



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
Planeamiento y Gestión Urbanística

VIII CENTENARIO DEL ESTUDIO GENERAL
**UNIVERSITAS
PALENTINA**
PRIMERA UNIVERSIDAD DE ESPAÑA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PALENCIA, ARTÍCULOS 126, 132 Y 139
DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, EN RELACIÓN CON LA INSTALACIÓN DE
ASCENSORES EN EDIFICIOS EXISTENTES.**

Exmo. Ayuntamiento de Palencia

mayo de 2012



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Planeamiento y Gestión Urbanística

VIII CENTENARIO DEL ESTUDIO GENERAL
**UNIVERSITAS
PALENTINA**
PRIMERA UNIVERSIDAD DE ESPAÑA

INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL

ESTADO MODIFICADO

2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.



1. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El municipio de Palencia dispone de un Plan General de Ordenación Urbana cuya última revisión fue aprobada por la Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre de 2008, y publicado en el BOCYL el 7 de noviembre del mismo año (en adelante PGOU/2008).

El Tomo II del PGOU/2008 contiene la Normativa Urbanística, documento que establece las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana. Está organizada en nueve títulos; El título IV está dedicado a establecer las normas generales de edificación, aquellas que tienen por objeto definir las condiciones que deben regular las edificación con independencia de la clase de suelo en que se asiente.

Estas normas son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones allí reguladas; entre ellas están las contenidas en el Capítulo 4 sobre *Condiciones de volumen y forma de los edificios* y las del Capítulo 7 destinado a *Condiciones de acceso y seguridad a los edificios*.

En estos dos capítulos, y más concretamente en los artículos 126, 132 y 139 relativos a *Entrantes y salientes sobre la línea de fachada*, *Dimensiones de los patios de parcela* y *Escaleras y Ascensores*, es donde el planeamiento general regula condiciones urbanísticas que están condicionando las posibilidades de instalar ascensores en edificaciones erigidas con anterioridad al planeamiento general en vigor.

De hecho, durante la vigencia del PGOU/2008, se han constatado las dificultades urbanísticas para la instalación de ascensores derivadas de la regulación contenida en estos artículos.

Sin embargo, la evolución legislativa, tanto estatal como autonómica, en materia de accesibilidad y supresión de barreras, consolida el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, lo que implica la supresión de las barreras existentes y la adaptación de la edificación para garantizar la accesibilidad plena. El avance hacia el logro de estos objetivos justifica la modificación planteada, a fin de que la normativa del planeamiento general no impida, por condicionantes urbanísticos, soluciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En consecuencia, y en coherencia con el marco normativo sobre accesibilidad, y la intención del Ayuntamiento de Palencia de regular mediante Ordenanza Municipal la instalación de ascensores en edificaciones residenciales que carezcan de él y hayan sido construidas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU/2008, se pretende modificar los artículos precitados a fin de facilitar la instalación de ascensores que mejoren las condiciones de accesibilidad.

La modificación planteada afecta exclusivamente a los artículos 126, 132 y 139 de la normativa del PGOU/2008.



ESTADO ACTUAL

ART. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas
- Balcones y galerías
- Cornisas y aleros.

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
4. Galería es el cuerpo volado cerrado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.
5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

[...]

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

- a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.
- b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.
- c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m^2 para la superficie.
- d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie.

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
- d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.



ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. El ancho mínimo de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros cuando se acceda hasta un máximo de treinta viviendas, debiendo disponer de dos escaleras de anchura mínima de 1,00 metro o una de 1,30 metros los edificios de más de treinta viviendas.

El ancho mínimo de escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares.

En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, estas dimensiones se podrán reducir, siendo en todo caso, necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Anchura mínima de la escalera, una vez instalado el ascensor: 0,75 metros.

Acuerdo unánime adoptado por los propietarios incluidos en el régimen de propiedad horizontal del edificio.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

139.2 Instalación de ascensores en edificios incluidos en áreas de rehabilitación:

En edificios incluidos en áreas de rehabilitación en los que sea necesaria la instalación de ascensores se admiten las siguientes excepciones a la aplicación de esta normativa:

1. Los ascensores podrán instalarse en espacio público, fuera de la alineación oficial, cuando se demuestre la imposibilidad de instalarlo en el interior de la parcela. En este caso no serán de aplicación las determinaciones del artículo 126 apartados a), c) y e).



ESTADO MODIFICADO

ART. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada

Se diferencian:

- Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas
- Balcones y galerías
- Cornisas y aleros.

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.
2. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.
3. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con una dimensión frontal máxima de 1,40 m y una profundidad máxima de 0,60 m.
4. Galería es el cuerpo volado cerrado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.
5. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
6. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Con carácter general:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.
- J) *Las anteriores determinaciones no serán de aplicación cuando se trate de la instalación de un ascensor conforme a la ordenanza municipal de aplicación al caso.*

[...]

ART. 132. Dimensiones de los patios de parcela.

1. En los patios de parcela cerrados la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos, de forma que:

- a) En patios a los que den dormitorios se debe poder inscribir una circunferencia de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 m^2 para la superficie.
- b) En patios a los que den cocinas y no abran dormitorios ni habitaciones vivideras se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m^2 para la superficie.
- c) En patios interiores a los que no abran cocinas ni piezas habitables, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor $H^2/20$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 9 m^2 para la superficie.
- d) En el caso de viviendas unifamiliares en una planta, los mínimos se reducen a 2 m para las luces rectas y diámetro y a 8 m^2 para la superficie.

2. Los patios de parcela abiertos a fachada, a patio de manzana o a otros espacios libres, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La longitud L del frente abierto no será inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- b) La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a dos tercios del frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y una vez el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- c) Si al patio abierto dan exclusivamente las cajas de escalera, la longitud del frente abierto será como mínimo de 3 metros y la profundidad será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.
- d) No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

Las condiciones establecidas en este artículo no serán de aplicación cuando se trate de la instalación de un ascensor conforme a la ordenanza municipal de aplicación al caso.



ART. 139. Escaleras y ascensores

139.1 Determinaciones generales

1. El ancho mínimo de la escalera en edificios de viviendas colectivas será de 1,10 metros cuando se acceda hasta un máximo de treinta viviendas, debiendo disponer de dos escaleras de anchura mínima de 1,00 metro o una de 1,30 metros los edificios de más de treinta viviendas.

El ancho mínimo de escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares.

En edificios de uso público el ancho mínimo de la escalera será de 1,20 metros, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa de accesibilidad y la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

2. En edificaciones existentes en las que sea necesario reformar la escalera para la instalación de ascensor, se estará a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.

3. En viviendas colectivas y edificios de uso público, las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de doce peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión; la altura de la tabica será no será superior a 18 cm y la anchura de la huella será igual o superior a 28 cm.

4. Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

5. Las escaleras de viviendas colectivas no podrán comunicar directamente con locales de uso comercial, hotelero, hostelero, de servicios recreativos e industriales.

6. En las edificaciones cuya altura máxima permitida sea de tres plantas, incluidas planta baja y ático o bajo cubierta, se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios practicables que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él se podrá inscribir una circunferencia de 1,10 metros de diámetro.

7. En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio de manzana o de parcela, con huecos con una superficie mínima del 5% de la superficie común, y en todo caso, de un metro cuadrado al menos en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

8. Será obligatoria la instalación de al menos un ascensor cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a diez metros.

En el espacio destinado a zona de espera del ascensor deberá poder inscribirse frente a la puerta del ascensor un círculo de diámetro mínimo de 1,50 m.

9. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con las determinaciones establecidas en la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras y en el Reglamento que la desarrolla.

139.2 Instalación de ascensores en edificios residenciales que carezcan de él para mejorar las condiciones de accesibilidad.

En edificios residenciales que careciendo de ascensor pretendan su instalación para mejorar las condiciones de accesibilidad se estará a lo dispuesto en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.



2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La presente modificación no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en los instrumento de ordenación del territorio vigentes ni sobre la ordenación general vigente.

Palencia, mayo de 2012.

LA ARQUITECTA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Fdo. Sandra Villameriel García.

