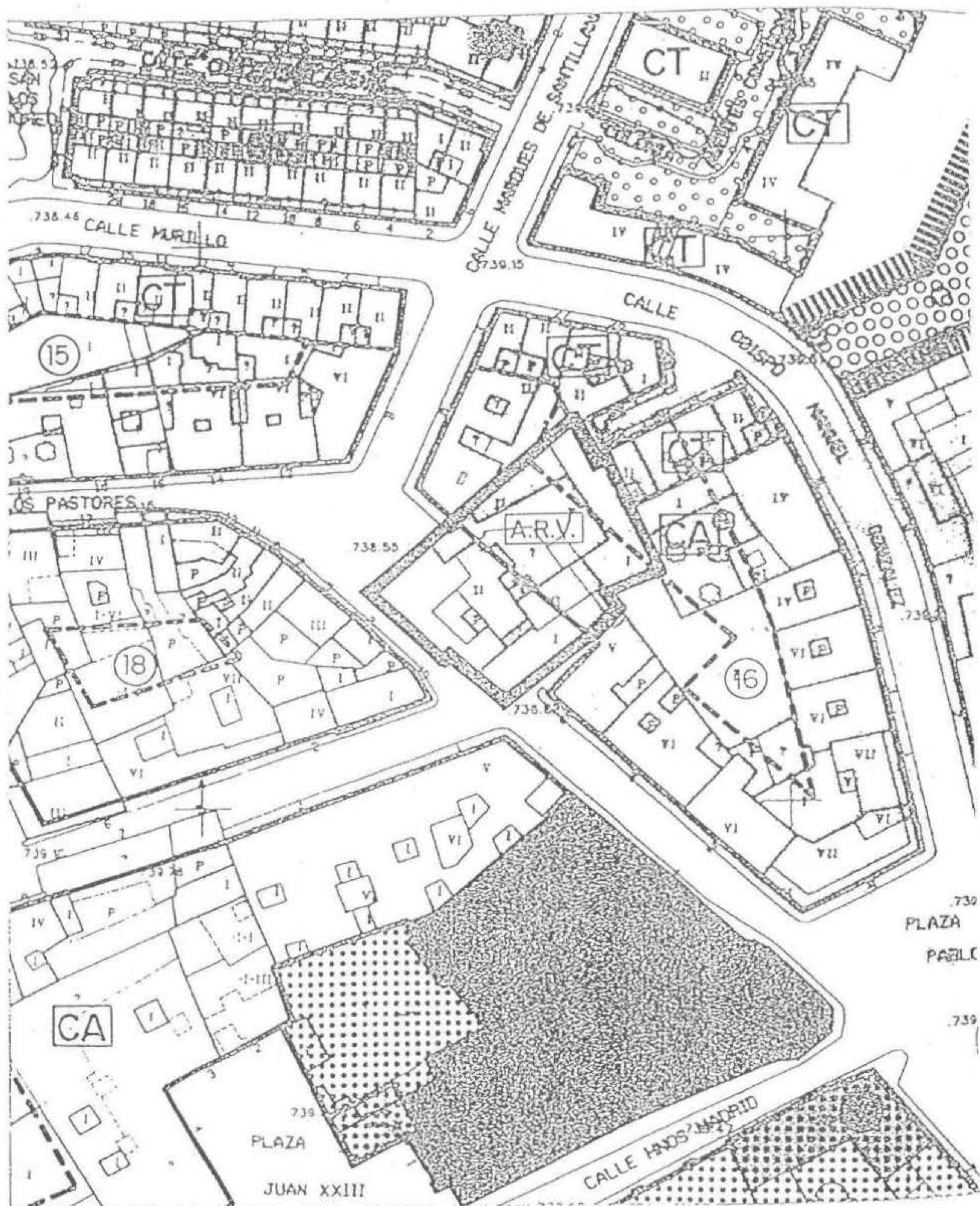
## OBSERVACIONES:

límite de la unidad de ejecución

PROYECTO DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL  
DE PROTECCION Y DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO  
DE PALENCIA .

UNIDAD DE EJECUCION Nº 2

ESCALA: 1:1.000 N° HOJA:



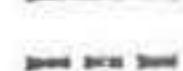
OBSERVACIONES:



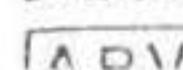
LIMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCION



ALINEACION EXTERIOR DE LA EDIFICACION



ALINEACION INTERIOR DE LA EDIFICACION



ALTURA REGULAR VARIAR F

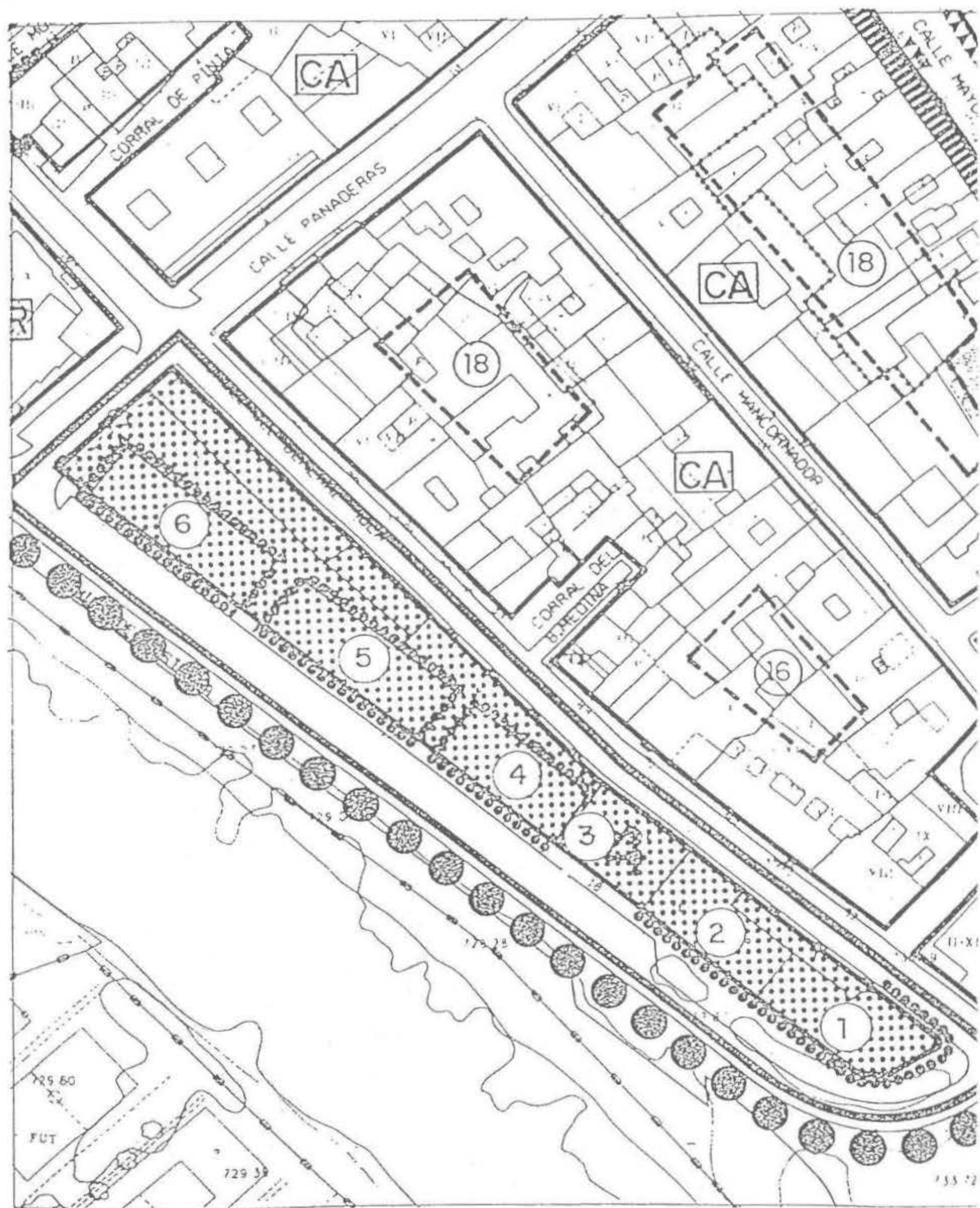
12 de marzo de 1999

PROYECTO DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL  
DE PROTECCION Y DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO  
DE PALENCIA.

ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA:  
1:1.000

Nº HOJA:



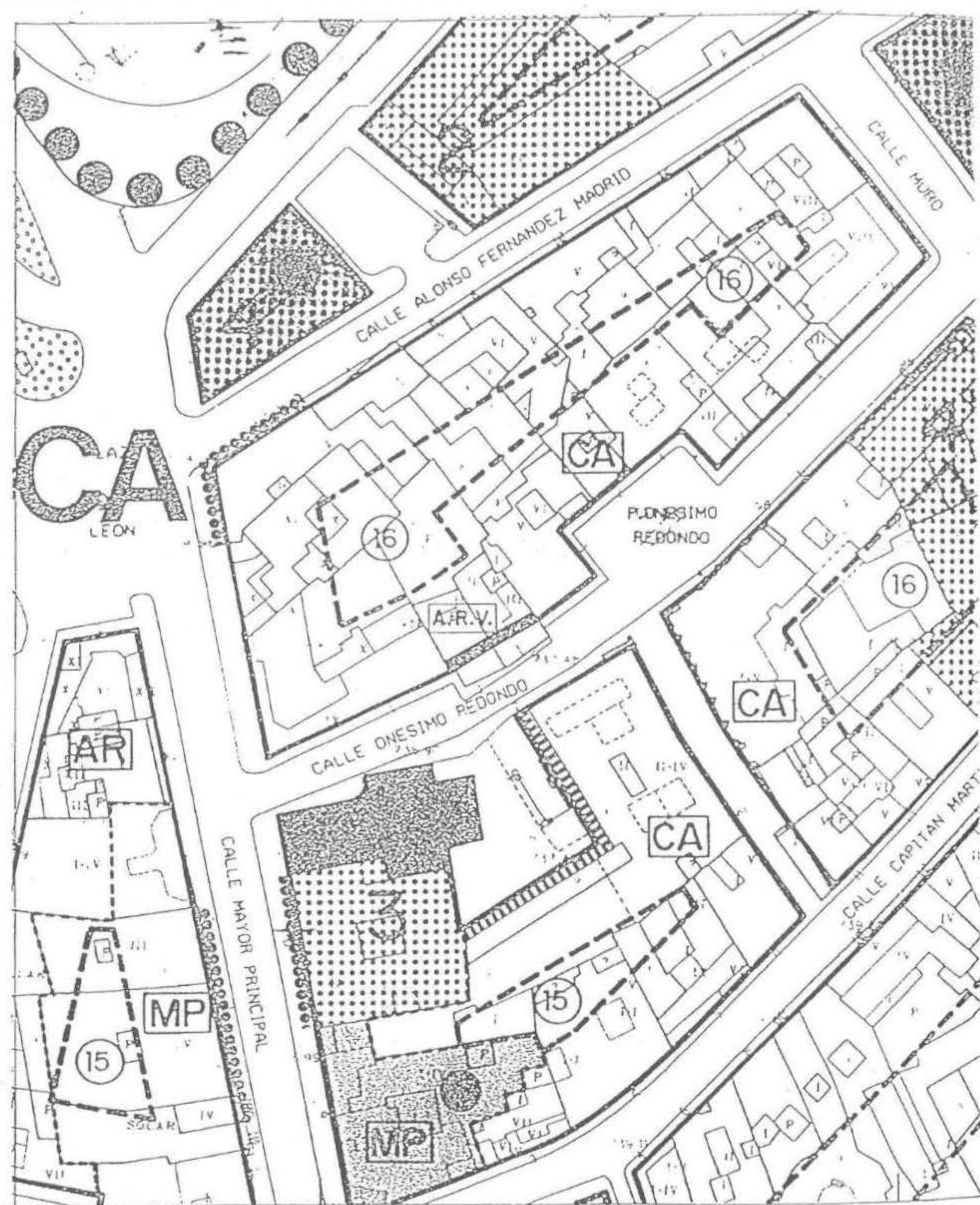
- OBSERVACIONES:
- ① PROTECCION AMBIENTAL
  - ② PROTECCION AMBIENTAL + 1 PLANTA
  - ③ SIN PROTECCION

PROYECTO DE MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL  
DE PROTECCION Y DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO  
DE PALENCIA.

ALTURA REGULAR VARIABLE

ESCALA:  
1:1.000

Nº HOJA:  
4



OBSERVACIONES:

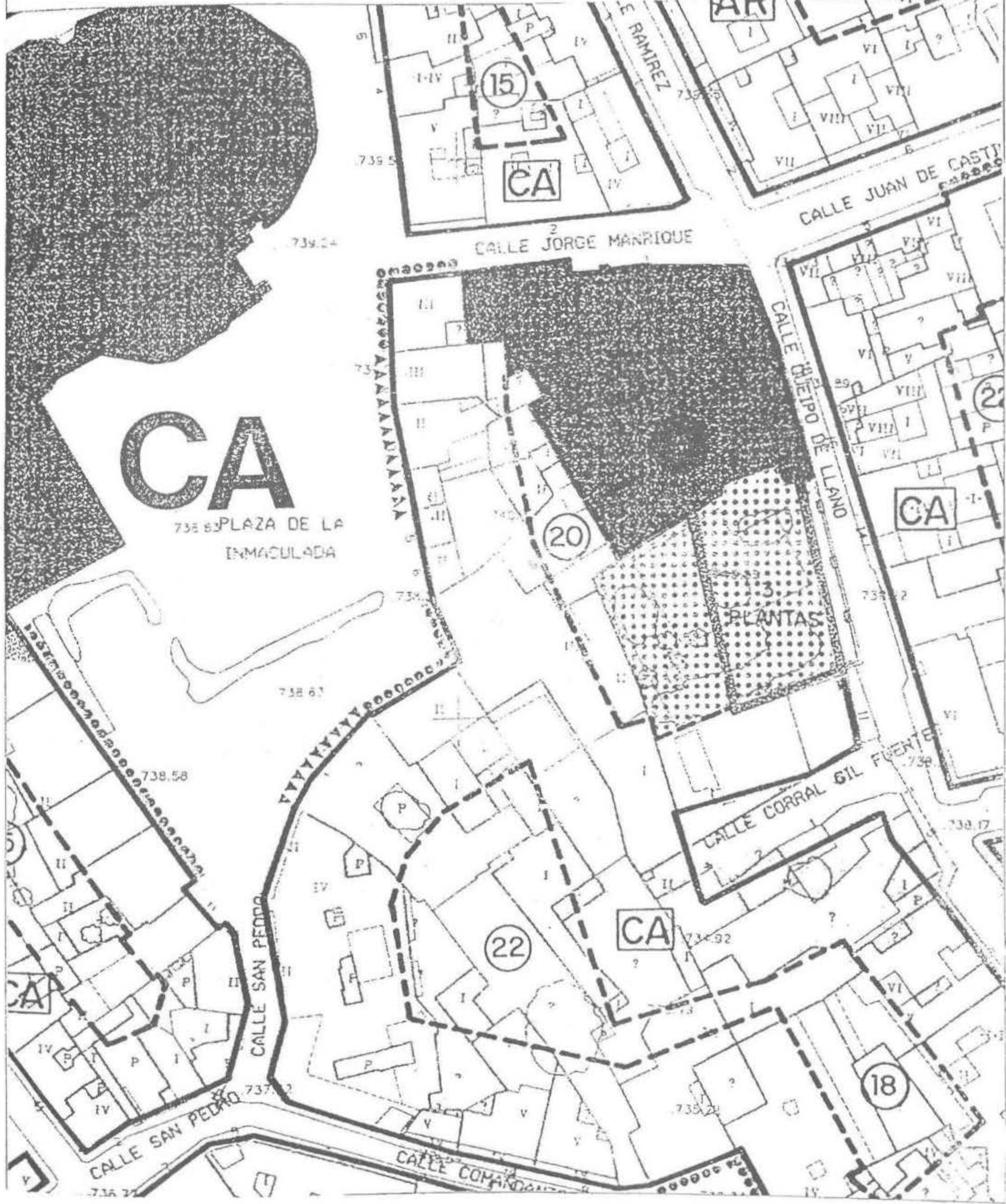
**A.R.V.** = ALTURA REGULAR VARIABLE

EDIFICIOS A LOS QUE AFECTA

# PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA

## MODIFICACIONES DE ALTURAS CALLE QUEIPO DE LLANO

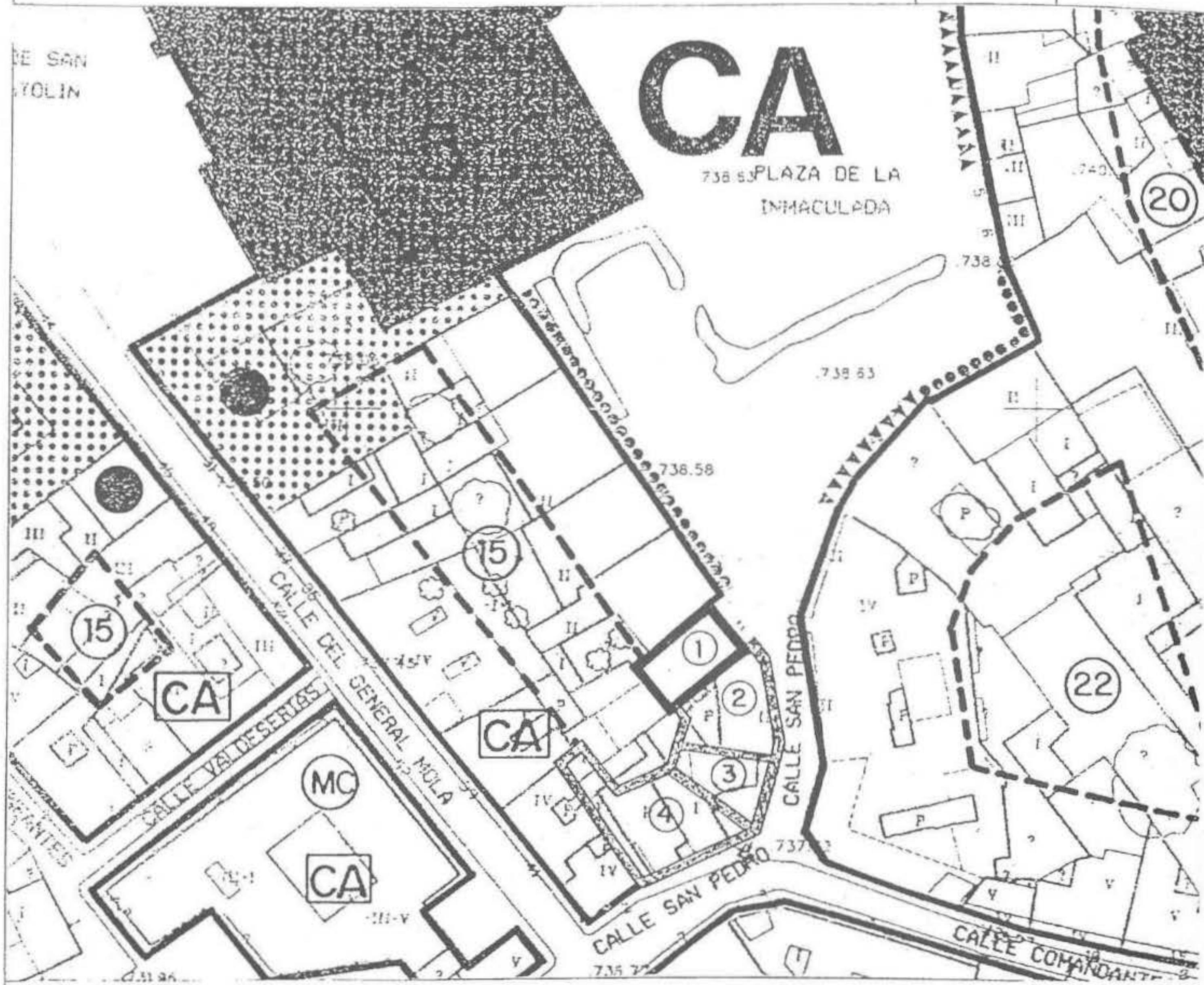
ESCALA: N° HOJA:  
1:1.000 5



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE  
REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO DE PALENCIA

CALLE SANTO SAN PEDRO Y PLAZA DE LA INMACULADA

ESCALA: 1:1.000 N.º HOJA: 6



1. II ALTURAS (ENRASAR CORNISA CON LA COLINDANTE PROTEGIDA)
2. III ALTURAS + BAJO CUBIERTA
3. III ALTURAS + BAJO CUBIERTA
4. IV ALTURAS
- CONSERVACIÓN AL MÁXIMO DE LA APARIENCIA EXTERIOR (MATERIALES Y TEXTURAS) DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.
- SOLAR N.º 1. CONSERVAR LA FORMACIÓN DEL ARCO DE ENTRADA EXISTENTE.
- SOLARES N.º 2 Y 3. MANTENIMIENTO DEL MURO DE FACHADA EXISTENTE CON POSIBILIDAD DE ABRIR LOS HUECOS IMPRESCINDIBLES. LA NUEVA EDIFICACIÓN SE RETRANQUEARA 0.60 ml RESPECTO A LA LINEA EXTERIOR DEL MURO EXISTENTE, MANTENIENDO EL ALERO ACTUAL.