DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA, EN EL ÁMBITO DELIMITADO COMO URPI-8, CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO.

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA.

Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DELIMITADO COMO URPI-8, CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO.

ÍNDICE:

MEMORIA VINCULANTE

ANTECEDENTES

Iniciativa.
Objeto.
Legislación aplicable.

- Legislación estatal:
- Legislación urbanística y de ordenación territorial
- Normativa sectorial
- Planeamiento urbanístico vigente

CONVENIENCIA.

MODIFICACIÓN NORMATIVA:

INTERÉS PÚBLICO.

- Sobre la no obligatoriedad de vincular el aprovechamiento bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior para calificar este espacio como vividero.

IDENTIFICACIÓN

JUSTIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

- De la Modificación para ejecutar parte de la cubierta como terraza

IDENTIFICACIÓN

JUSTIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

- Sobre la modificación de alturas.

IDENTIFICACIÓN

JUSTIFICACIÓN

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

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.

- *Informe o memoria de sostenibilidad económica*
- *Estudio económico*
- *Cumplimiento del artículo 58 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como arts. 172 y 173 del decreto 22/2004, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León*
- *Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.*
- *Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León*
- *Cumplimiento de Trámite Ambiental*

RESUMEN EJECUTIVO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA, EN EL ÁMBITO DELIMITADO COMO URPI-8, CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO. Documento para aprobación definitiva.

MEMORIA VINCULANTE

ANTECEDENTES

Se realiza el presente documento, teniendo en cuenta que, todos los informes recibidos de las diferentes Consejerías han sido favorables, teniendo en cuenta que la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2015, solicitó una mejora de solicitud, que después de su realización, informó favorablemente la presente modificación.

Después de reuniones con técnicos del Ayuntamiento de Palencia y de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se decide dejar fuera de la modificación propuesta la parte de la misma referida a las fichas del catálogo. Esta decisión se toma a la vista de las alegaciones presentadas a la modificación planteada, de tal modo que la actualización de un conjunto de elementos del catálogo deba ser abordada desde una revisión del Plan Especial de Protección del Casco Histórico y no desde una modificación puntual del mismo. Independientemente de que alguna propuesta pueda surgir hasta ese momento, siempre que esté debidamente motivada y justificada.

Iniciativa.

Se realiza la presente Modificación del PGOU de Palencia en el ámbito delimitado como URPI-8, correspondiente al PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO.
El técnico redactor de este documento es Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto colegiado en su Delegación de Palencia por el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el nº 3.351.

Objeto.

El P.E.P.R.I. Casco Antiguo se encuentra dentro del Suelo Urbano de Palencia y recogido en su PGOU como zona desarrollada por planeamiento incorporado denominado URPI-8.

El objeto de la presente modificación puntual es:

- Definir unas condiciones de edificación que pretenden mejorar situaciones de accesibilidad y habitabilidad.
- Conservar adecuadamente un tejido edificado de valor histórico artístico y potenciar la actividad y la vida que allí tiene lugar dentro del Plan

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia, denominado habitualmente como PERI Casco.

- Conjugar la preservación del patrimonio con las necesidades de la sociedad actual y el cambio de costumbres de esta, respecto de la que nos ha legado el patrimonio del casco antiguo de Palencia, y así conseguir la revitalización del patrimonio legado.

Se justifica la necesidad de eliminar la condición del P.E.P.R.I. Casco de la vinculación del aprovechamiento bajo cubierta a la planta inferior para conseguir la de habitabilidad del bajo cubierta. De tal modo, que se podrá establecer viviendas independientes por planta, sin necesidad de que estas sean de tipología de dúplex.

También dentro de la modificación del articulado se modifica la obligatoriedad de cubierta inclinada en la totalidad de la cubierta, permitiendo en parte de la cubierta, se realice terraza descubierta para su uso y disfrute y así mejorar la calidad ambiental de las viviendas, en todo caso, veremos dentro de la tipología tradicional el uso de la terraza en la cubierta no es un asunto ajeno al patrimonio del casco histórico de Palencia.

Legislación aplicable.

En todo lo regulado por este documento, se aplicara la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

LEGISLACION ESTATAL:

- Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155 de 29 de junio de 1985).

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE de 31 de octubre de 2015).

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

- Real Decreto 2586/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el

- Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y sus modificaciones.

- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOE num.181, de 28 de julio de 2008).

- Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero por el que se aprueba la instrucción técnica urbanística 1/2011, sobre emisión de Informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y Reglamento que la desarrolla.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- Plan de General de Ordenación Urbana de Palencia (PGOU Palencia)

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia. (PERI Casco)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO.

CONVENIENCIA

"El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Casco Antiguo", fue aprobado el 11 de febrero de 1999, y publicado en el boletín de la provincia el 12 de marzo de 1999. El cual modificaba el "Plan Especial de Protección y de Reforma Interior Mercado Viejo de Palencia aprobado el 12 de Julio de 1990, y publicado en el boletín de la provincia el 6/8/90.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente fue aprobado por la ORDEN FOM/1848/2008, de 16 de octubre y publicado en el BOCYL nº 216 de 7 de noviembre, y el PEPRI Casco Antiguo se encuentra dentro del Suelo Urbano de Palencia y recogido en su PGOU como zona desarrollada por planeamiento incorporado. Considerado como un documento de planeamiento asumido, recogiendo en la documentación gráfica y escrita, las determinaciones de ordenación general en él establecidas, el documento se incorporó íntegramente, como así se especifica en la ficha elaborada al efecto Ficha URPI-8, del PGOU.

La presente Modificación Puntual del PGOU y del PEPRI CASCO modifica determinaciones de ordenación detallada establecidas desde el planeamiento general en la normativa.

Por lo tanto, como establece la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones, en su artículo 58 sobre Modificaciones, en su apartado 1. Indica:

- *"Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos."*

El instrumento adecuado para concretar este cambio, es la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia y del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Antiguo.

El fin que se persigue está conforme con los que se recogen en el artículo 4 del Reglamento Ley de Urbanismo de Castilla y León, en concreto en su punto 1.3ª, por tratarse de una modificación orientada a la actualización de Ordenanzas del PEPRI respetando los criterios fórmulas en el artículo 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

INTERÉS PÚBLICO.

Según lo previsto en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuanto al interés público de esta Modificación, se manifiesta:

1.-Sobre la no obligatoriedad de vincular el aprovechamiento bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior para calificar este espacio como vividero.

Se justifica el interés público a través de la supresión de barreras arquitectónicas. La Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, en su Exposición de Motivos indica:

- *"Que se establecen como objetivo prioritario de su actividad el de mejorar la calidad de vida de la población".*
  Más adelante añade que, *"cabe recordar que la situación de discapacidad o de movilidad reducida es una situación que en mayor o menor medida, antes o después, es susceptible de afectar a la práctica totalidad de la población, conviene no olvidar la proporción de personas mayores existentes en Castilla y León".*

2.- Sobre la autorización para dar uso de terraza en la planta del bajo cubierta, frente a que antes no se contemplaba, hasta la aprobación de este documento.

El interés público reside en la recuperación de un estilo tradicional autóctono, desarrollado en el casco palentino, en edificios que figuran incluso, en el Catálogo del PGOU, y que son ejemplo indudable a tener en cuenta para mantener el carácter propio tradicional de nuestro Centro Histórico, los cuales se detallarán más adelante. Se recupera la cultura de la vida cotidiana al aire libre mejorando la calidad de vida de los residentes de las viviendas que estén dotadas de estas terrazas descubiertas.

La actividad pública, hasta dónde puede alcanzar, regula que las ciudades sean lugares realizables para vivir y en los que se puedan realizar el mayor número de ideas y oportunidades privadas para una lograr dinamización y recuperación, en este caso del Centro Histórico.

Se pretende definir unas normas de edificación más adaptadas y acordes al entorno y unas normas de uso menos restrictivas que las existentes haciéndolas coherentes con las existentes en su entorno.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

3.- Sobre la modificación de las alturas interiores.

El interés público se desprende de la necesidad de cumplir la legislación urbanística, medioambiental y de edificación de tal forma que estas leyes urbanísticas y técnicas sean congruentes entre sí.

Conciliar las normativas, como la ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, el Código Técnico de Edificación, el PGOU de Palencia, el PERI Casco Antiguo, y la Ordenanza de Ruido de Palencia que reglan las edificaciones del centro histórico de la ciudad de Palencia, hacen necesaria la modificación de alturas interiores, y por tanto, de las exteriores. Pero sólo con este fin, el de cumplir la reglamentación aplicable.

Conforme al art. 4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el planeamiento debe estar en continuo proceso de actualización, por ello se justifica la modificación puntual de la normativa que aquí se recoge. El urbanismo debe ser adaptable; el PGOU debe ser el marco regulador que facilite, con las normas adecuadas.

Asimismo este conjunto de modificaciones pretende potenciar la sostenibilidad de la población en el centro de la ciudad. Como veremos más adelante, la población en la ciudad de Palencia en las últimas décadas ha sido estable, sin embargo la población en el centro de la ciudad según los datos que se dispone ha ido decreciendo.

La LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, se ocupa entre otros asuntos, de la recuperación de los centros urbanos, en este sentido la presente modificación busca también este fin. Por ello se modifican los artículos anteriormente expuestos que concilian las necesidades sociales con el ámbito del Plan Especial.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

MODIFICACIÓN NORMATIVA:

IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

1.- Modificación sobre pieza habitable en el bajo cubierta.

IDENTIFICACIÓN

El PERI Casco Antiguo, determina en su artículo 20 las Condiciones higiénicas, y dentro del apartado 3 que trata sobre la Pieza habitable, dice: Que *para poder considerar como pieza habitable el espacio bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inferior, (última planta tipo del edificio), con las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en el Plan General para bajo cubiertas.* Lo que en otras palabras es que para hacer vividero el bajo cubierta la vivienda será de tipología dúplex.

Esta propuesta modifica este aparado 3 para que no sea obligatorio la vinculación del aprovechamiento bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior para calificar este espacio como vividero y así poder establecer viviendas independientes en los bajo cubiertas. Estas viviendas deberán cumplir con las determinaciones aplicables a este uso, como cualquier otra. Es decir, si este espacio cumple con las condiciones sobre habitabilidad referidas a vivienda, podrá calificarse como vivienda.

JUSTIFICACIÓN

El PERI Casco Antiguo es el resultado de la revisión del "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL MERCADO VIEJO". Aquel "PEPRI Mercado Viejo" del año 1990, en su artículo 21.3 permitía el uso vividero, como tradicionalmente se había ido desarrollando dedicando estas viviendas.

Literalmente aquel PERI Mercado Viejo del año 1990, en su artículo 21.3 decía:

- *Pieza habitable:*
- *Se considera pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.*
- *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.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- *Para poder considerar como pieza habitable el espacio bajo cubierta deberá cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la Dirección General de la Vivienda de la Consejería de Fomento de la de la Junta de Castilla y León. En caso contrario dicho espacio sólo podrá considerarse como pieza habitable si está vinculado a la planta inferior. (Última planta del edificio).*

En cuanto al uso que lo determinaba en aquel documento el art. 22, daba al PGOU de forma general la capacidad para determinar el uso, en tanto el primer párrafo decía de forma literal: *"Se estará en lo que determine el PGOU vigente"*.

Posteriormente la Revisión del PERI Casco Antiguo (que así pasó a llamarse) de 1999, obligó la vinculación de este espacio bajo cubierta a la última planta del edificio, prohibiendo incluso que la escalera común tenga comunicación con las estancias del bajo cubierta. Cuya justificación no es apta con las normativas actuales exigibles a las viviendas.

En todo caso, no prohibió el uso vividero en el bajo cubierta, ya que de ser así hubiese sido una incongruencia al existir un buen número de viviendas en esta situación, sino que reguló de forma más limitativa el uso del bajo cubierta, al uso "trastero", para el caso en el que no se vinculase este espacio a la planta inmediatamente inferior, o vinculando el aprovechamiento bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior para dotarlo de habitabilidad. Es decir, que la habitabilidad del bajo cubierta se conseguía con la vinculación de éste a la planta inmediatamente inferior. Se contradice entonces el hecho de que una estancia en bajo cubierta es vividera si la entrada a la vivienda está en la planta inferior y no en su misma planta. La habitabilidad de una vivienda se regula estancia a estancia y no por su tipología edificatoria.

Así es, las condiciones de habitabilidad de una vivienda están reguladas desde la orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones de habitabilidad, pasando por la Ley 38/1999 de ordenación de la Edificación, la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y león y su Reglamento, el Real Decreto 314/2006 de Código técnico de Edificación, hasta PGOU de Palencia. De este modo, existen una serie de normativas que se deben cumplir para que un espacio sea o no habitable, independientemente de la vinculación a otras plantas del edificio.

El resultado ha sido unas distribuciones de vivienda en tipología dúplex en muchos casos forzadas, hasta el límite de superficies mínimas, para hacer sostenible económicamente la ejecución del edificio. También se obtuvo unas viviendas con limitaciones claras de accesibilidad por el inevitable uso de la escalera en el interior de la vivienda, y con ello, se ha conseguido que las piezas habitables sean de tamaños mínimos, extremadamente lotificadas, aprovechando el ancho de la fachada, para proyectar el mayor número posible

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

de viviendas, siempre buscando la rentabilidad económica de la promoción inmobiliaria.

Esta Modificación Puntual está en acuerdo con los principios que rigen la actividad urbanística pública, ya que busca la mejora de accesibilidad de las viviendas, y con ello ofrece la oportunidad de realizar tipologías residenciales frecuentes, es decir, en una sola planta, tal y como se han venido realizando las viviendas en edificios plurifamiliares tradicionalmente.

Entra en los objetivos del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección y Reforma interior, salvando barreras arquitectónicas impuestas por modelos tipológicos residenciales, así es, la tipología dúplex antes de esta modificación resulta obligada, para colmatar la edificabilidad residencial de los edificios en el PERI CASCO. La baja demanda de este tipo de vivienda, han puesto de manifiesto que resultan anómalas, prefiriendo el desarrollo de la vivienda en una sola planta.

Justificación de contribución de valores patrimoniales y conservación de los mismos

La propuesta de independizar las viviendas por plantas implica cambiar la configuración interna de funcionamiento de los edificios, que hasta ahora en el PEPRI obliga a realizar una tipología en dúplex, para poder calificar los espacios bajo cubierta en el entrono del PEPRI Casco.

Este cambio de funcionamiento interno del edificio, no repercute en los valores patrimoniales de un edificio, ya que su aspecto formal no se ve modificado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

De la Modificación del uso vividero en el bajo cubierta:

A continuación se relatan los artículos afectados por esta modificación y seguidamente se propone su nueva redacción:

- Artículo 20- Condiciones higiénicas, apartado 3.- Pieza habitable.

Artículo actual:	**Artículo reformado:**
"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:*	*"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 no será necesario estar vinculado a la planta inferior, siempre que cumpla 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 se podrá destinar a:* *1.- Uso de vivienda.* *a) Vivienda independiente, con acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).*

1.- Uso de vivienda vinculada a la vivienda inmediatamente inferior con las siguientes condiciones: *En la planta inferior, se situará obligatoriamente y como mínimo el salón-comedor, otra pieza más y un baño o aseo.* *En ningún caso, los espacios habitables bajo cubierta tendrán acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).* *2.- Uso como trasteros vinculado a las viviendas."*	*b)Uso de vivienda vinculada a la vivienda inmediatamente inferior deberá cumplir las siguientes condiciones:* *En la planta inferior, se situará obligatoriamente y como mínimo el salón-comedor, otra pieza más y un baño o aseo.* *En ningún caso, los espacios habitables bajo cubierta tendrán acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).* *2.- Uso como trasteros vinculado a las viviendas.* *En edificios existentes en el bajo cubierta no se podrá aumentar el número de viviendas ya establecidas en ese edificio."*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Artículo 22. Condiciones estéticas.

Apartado 1. Manzana de Máxima Protección (M.P.), punto, B: CUBIERTA, sexto párrafo:

Artículo actual:	**Artículo reformado:**
"Únicamente 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."	*"En los edificios en los que se permite el bajo cubierta, como pieza habitable, podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: su dimensión no será superior a 1,30 m. de frente y 1,80 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), 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."*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

2.- Modificación sobre la autorización para ejecutar parte de la cubierta para uso de terraza.

IDENTIFICACIÓN

El PERI Casco Antiguo, determina dentro del apartado 3 del artículo 19 sobre Condiciones de Volumen. Que *"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."*

Es decir las cubiertas deben ejecutarse inclinadas, sin que en ningún caso se pueda realizar terraza descubierta.

Este documento modifica este punto para que se pueda elaborar parte de la cubierta como terraza exterior, regulando el porcentaje máximo de la superficie que se puede ejecutar de este modo, se establece el 20%. Este porcentaje se reordena dependiendo de la ubicación de la terraza, del tal modo que en el faldón que vierta a la vía pública se podrá realizar la mitad de esa superficie y en el faldón que vierta a la fachada posterior la otra mitad.

JUSTIFICACIÓN

Se plantea la ejecución de terrazas en una superficie de hasta el 20% de la superficie total de la cubierta. No se busca la eliminación de la cubierta inclinada, que seguirá siendo el sistema de cubrición que más superficie ocupará de la cubierta, sino que optimizará el uso del edificio sin menoscabar el carácter tradicional del entorno.

Es innegable que la recuperación de este espacio, revierte de forma beneficiosa en la calidad de vida de los residentes que habiten en estas viviendas. La sociedad siempre ha tenido una cultura de vida en el exterior, que en las viviendas de las ciudades solamente se puede realizar en este tipo de terrazas.

En muchos casos, dada la dimensión de las parcelas que existen en el centro, no es posible realizar garajes, por lo que el interés por vivir en el casco histórico, se ve reducido.

Sin embargo, existe un mayor interés de viviendas que poseen una amplia terraza, y más aún en las que se sale al exterior en una posición elevada, que garantiza unos espacios de cierta tranquilidad e intimidad. He aquí una oportunidad de sostenibilidad de población en el casco histórico de la ciudad. Que de seguir así el centro histórico, se convertirá en un barrio exclusivo de servicios terciarios, desierto fuera de horas laborales. La población en la ciudad

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

de Palencia en las últimas décadas ha sido estable, sin embargo la población en el centro de la ciudad según los datos que se dispone ha ido decreciendo.

En 1983 la población de la zona de estudio representaba el 33,5% del total municipal en ese año que arrojó una cantidad de 73.382 habitantes, siendo su densidad la más alta de todo el casco urbano, densidad que se repartía de manera bastante homogénea entre los tres barrios que la componen, 11.630 para el barrio de Centro, 6.603 para Catedral y 6.378 para Santa Marina. Hacían en total 24.611 habitantes.

El Padrón a 1 de Abril de 1986 da 11.145 habitantes de derecho para el barrio de Centro, 6.112 para Catedral y 5.756 para Santa Marina. Hacían en total 23.013 habitantes.

Con referencia a 31 de Diciembre de 1997, el Padrón Municipal, para el área del Casco Antiguo refleja estos datos: 17.298 habitantes de derecho para el barrio de Centro y la Catedral y 5.742 para Santa Marina. Hacían en total 23.040 habitantes.

Los datos poblacionales de 2006 son para el área del Casco Antiguo refleja estos datos: 15941 habitantes de derecho para el barrio de Centro y la Catedral y 5494 para Santa Marina. Hacían en total 21435 habitantes.

Los datos poblacionales de 2010 son para el área del Casco Antiguo refleja estos datos: 15278 habitantes de derecho para el barrio de Centro y la Catedral y 5164 para Santa Marina. Hacían en total 20.442 habitantes lo que representa un 25,06 % del total municipal en ese año, sobre un total de 81.548.

Así es, mientras la ciudad de Palencia ha mantenido su número de población, este número ha ido decreciendo en el centro de forma importante y constante. Este añadido que se le pretende dar a las viviendas del centro, además, busca un aliciente para que la población escoja vivir en el centro frente a la periferia.

Desde la calle ópticamente no se apreciarán más alturas, no se aumenta el volumen edificable, todo lo contrario disminuye. El edificio que ejecute esta opción deberá hacerlo dentro del actual volumen máximo que marca el PERI, para la realización del bajo cubierta sin que se aprecie desde la calle.
La protección de la terraza se colocará dentro de la envolvente de la cubierta por lo que lo que este mirador no invadirá el exterior de la alineación permitida.

No se persigue romper con la tradición, sino recuperarla, dentro de los parámetros que regula el PERI.
Varios arquitectos utilizaron este sistema en la denominada "Edad de Plata", de la cultura Española, que se desarrolló entre el último cuarto del siglo XIX y el

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

primer tercio del siglo XX. Fue en este período donde realizó la actividad de Jerónimo Arroyo López, reconocido arquitecto palentino que utilizó este sistema de terraza mirador, en varios de sus edificios residenciales. Una normativa que le hubiese prohibido la terraza en la cubierta, nos hubiese privado de edificios de gran belleza singular. El casco palentino es un casco construido en su mayoría en el siglo XX y las características de sus edificios son acordes a esa época, no es un casco que predominen los edificios medievales.
En la Capital de la provincia de Palencia no se construía como en los pueblos de ella, aquí ejercían arquitectos formados en Madrid y en Barcelona, como Jerónimo Arroyo López, Jacobo Emilio Romero Fernández o Fernando Esteban Saturnino de Unamuno Lizárraga y ante la necesidad de realizar edificios singulares como la Fábrica Azucarera Palentina que vivieron maestros de obras de Barcelona, es el caso de Esteban Grau que aplicaron el modo de recoger de aguas en las terrazas, en el edificio fue le fue encargado en 1903 por Germán de Guzmán, cuyas iniciales pueden verse en las ménsulas situadas bajo los miradores y balconaje, del edificio en la Calle Mayor 51.

Incidencia de la ejecución de terraza en la cubierta de edificios protegidos por el catálogo del PGOU de Palencia.
A continuación se detalla una relación pormenorizada de los edificios que estando catalogados se ha detectado algún tipo de formación de terraza en la cubierta:

- **Ficha del Catálogo nº 7, en la Calle Barrio y Mier**, principios del XX.
- **Ficha del Catálogo 10, La Casa del Alaska, en la calle Barrio y Mier 2, del año 1925. De Jerómino Arroyo**
- **Ficha del Catálogo 14, Corral de la Cerera 1-5,** de principios del siglo XX y rehabilitada en 1986.
- **Ficha del Catálogo 19, Calle Bocaplaza 3,** de estilo ecléctico realizada en los años 40.
- **Ficha del Catálogo 20, en la Calle Burgos 2, realizado en los años 1920. De Fernando de Unamuno**
- **Ficha del Catálogo 21, Calle Burgos 8**
- **Ficha del Catálogo 22, Calle Burgos 10,** de estilo clasicista de postguerra realizada en los años 40.
- **Ficha del Catálogo 24, Plaza de León 1,** realizada en los años 40.
- **Ficha del Catálogo 31, Avenida Casado del Alisal 26,** realizada en los años 50.
- **Ficha del Catálogo 33, Avenida de Castilla 19,** realizada en los años 50.
- **Ficha del Catálogo 37, Calle Colón 12,** realizada en los años 40.
- **Ficha del Catálogo 42, Calle Colón 49,** de los años 20 y rehabilitada en el 2002.
- **Ficha del Catálogo nº 48, en la Calle Don Sancho 7, del año 1910. De Jerómino Arroyo**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Ficha del Catálogo 49, Calle Don Sancho 9,** de principios del XX, rehabilitada.
- **Ficha del Catálogo 57, Calle Felipe Prieto1,** realizada en 1930.
- **Ficha del Catálogo 51, Calle Don Sancho 4 de 1951. De Antonio Font Bedoya.**
- **Ficha del Catálogo 53, Calle Don Sancho 8 y10,** años 50
- **Ficha del Catálogo 64, Calle La Cestilla 3,** realizada en los años 20.
- **Ficha del Catálogo 66, Calle La Cestilla 4,** realizada en 1962 rehabilitado recientemente.
- **Ficha del Catálogo 69, Calle Mayor Antigua 69,** realizado en los años 50.
- **Ficha del Catálogo 73, Calle Mayor Antigua 29,** realizado en los años 50.
- **Ficha del Catálogo 79, Calle Higinio Aparicio 1,** realizado en los años 60.
- **Ficha del Catálogo 81, Calle Ignacio Martínez de Azcoitia esquina Mayor Principal,** realizado en 1957.
- **Ficha del Catálogo 84, Calle Ignacio Martínez de Azcoitia De Jacobo Romero Fernández en 1917.**
- **Ficha del Catálogo 101, Casa Estela, Paseo del Salón nº 3, realizado en 1910. De Jerómino Arroyo**
- **Ficha del Catálogo 109, Calle Juan de Castilla 3,** rehabilitada en 1999.
- **Ficha del Catálogo 111, Calle Lope de Vega / Avd. Casado Alisal,** de los años 20, rehabilitada.
- **Ficha del Catálogo 112, Calle Lope de Vega 3,** realizada en los años 20.
- **Ficha del Catálogo 113, Calle Lope de Vega 5-7,** realizada en los años 20.
- **Ficha del Catálogo 117, Calle Mayor 6,** finales del XIX rehabilitada.
- **Ficha del Catálogo 118, Calle Mayor 8,** finales del XIX principios XX.
- **Ficha del Catálogo 130bis, Calle Mayor 49,** finales del XIX
- **Ficha del Catálogo nº 136 en C/Mayor Principal 80, DE 1912. De Jerómino Arroyo**
- **Ficha del Catálogo 144, Calle Mayor 104,** principios del XX
- **Ficha del Catálogo 154, Calle Mayor 140,** años 50.
- **Ficha del Catálogo 157, Calle Mayor 148,** principios del XX
- **Ficha del Catálogo 163, Calle Mayor Principal 9,** realizada en 1919.
- **Ficha del Catálogo 164, Calle Mayor Principal 11,** realizada en 1956.
- **Ficha del Catálogo 168 Calle Mayor 17, construido en el año1915. De Jerómino Arroyo**
- **Ficha del Catálogo 178, Calle Mayor 51**llamado hoy Casa Cebrián de 1903, atribuido a Esteban Grau.
- **Ficha del Catálogo 196, Plaza San Pablo, de 1749, Rehabilitado.**
- **Ficha del Catálogo 220, Plaza San Lázaro 4,** realizado en los años 40.
- **Ficha del Catálogo 228, Calle Santo Domingo de Guzmán 28,** realizada en los años 50
- **Ficha del Catálogo 231, Calle La Puebla 3-7,** realizada en los años 50.
- **Ficha del Catálogo 236, Calle Burgos 11,** realizada en los años 40

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- La Ficha nº 7, en la **Calle Barrio y Mier**, principios del XX. En torno a la mitad de cubierta, se realiza plana a la que se accede desde el bajo cubierta.

Desde la Calle el peto que cierra la terraza, viene de la continuidad de la Fachada

- La **Casa del Alaska**, en la calle Barrio y Mier 2, del año 1925. Ficha 10. en el Catálogo del PGOU con protección estructural.

Este edificio de viviendas del arquitecto Jerónimo Arroyo López, se ejecuta en su totalidad con terraza plana. El cierre de la terraza se realiza mediante peto en continuidad don la alineación de la fachada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Corral de la Cerera 1-5, ficha 14 del Catálogo,** de principios del siglo XX y rehabilitada en 1986.

La terraza se ubica como cubierta de la planta segunda, da a la vía pública da servicio a las viviendas de la tercera planta.

- **Calle Bocaplaza 3, ficha 19 del Catálogo,** de estilo ecléctico realizada en los años 40.

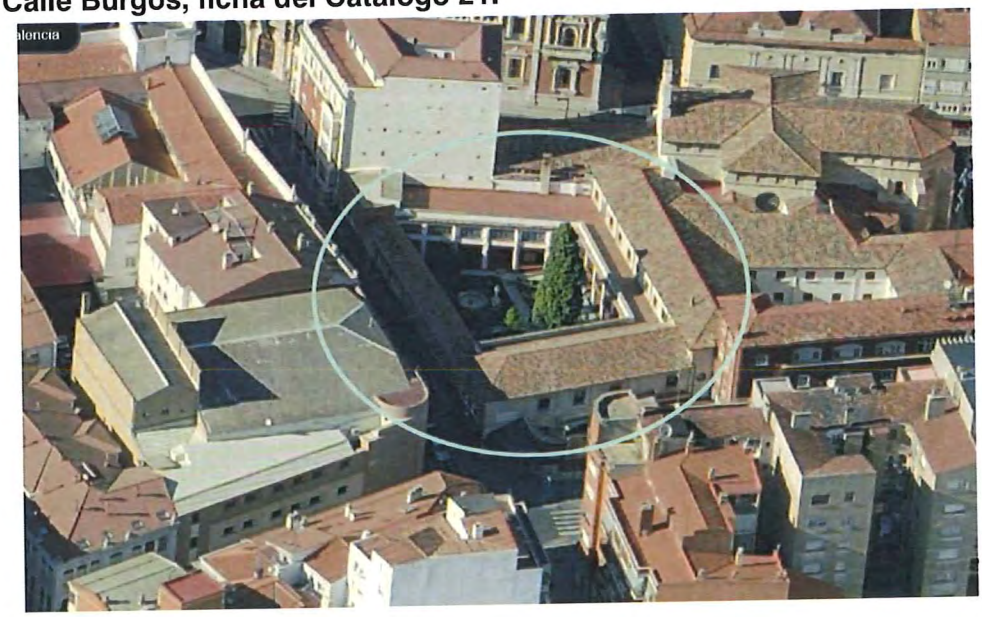
Ubicada en uno de los puntos más emblemáticos de la Calle Mayor Principal hace esquina con la Calle Bocaplaza que da acceso a la Plaza Mayor. El peto de cierre de la terraza es continuidad de la fachada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Fernando Unamuno, en la Calle Burgos 2,** también con protección estructural, **ficha 20** del Catálogo, realizado en los años 1920.

También en un punto reconocible de la ciudad, en la esquina de la calle Colón con la Calle burgos, frente a la Diputación de Palencia, este ejemplo al igual que en el anterior se alterna la terraza plana (con mayor presencia) con la formación a dos aguas que cubre la última planta del edificio.

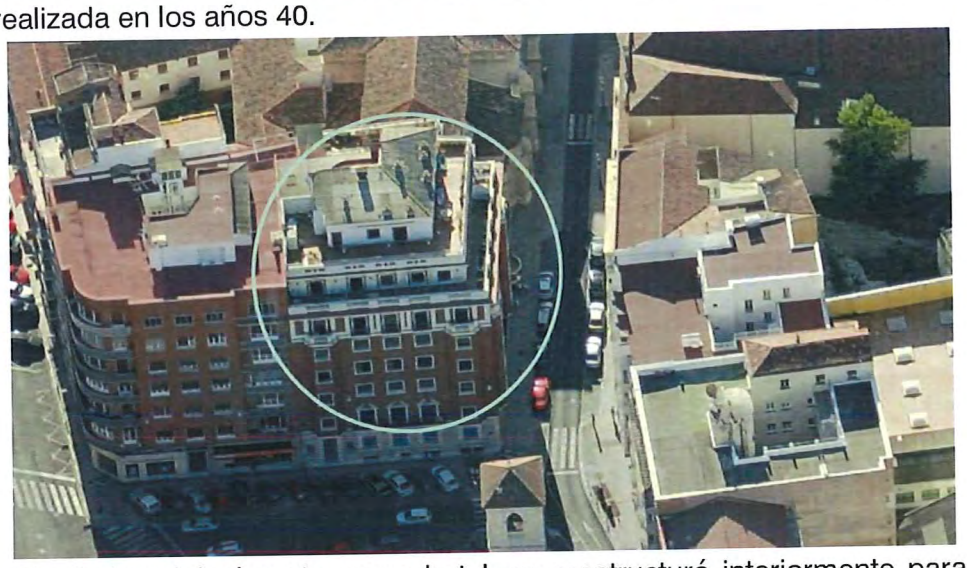
- **Calle Burgos, ficha del Catálogo 21.**



Este edificio que alberga el Convento de las Claras, aprovecha la cubierta plana sobre del Claustro como lugar de estancia y reposo de las mojas de clausura. Alrededor de este convento se pueden apreciar otros ejemplos de cubiertas planas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Burgos 2 ficha 22 del Catálogo,** de estilo clasicista de postguerra realizada en los años 40.



Diseñado originalmente como hotel, se reestructuró interiormente para integrar viviendas, las terrazas se conservan tal y como se diseñaron inicialmente.

- **Plaza de León 1, ficha 24 del Catálogo,** realizada en los años 40.

Dadas las características geométricas del edificio cohabitan la solución de cubierta inclinada con la solución plana. En su lado derecho se remata el diseño de este edificio con un acceso a la cubierta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Avenida Casado del Alisal 26, ficha 31 del Catálogo** realizada en los años 50.

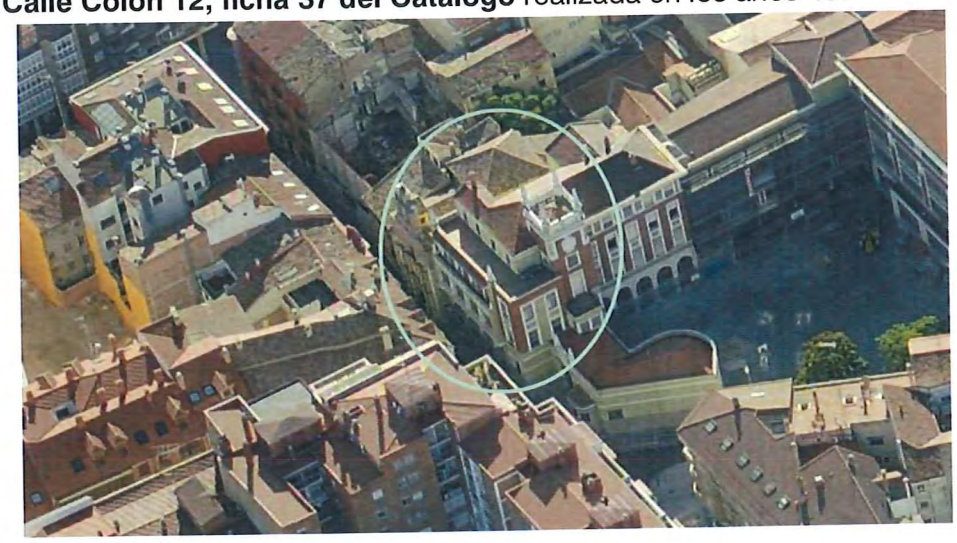
La esquina del edificio se remata con dos viviendas, una del director y otra del conserje del edificio que tienen acceso a dos terrazas una al interior de la manzana y otra a la vía pública que sirve como pedestal del mural realizado por Mariano Timón.

- **Avenida de Castilla 19, ficha 33 del Catálogo** realizada en los años 50.

En este edificio se resuelve toda la formación de cubiertas con el sistema plano.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Colón 12, ficha 37 del Catálogo** realizada en los años 40.



En el Colegio de la Salle las viviendas de los frailes dan acceso a una terraza sobre las dependencias administrativas del mismo.

- **Calle Colón 49, ficha 42 del Catálogo** de los años 20 y rehabilitada en el 2002.

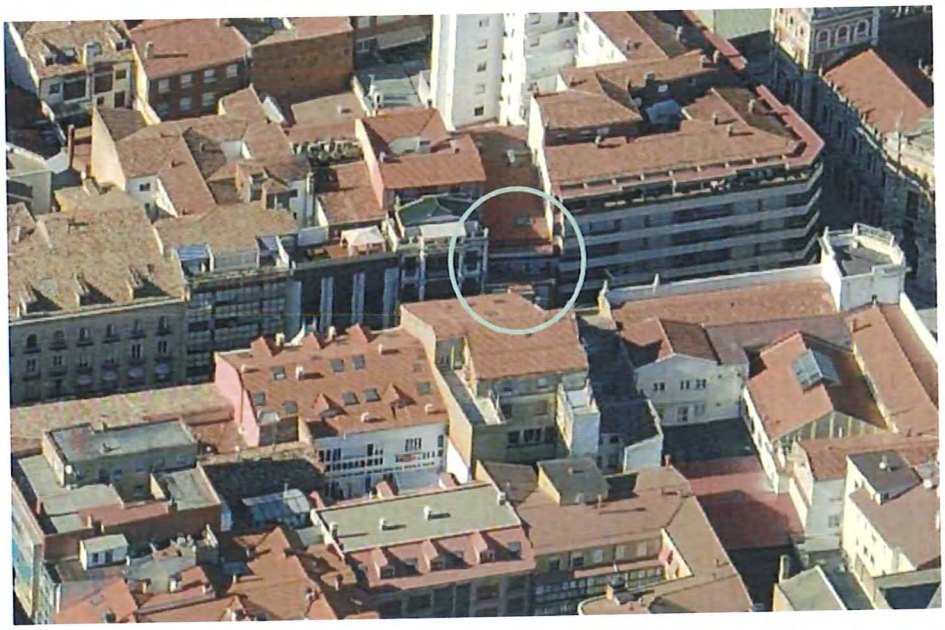
En este edificio de viviendas tienen terraza en esquina las viviendas de la última planta.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- La Ficha nº 48, en la **Calle Don Sancho 7**, del año 1910.

Este edificio rehabilitado, fue diseñado originalmente por Jerónimo Arroyo López. La disposición de las terrazas en la cubierta mantienen su composición original.

- **Calle Don Sancho 9, ficha 49 del Catálogo,** de principios del XX, rehabilitada.



Justo al lado del edificio anterior este ejemplo retranquea su última planta para utilizar la terraza.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Don Sancho 4, ficha 51 del Catálogo,** Casa de Mª del Pilar Jofre de Villegas (Casa de los Font) de 1951. (Arquitecto Antonio Font Bedoya)

Frente a los ejemplos anteriores se encuentra este edificio que conserva terrazas en la parte posterior del edificio.

Calle Don Sancho 8 y10, ficha del Catálogo 53, años 50

Tanto en la cubierta de la torre en esquina de este edificio como en la parte interior del edificio a la que se tiene acceso desde la última planta del edificio, se realizan terrazas planas, la primera para solucionar constructivamente su ejecución como la segunda para poder usarse.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Felipe Prieto1, ficha del Catálogo 57,** realizada en 1930.

Este edificio resuelve toda su cubierta con tipología plana.

- **Ficha del Catálogo 64, Calle La Cestilla 3,** realizada en los años 20.

Como en otras ocasiones se ubica una terraza de formación plana en la parte posterior del edificio, que desde la calle es totalmente inapreciable.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016

EL SECRETARIO,

- **Calle La Cestilla 4, ficha del Catálogo 66,** realizada en 1962 rehabilitado recientemente, en la foto aérea se muestra el edificio inacabado, y en la foto inferior muestra su aspecto actual.

  Este edificio que alberga parte de los Juzgados de Palencia cuya reforma concluyó en el año 2011, no respetó los principios del PEPRI en cuanto a formación de cubiertas, sin embargo ha quedado como uno de los edificios de referencia de la capital.

- **Calle Mayor Antigua 69, ficha del Catálogo 69,** realizado en los años 50.

  Para cerrar el claustro se realiza mediante unas arcadas, que en su parte superior se cierra con cubierta plana que sirve como corredor exterior del edificio. En la foto de abajo se señala un ejemplo que nos puede servir de referencia, junto con otros para la modificación normativa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Mayor Antigua 29, ficha del Catálogo 73,** realizado en los años 50.

Este ejemplo, junto a la Catedral, dispone cubiertas en varios niveles. Tanto en techo de baja en los locales comerciales como en techo de última planta.

- **Calle Higinio Aparicio 1, ficha del Catálogo 79,** realizado en los años 60.

Esta residencia de religiosas, remata tanto al interior como a la vía pública con terraza la esquina del edificio. En la foto de abajo, arriba a la derecha se muestran unas terrazas en la planta bajo cubierta, que nos sirven de base cómo se puede resolver actualmente, el asunto que nos ocupa.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Ignacio Martínez de Azcoitia esquina Mayor Principal, ficha del Catálogo 81,** realizado en 1957.

En este edificio de Luis Gutiérrez Soto, ubicó sobre la planta 4ª una terraza plana junto a la antigua Casa Palacio del S. XVIII. Contraponiendo las dos soluciones de la cubierta de forma radical, pone en valor cada edificación por su singularidad.

- **El arquitecto Jacobo Romero Fernández en 1917,** cuando realizó el edificio de la Calle Ignacio Martínez de Azcoitia, que figura dentro del catálogo en su **ficha 84.**

La terraza se desarrolla en la parte posterior del edificio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- El edificio residencial llamado **"Casa de la Estela"** en el Paseo del Salón nº 3, edificio realizado en 1910 edificio que figura en el Catálogo del PGOU en la ficha 101, con protección estructural.

Jerónimo Arroyo ideó esta terraza mirador como remate compositivo del edificio. Y este edificio es su máxima expresión como idea de vida en el exterior y como aprovechamiento de la cubierta para uso y disfrute de sus inquilinos.

- **Calle Juan de Castilla 3, ficha del Catálogo 109,** rehabilitada en 1999.

La última planta del edificio tiene su terraza dando al frente del edificio junto a la vía pública.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Lope de Vega esquina Avenida Casado del Alisal, ficha del Catálogo 111,** edificio de los años 20, rehabilitada en 2007.

El remate del edificio a modo de torre se resuelve con cubierta plana.

- **Calle Lope de Vega 3, ficha del Catálogo 112,** realizada en los años 20.

En este edificio remata la terraza mirador cerrándola mediante columnas que da al frente de la avenida Casado del Alisal opuesta al portal del edificio.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Lope de Vega 5-7, ficha del Catálogo 113,** realizada en los años 20.

  Junto al anterior edificio este desarrolla la terraza perimetralmente. En esta foto tomada en 1967, es más evidente la presencia del uso de terraza

  Hubo un incendio en la cubierta de este edificio, y posteriormente se realizó una obra que nos ha llegado a nuestros días, que no recogió el espíritu del edificio.

- **Calle Mayor 6 , ficha del Catálogo 117,** finales del XIX rehabilitada.

  En la última planta del edificio retranqueada aparecen 4 terrazas independientes integradas en la cubierta inclinada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Mayor 8 , ficha del Catálogo 118,** finales del XIX principios XX.

  En bajo cubierta frente a las troneras aparecen 3 pequeñas terrazas independientes integradas en la cubierta inclinada.

- **Calle Mayor 49, ficha del Catálogo 130bis,** finales del XIX

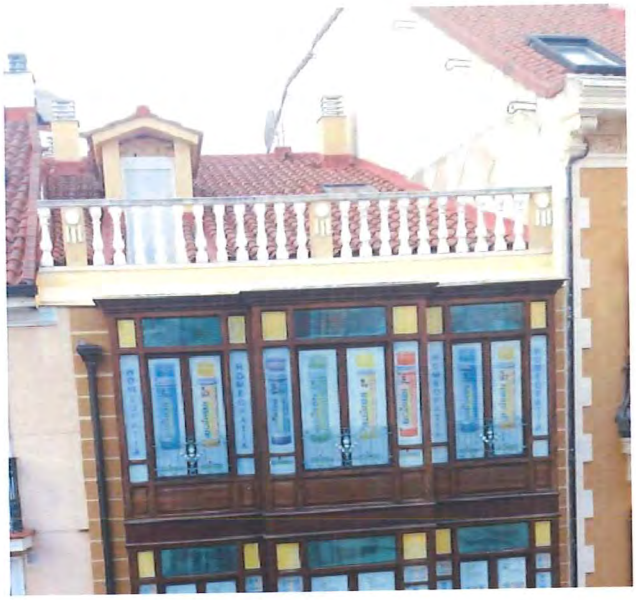
A esta terraza de planta cuadrada, se accede desde el bajocubierta. y cierra su límite mediante peto.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Ficha nº 136 en C/Mayor Principal 80**, DE 1912.

Esta vivienda de Jerónimo Arroyo genera la terraza en la parte posterior del edificio a la que se accede desde las dos viviendas que hay en esta planta.

- **Ficha del Catálogo 144, Calle Mayor 104,** principios del XX



En este edificio dedicado a farmacia, a la terraza se accede desde el bajo cubierta, y llega hasta el remate de la balaustrada. Desde la Calle Mayor, no incide en el paisaje de la fachada de la calle, sino que está perfectamente integrado.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **ficha del Catálogo 154, Calle Mayor 140,** años 50.

Desde el bajo cubierta de accede a estas dos terrazas que están sobre los miradores del edificio.

- **Calle Mayor 148, ficha del Catálogo 157,** principios del XX

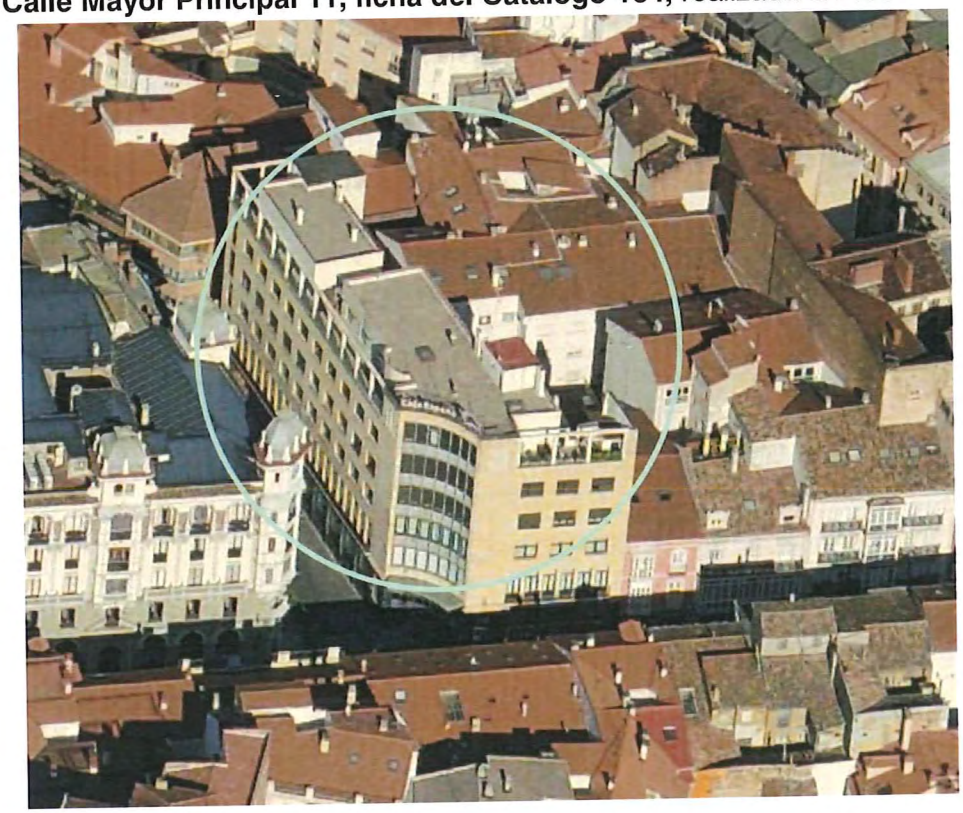
Este edificio, repite el modelo de retranquear el bajo cubierta para utilizar la terraza.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Mayor Principal 9, ficha del Catálogo 163,** realizada en 1919.

La terraza hoy sirve para albergar las máquinas de aire acondicionado, del edificio en cuya planta baja y primera, se enclava una entidad bancaria.

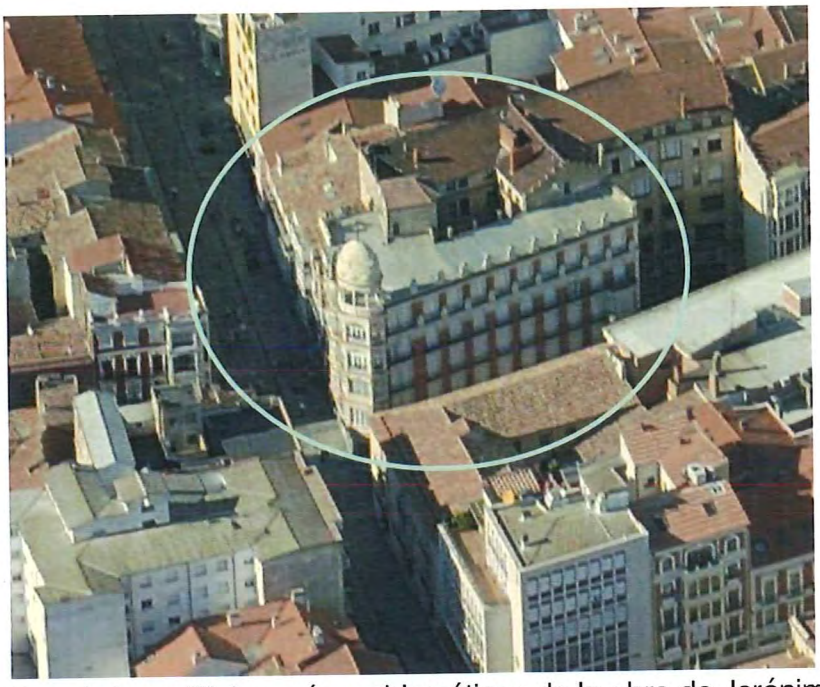
- **Calle Mayor Principal 11, ficha del Catálogo 164,** realizada en 1956.



En este edificio la formación de cubierta es exclusivamente plana.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Mayor**, en su **número 17**, que figura en la ficha 168 del catálogo, construido en el año1915.



Uno de los edificios más emblemáticos de la obra de Jerónimo Arroyo y de la ciudad, cuya cubierta mirador, remata en un edículo en su esquina que enfatiza aún más la idea de mirador de la cubierta.

- **ficha 178 del Catálogo**, **Calle Mayor 51,** llamado hoy Casa Cebrián de 1903.

La última planta se retranquea para dar lugar a esta terraza mirador en otro de los edificios más emblemáticos de la Calle Mayor.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Plaza San Lázaro 4, ficha del Catálogo 220,** realizado en los años 40.

El diseño del edificio retranquea la última planta para lograr este mirador de esquina.

- **Plaza San Pablo, ficha 196,** de 1749, Rehabilitado.

En este convento con protección integral, tiene las terrazas al interior, como en los edificios religiosos vistos anteriormente, en la foto de abajo también se aprecia como en el edificio del Catálogo ficha 229 de las monjas nazarenas, hoy desaparecido, tiene una formación de cubierta plana que las mojas utilizaban a modo de tendedero .

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Santo Domingo de Guzmán 28, ficha del Catálogo 228,** realizada en los años 50

  Este edificio coloca las terrazas al interior del edificio, a modo de corredores, en la foto de abajo a demás se advierte que hay edificaciones privadas de tímidamente colocan su terraza en cubierta y las edificaciones públicas la utilizan como sistema constructivo sin ningún pudor, como es en el caso del archivo histórico de Palencia, en donde se debió conjugar los dos sistemas, inclinado y plano para una mejor integración en el PEPRI.

- **Calle La Puebla 3-7, ficha del Catálogo 231,** realizada en los años 50.

Sobre viviendas de la planta baja se colocan terrazas para las viviendas de la planta primera que dan a la vía pública.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

- **Calle Burgos 11, ficha del Catálogo 236,** realizada en los años 40

La composición de este edificio no se entiende sin la presencia de la cubierta plana. A modo de espadaña remata en con unas falsas ventanas el peto de la cubierta para enfatizar el mirador de esta cubierta.

De este modo, se pone de manifiesto que la realización de parte de la terraza en la planta bajo cubierta, no está en contra de la tradición palentina, sino que es una variedad propia. Ya que en torno a un 20% de los edificios catalogados tienen parte de su cubierta utilizada como terraza, fuera del catálogo existen muchos más ejemplos de la utilización de parte de la cubierta como terraza descubierta. La mayoría de estos ejemplos, se construyeron entre los años de las décadas 40 y 80. Cabe recordar, que la prohibición de esta tipología apareció en el año 90, por lo que hasta entonces se había realizado de forma normalizada.

Esta modificación recupera este carácter propio y se propone regular en cuanto a la cantidad máxima de superficie de terraza realizable.

En el PERI para determinar las Condiciones Estéticas se regulan desde la calificación de manzanas, en este sentido se indican cuatro tipos:
Máxima Protección.
Conservación Tipológica.
Carácter Ambiental.
Área de Renovación.
Además se determinan unos Entornos de Monumentos, que están delimitados dentro del PERI.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Incidencia de la aplicación de este sistema, en el entorno del PEPRI.

La normativa que se pretende aplicar tiene limitaciones. Por un lado son las que se derivan de la propia propuesta en cuanto a la manzana en la que se encuentre el edificio, otra por el propio PEPRI cuando habla de las normas de protección de los edificios catalogados, ya que en estos prevalece la conservación de la formación de la cubierta que tenga, y por último una limitación de cantidad y geométrica.

El uso de terraza previsto en esta modificación, se regula de diferente forma según en la manzana en que se encuentra. En cuanto a su superficie y posición en la cubierta, para no perder el carácter de cubierta inclinada.

En la Manzana de Máxima Protección, se permite el uso de terraza en la parte posterior del edificio, conservando los faldones de cubierta que vierten hacia la vía pública. Además la realización de la terraza no podrá invadir el exterior de la envolvente de la cubierta, preservándose así el volumen de la edificación.

En la Manzana de Conservación Tipológica, no se modifica la normativa actual, ya que dentro de las varias tipologías que hay en estas manzanas, existen ejemplos de uso de terrazas que se utilizan a la vez de cubiertas.

En la Manzana de Carácter Ambiental, se permite el uso de terraza en la parte delantera y posterior del edificio. La realización de la terraza no podrá invadir el exterior de la envolvente de la cubierta, preservándose así el volumen de la edificación.

En la Manzana de Área de Renovación, se permite el uso de terraza en la parte delantera y posterior del edificio. La realización de la terraza no podrá invadir el exterior de la envolvente de la cubierta en su parte delantera, preservándose así el volumen de la edificación. Mientras que en la parte posterior del edificio, se regula su superficie y posición de tal modo que su posición será libre salvo las limitaciones que se marcan.

Los entornos de Monumentos se tratan de igual modo que las manzanas de Máxima Protección, entendiendo que tienen la misma categoría, en cuanto a condiciones estéticas.

El paisaje urbano como patrimonio es el resultado las acciones de las personas a través del tiempo en un ámbito determinado, en el caso del PEPRI es el legado que hemos recibido fruto de las acciones realizadas en periodos anteriores en el Casco Histórico de Palencia.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Del resultado heredado, esta normativa pretende armonizar los dos valores que aquí están en cuestión, la cubierta a dos aguas y la ejecución de la terraza en la cubierta.

Si revisamos desde el aire las cubiertas de los edificios en el PEPRI, nos encontramos que la tipología dominante es la cubierta a dos aguas, sin embargo existen numerosos ejemplos de edificios que hacen uso de la cubierta para implantar terrazas.

Si únicamente se permite la formación a dos aguas, nos encontraríamos que la restauración de la cubierta de la Catedral cuando se realizó en 1903, por Jerónimo Arroyo López, arquitecto diocesano en aquellos momentos, no sería posible.
El primer proyecto fechado el 25 de mayo de 1903, comprendía la reparación de la cubierta de la nave central, desde el crucero hasta el trascoro, y el desmonte de las cubiertas de las naves laterales y capillas del ábside, para sustituirlas por una terraza. El tejado ocultaba el ábside y los ventanales, encontrándose escondida parte de la estructura de contrafuertes y arbotantes.
Este proyecto suscitó polémica desde Bellas Artes, pues con la propuesta la catedral perdía así el carácter medieval. Jerónimo defendió su proyecto azotea y envió toda la documentación a la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, el proyecto que envió está fechado el 29 del octubre de 1910. El 5 de diciembre de 1910, se aprobaba el proyecto.

Este detalle de la historia propia de esta ciudad, junto los ejemplos vistos del catálogo pone de manifiesto, que en Palencia, la formación de cubierta plana se utiliza para solucionar problemas propios y que se mezcla con el tradicional inclinado, tomando una u otra decisión sea por uso, sea por estética.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Arroyo sustituyó los faldones de las cubiertas de las capillas del ábside por una terraza plana de entramado metálico, con entrevigado de bovedillas planas formado por tres roscas de rasilla y con un embaldosado de gres. Esta terraza plana, con ligera pendiente, terminaba en la balaustrada tras la que se colocó

un canalón que conducía las aguas a unas bajantes de plomo, que al llegar al zócalo se embebían en este doblándose para luego verter a la calle.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Valor patrimonial de la terraza en la cubierta:

Es un contrasentido que el PEPRI proteja formaciones de cubierta plana en los edificios catalogados, para después prohibirlo en el resto del entorno del PEPRI.

Surge así la paradoja en el propio PEPRI de prohibir lo protegido, o de proteger lo prohibido. Esta modificación normativa trata de reglar esta paradoja y corregir este contrasentido.

La Carta de Cracovia, sobre Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido, define el patrimonio como el *conjunto de las obras del hombre en las cuales una comunidad reconoce sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La identificación y la especificación del patrimonio es por tanto un proceso relacionado con la elección de valores*.

Depende entonces de escoger que valores son los más importantes en el casco de la ciudad de Palencia si los valores normativos o los valores catalogados.

La normativa de la formación a dos aguas viene de la herencia, del sistema constructivo mediante pares apoyados en muros de carga o cerchas de madera. Este antiguo sistema implica una imagen obligada a dos aguas.

Las edificaciones que utilizan terrazas en su cubierta, también son consecuencia de la tecnología constructiva. La utilización del hierro en la construcción facilitó la ejecución en obra, junto con las técnicas constructivas de evacuación del agua.

De forma generalizada se utilizó la cubierta inclinada, hasta la revolución industrial. La cercha junto con los pares apoyados fue el tipo estructural

estándar para resolver la cubierta en edificación. Desde la revolución industrial, cuando se comienzan a conocer nuevos sistemas constructivos.
Se comienza a realizar vivienda colectiva, surge el problema de falta de suelo propio, y la respuesta arquitectónica es la utilización de la terraza en la cubierta. Y la tecnologías constructivas de aquel momento son los elementos solucionaron de los requerimientos de aquella sociedad.

En la Carta de Cracovia cuando habla de Las ciudades históricas y los pueblos indica que *a estos hay que entenderlos en su contexto territorial, representan una parte esencial de nuestro patrimonio universal y deben ser vistos como un todo, con las estructuras, espacios y factores humanos normalmente presentes en el proceso de continua evolución y cambio.*

Así es, no se trata de escoger una tipología u otra, sino de ajustar la tradición heredada hasta finales del XIX, y del cambio surgido desde principios del XX. Los modelos que nos han llegado son casi todos son los realizados en el siglo XX y como hemos visto hay un buen número de ellos que han utilizado terrazas en cubierta. Y por ello no debemos escoger sólo el modelo de cubierta realizado hasta finales del XIX.

Se busca el diálogo entre la cubierta a dos aguas que seguirá representando la mayor parte de la superficie de la misma, con la formación de terraza en ella.

Existe entonces, una recuperación de valor patrimonial, pues se mezclan dos valores patrimoniales, cubierta plana y cubierta inclinada, que se regulan dependiendo del lugar en que nos encontremos en el PEPRI. Según el tipo de manzana, tipo de edificio o entorno de Monumento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

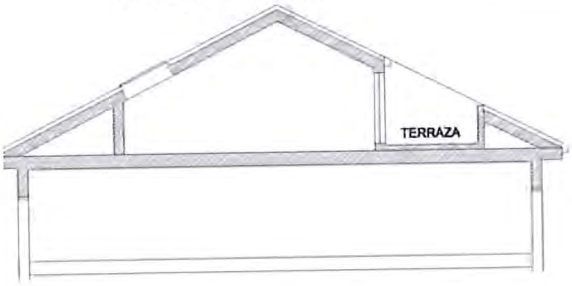
A continuación se relatan los artículos afectados:

Artículo 19- Condiciones de Volumen. APARTADO 3, párrafo sexto.

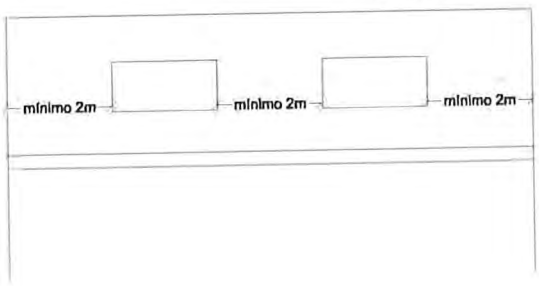
Artículo actual:	**Artículo reformado:**
"Los faldones de cubierta en todo caso no podrán superar una inclinación del 50% ni ser inferior al 25%, ni una altura libre del espacio bajo la misma superior a 3,50 m."	*"Los faldones de cubierta en todo caso no podrán superar una inclinación del 50% ni ser inferior al 25%, ni una altura libre del espacio bajo la misma superior a 3,50 m.* *Se podrá dotar de uso de terraza, dentro de la envolvente de la cubierta hasta una superficie del 20% respecto de la superficie construida de la planta inferior. En cualquier caso no superará el 10% de la superficie en la vertiente del faldón que dé a la vía pública o fachada posterior.* *En el caso de que la terraza se ubique en el faldón que vierte hacia la calle, el antepecho de protección se colocará dentro de la envolvente del faldón de la cubierta.* *Esta terraza quedará como mínimo a 2 metros de distancia de los linderos del edificio. Del mismo modo en el caso de que existiese más de una por edificio la distancia entre ellas será igual o mayor de 2 metros. Según el croquis adjunto. En cualquier caso, no podrá salirse de la alineación exterior o interior.* *Deberán tener relación compositiva con la fachada.* *En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección."*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Croquis A: SECCIÓN



ALZADO



Artículo 22. Condiciones estéticas punto 1. Manzana de Máxima Protección (M.P.) Apartado B.CUBIERTA párrafos 1,2 y 3.

Artículo actual:	**Artículo reformado:**
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.* EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016 EL SECRETARIO,	*La cubierta que debiera 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. En todo caso 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.* *Se podrá realizar terraza siempre que no esté ubicada dentro del faldón que vierta a la vía pública, según las condiciones del art. 19.3.* *El antepecho de protección se colocará dentro de la envolvente del faldón de la cubierta, conforme al croquis A.* *En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección* *Los edificios con frente a la Plaza Mayor deberán mantener su actual formación de cubierta según el referido artículo 19.4.*

Artículo 22. Condiciones estéticas punto2. Manzana de carácter ambiental (C.A.) apartado B. CUBIERTA

Artículo actual:	**Artículo propuesto:**
"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 el diseño tipo mansarda.* EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV 2016 EL SECRETARIO,	*"La cubierta que debiera 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 el diseño tipo mansarda.* *Se podrá realizar terraza, según las condiciones del art. 19.3.* *Las condiciones que se aplican para la formación de terraza en el faldón de cubierta que vierte hacia la calle del art. 19.3 son de aplicación para el faldón que vierta hacia el patio de manzana, o fachada posterior.* *En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección"*

3.- Sobre la modificación de alturas

IDENTIFICACIÓN

Actualmente el PERI Casco determina en el artículo 19 Las condiciones de volumen, y por consiguiente la regulación de alturas.

En el apartado 19.7 se regulan las alturas interiores:

- *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*

Y en el apartado 19.3 se regulan las alturas exteriores, del modo que sigue:

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

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.*

Sin embargo el PGOU de Palencia en su capítulo 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS dentro de su artículo 124. Regula la altura libre mínima de planta, en el que dice:

Se establecen las siguientes alturas libres mínimas:
- **Vivienda: 2,60 m** mínimo para la planta baja y planta tipo, admitiéndose 2,40 metros en pasillos y aseos. En edificaciones bajo cubierta podrá reducirse hasta 1,70 m.
- Escaleras: 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.
- **Comercial: 3,20 m** en planta baja y 3,00 m en las plantas distintas de la baja.
- **Oficinas: 2,60 m** si está en plantas diferentes a la baja, admitiéndose 2,50 m en aseos.
- **Hotelero: 3,20 metros** medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos y 2,60 en las habitaciones.
- **Hostelero: 3,20 metros** medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 metros, admitiéndose 2,50 metros en la zona de aseos.

- **Actividades recreativas y otros servicios terciarios: 3,20 m** medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,80 m.

Dentro del PERI, existe una salvedad por la que se puede incrementar la altura, ésta está reflejada dentro del párrafo 37 del artículo 19, en el que dice:

> *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 un máximo de 2,70m., y solo con este exclusivo fin.*

Añadiremos a este párrafo la altura para los locales en planta baja.

JUSTIFICACIÓN.

Para la autorización de locales en planta baja el PGOU exige 3,20 de altura libre de suelo a techo. Las condiciones impuestas por la ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León, el Código Técnico de Edificación y la Ordenanza de Ruido de Palencia. Requieren unas condiciones de sonido entre diferentes usos que implica un mayor grosor de forjados entre viviendas, así como de oficinas. Muy especialmente entre locales comerciales, administrativos y hosteleros respecto de la vivienda.

En este sentido, para conseguir un asilamiento a sonido adecuado en los locales comerciales en planta baja habrá que incrementar su altura 40 cms, entre la cámara de aire (25cms) necesaria para un buen acondicionamiento acústico así como las capas necesarias del falso techo acústico que pueden necesitar hasta 15 cms de espesor.

Por lo que para poder cumplir con el PGOU sobre la altura mínima de locales comerciales en planta baja de 3,20 m, habrá que disponer de una altura libre entre forjados de al menos 3,60 m. Para solucionar el ruido a impacto se entiende que la línea del forjado del suelo baja puede descender, lo que se estime oportuno.

La altura que se pretende modificar es la altura de la planta baja, que actualmente está regulada entre 3,20 m y 3,90 m. lo que aquí se pretende es poder realizar al menos 3,60 libres brutos para poder realizar los 3,20 mínimos exigidos y así poder aislar adecuadamente frente al sonido y que la vivienda superior no se vea afectada por la actividad del local.

Y aquí en esencia lo que se justifica es la contribución de valores patrimoniales y conservación de los mismos por la aplicación de esta normativa.

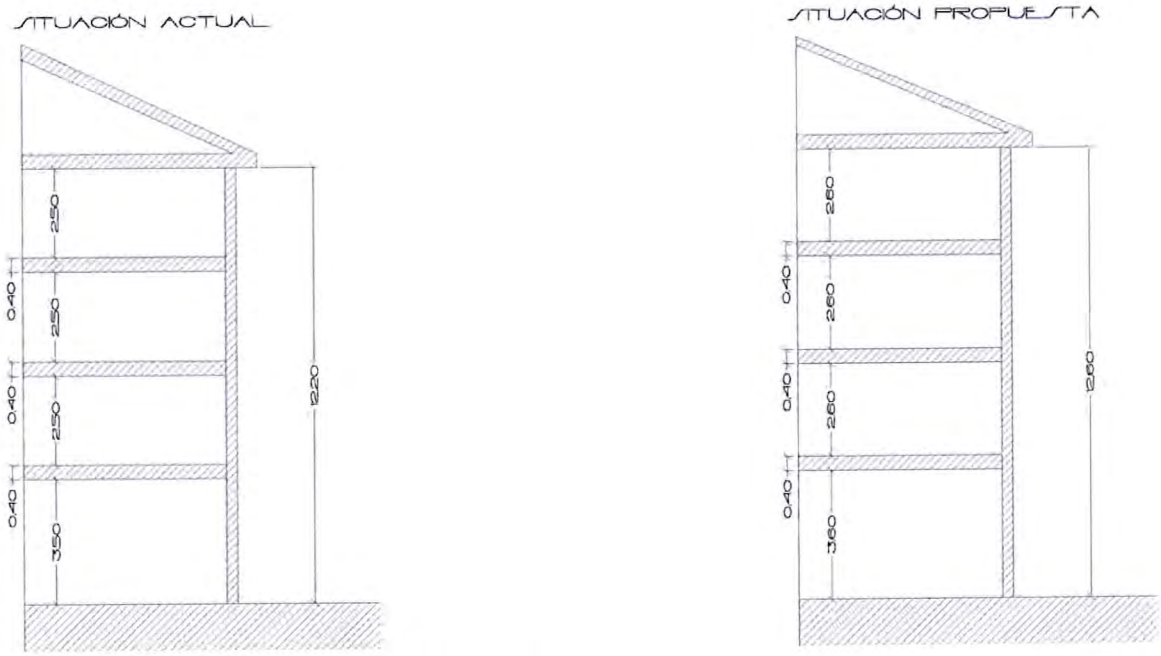
La aplicación de esta modificación normativa no menoscaba los valores patrimoniales ya que el propio PEPRI en elementos protegidos establece entre otras cuestiones, la altura del edificio como invariable, esté por debajo de los 3,20 m o por encima de los 3,90 m regulados.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

En el Catálogo existen edificios con plantas comerciales fuera de estos rangos, los edificios en las fichas nº 10 en la calle Barrio y Mier, nº 20 en la calle Burgos, por ejemplo, tienen una altura interior de la planta baja de 4,85 m libres.

Existen otros edificios catalogados que superan con creces los 3,90m de altura máxima permitida.
Sin embargo los edificios protegidos tienen salvaguardada su altura interior, ya que el propio PEPRI la protege sea cual sea esta.
La presente modificación no interviene en ese asunto, pues ya está solventado desde el propio PEPRI, aquí lo que se propone es que las nuevas construcciones puedan aumentar, su altura en 10 cms, si lo necesitasen.

Así pues si realizamos un croquis con estos parámetros ocurre lo siguiente:



El PERI Casco ya preveía en algún modo que este caso se pudiera dar, cuando dentro del artículo 19.3 permite la modificación de altura exterior en base a una mejora de las alturas libres de plantas de piso. Esta modificación actualiza esta salvedad incluyendo la altura libre de la planta baja.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

ESTADO ACTUAL Y ESTADO PROPUESTO.

- Artículo 19- Condiciones de Volumen, apartado 3.- Altura máxima. Párrafo 37.

Artículo actual:	**Artículo propuesto:**
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 un máximo de 2,70m. y solo con este exclusivo fin.	*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 un máximo de 2,70m, así como dotar a la planta baja de una altura libre de 3,60m y solo con este exclusivo fin.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

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 propuesta es coherente con los objetivos que se señalan sobre la actividad urbanística pública" del artículo 4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 5 del Reglamento que la desarrolla.

La modificación que se propone no altera el modelo territorial pues se ajusta a los objetivos del DECRETO 6/2009, de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, que desde el Artículo 6. "*Bases para el desarrollo socio-económico y urbano en la provincia*" promueve, la reutilización del patrimonio inmobiliario existente será un criterio predominante, promoviendo actuaciones de recuperación para usos residenciales.

También lo es con los objetivos que persiguen las DOAS de Palencia, en concreto en su Artículo 57. *"Directrices para la mejora y revitalización de los centros históricos y para el fomento de la calidad en los centros urbanos tradicionales"*. En cuanto a que incentiva a la administración local para la conservación y restauración de los edificios y otros elementos con valores culturales y urbanos.

Los objetivos y criterios del Plan General de Ordenación Urbana, están en consonancia con la presente modificación, ya que pretende la consecución de un crecimiento ordenado, ajustado a las necesidades detectadas. Tal y como determina la memoria de vinculante de ordenación del PGOU en su apartado 3 sobre objetivos y criterios del Plan General.

Informe o memoria de sostenibilidad económica

El artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L: 7/2015, de 30 de octubre, exige que los instrumentos de ordenación incluyan un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Esta Modificación Puntual afecta a Suelo Urbano Consolidado, y su contenido no implica algún tipo de actuación de urbanización, por lo que no es preceptiva la presentación de este informe.

Estudio económico

El artículo 116 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, precisa la presentación de un Estudio Económico en los Planes Generales y por lo tanto en sus modificaciones.

La propuesta que se realiza no implica que la Administración realice inversiones para lograr su objetivo, pues su desarrollo depende de la iniciativa privada. Esta modificación no afecta a Sistemas Generales, tampoco requiere de la ejecución de dotaciones públicas, ni tiene cargas urbanizadoras.
El Ayuntamiento no está obligado a realizar ninguno tipo de inversión, tampoco esta modificación supone comprometer gastos futuros de conservación o mantenimiento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

A la vista de lo anterior, no es necesario aportar un Estudio Económico o modificar del que consta el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Cumplimiento del artículo 58 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como arts. 172 y 173 del decreto 22/2004, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León:

Según la LUCYL en su Artículo 58 sobre Modificaciones, indica en su apartado 3c), que la aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.

En este sentido hay que decir, que la presente modificación no afecta a espacios libres públicos o equipamientos públicos. Por lo que tampoco es de aplicación el art. 172 del RUCYL.

Por otro lado el art 58.3d de la LUCYL, determina que para la aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

En este sentido hay que decir que la presente modificación no aumenta el volumen edificable, ni la densidad de población.

- La independencia del bajo cubierta, respecto de la planta inferior, para calificar vivienda, no aumenta el número de las mismas, sino que redistribuye el número actual de las viviendas en dos plantas, mientras que antes se realizaban en tipología dúplex.

- La construcción de terraza, en el caso de que se realice, disminuirá la superficie construida de los edificios.

- El incremento de altura interior en 40 cms, en los locales comerciales, tampoco implica una mayor superficie construida que altere la edificabilidad.

Por lo que tampoco es de aplicación el art. 173 del RUCYL.

Cumplimiento de Artículo 36.1.b de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Conforme al a la LUCYL en su artículo 36 sobre "Sostenibilidad y protección del medio ambiente" en su apartado 1 explica que: *El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y a tal efecto se atendrá a los siguientes criterios y normas:"*
Más adelante en su apartado b) regula: *En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas o 15.000 metros cuadrados edificables por hectárea, el*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

En el PGOU de Palencia en el punto 22 de la memoria vinculante se establece la delimitación de unidades y en el caso del Plan Especial del Casco Antiguo que denomina como Unidad Urbana 1, señala que la densidad de viviendas por hectárea es de 130,72 viv / ha.

Como ya hemos visto antes la independencia del bajo cubierta, respecto de la planta inferior, para calificar vivienda, no aumenta el número de las mismas, sino que redistribuye el número actual de las viviendas en dos plantas, mientras que antes se realizaban en tipología dúplex.
A tal fin dentro de la normativa modificada se precisa que se debe hacer un estudio en el proyecto técnico que se realice para determinar el número máximo de viviendas posibles realizadas con el espacio bajo cubierta vinculado a la planta inmediatamente inferior. Que la situación actual. De tal modo que no se podrá superar ese número máximo de viviendas.

Así pues los objetivos que persigue art. 36.1.b del LUCYL quedan garantizados.

Cumplimiento de Trámite Ambiental

En relación con el artículo 157.2 del RUCYL que explica que serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Hay que señalar que la presente modificación no tiene efecto alguno sobre el medio ambiente, por lo que no se ve obligado a realizar trámite ambiental.

Cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.

La justificación sobre el cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, y en particular, de su artículo 7, viene determinado por la modificación planeamiento.

La modificación del PGOU, en concreto en el articulado del PERI Casco, no tiene ninguna afección sobre los niveles de ruido de la zona. Será el proyecto de edificación que actúe en cada parcela o edificio, el que justificará las medidas de prevención y reducción de los niveles sonoros, conforme a la legislación vigente en esta materia.

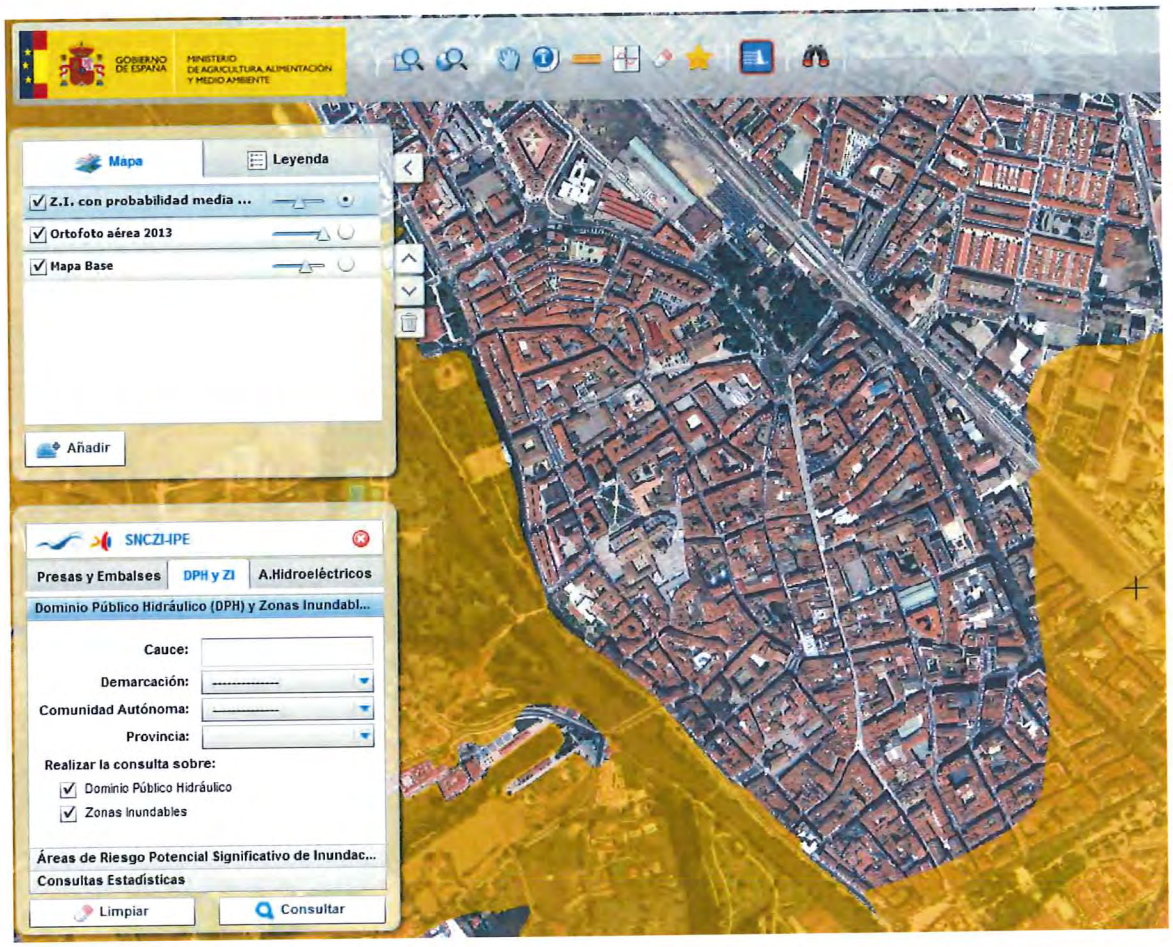
Los sistemas de insonorización de cada actividad, se adecuarán a la normativa vigente en lo que se refiere al aislamiento acústico necesario para la realización de las actividades que se desarrollen dentro de los parámetros legalmente establecidos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León

El siguiente análisis tiene por objeto dar cumplimiento a la exigencia de la formulación de un análisis de riesgos, señalada por la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León en su informe de fecha 19/05/2010.

El PERI Casco, objeto de esta modificación no se encuentra dentro de ningún área, delimitada por la administración competente, sometida a riesgos naturales o tecnológicos, por lo tanto no es necesario someter esta modificación a informe del órgano competente en materia de protección ciudadana. En el gráfico siguiente se aporta la zona inundable de probabilidad media, según los medios telemáticos del Ministerio de agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

17 NOV. 2016

EL SECRETARIO,

RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 112 del RUCyL establece que la Memoria vinculante del PGOU debe incluir un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:

1.º Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.

Modificación de artículos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (Ámbito URPI-8 del PGOU):

Se modifica la situación actual de tener que vincular el aprovechamiento bajo cubierta a la planta inmediatamente inferior para calificar este espacio como vividero.

De tal forma que el uso vividero del bajo cubierta se calificará, si éste cumple con las condiciones de habitabilidad marcadas por la normativa correspondiente, PGOU, CTE,.. Para ello se modifica el Artículo 20.

- Condiciones higiénicas, apartado 3.- Pieza habitable quedando redactado del siguiente modo:

"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 no será necesario estar vinculado a la planta inferior, siempre que cumpla 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 se podrá destinar a:

1.- Uso de vivienda.

a) Vivienda independiente, con acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).

b) Uso de vivienda vinculada a la vivienda inmediatamente inferior deberá cumplir las siguientes condiciones:

En la planta inferior, se situará obligatoriamente y como mínimo el salón-comedor, otra pieza más y un baño o aseo.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

En ningún caso, los espacios habitables bajo cubierta tendrán acceso al núcleo de comunicación vertical del edificio (ascensor-escalera).

2.- Uso como trasteros vinculado a las viviendas.

En edificios existentes en el bajo cubierta no se podrá aumentar el número de viviendas ya establecidas en ese edificio."

Asimismo y por arrastre normativo el art. 22, sobre Condiciones Estéticas, Apartado 1. Manzana de Máxima Protección (M.P.), punto, B: CUBIERTA, inicio del sexto párrafo, pasa a estar redactado del siguiente modo:

"En los edificios en los que se permite el bajo cubierta, como pieza habitable, podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones....

No modificándose ningún otro extremo de este artículo.

Se modifica la situación actual de obligación de realizar la totalidad de cubierta de forma inclinada, de tal modo que se permite realizar parte de ella como terraza descubierta.

Para ello se modifica el Artículo 19 sobre Condiciones de Volumen. apartado3, párrafo sexto quedando redactado del siguiente modo:

"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.

Se podrá dotar de uso de terraza, dentro de la envolvente de la cubierta hasta una superficie del 20% respecto de la superficie construida de la planta inferior. En cualquier caso no superará el 10% de la superficie en la vertiente del faldón que dé a la vía pública o fachada posterior.

En el caso de que la terraza se ubique en el faldón que vierte hacia la calle, el antepecho de protección se colocará dentro de la envolvente del faldón de la cubierta.

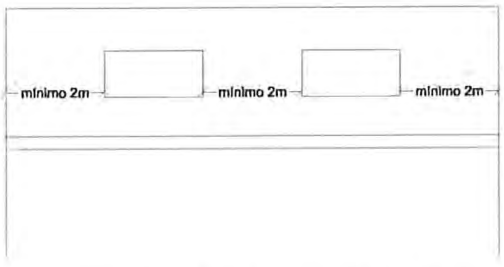
Esta terraza quedará como mínimo a 2 metros de distancia de los linderos del edificio. Del mismo modo en el caso de que existiese más de una por edificio la distancia entre ellas será igual o mayor de 2 metros. Según el croquis adjunto. En cualquier caso, no podrá salirse de la alineación exterior o interior.

Deberán tener relación compositiva con la fachada.

En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección."

Croquis A: SECCIÓN

ALZADO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Para regular la ubicación de la terraza en la cubierta que se puede ejecutar dependiendo del tipo de manzana en que se encuentre el edificio, se modifica el artículo 22, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 22. Condiciones estéticas punto 1. Manzana de Máxima Protección (M.P.) Apartado B.CUBIERTA párrafos 1,2 y 3.

La cubierta que debiera 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. En todo caso 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.

Se podrá realizar terraza siempre que no esté ubicada dentro del faldón que vierta a la vía pública, según las condiciones del art. 19.3.

El antepecho de protección se colocará dentro de la envolvente del faldón de la cubierta, conforme al croquis A.

En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección

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

Artículo 22. Condiciones estéticas punto2. Manzana de carácter ambiental (C.A.) apartado B. CUBIERTA

"La cubierta que debiera 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 el diseño tipo mansarda.

Se podrá realizar terraza, según las condiciones del art. 19.3.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

Las condiciones que se aplican para la formación de terraza en el faldón de cubierta que vierte hacia la calle del art. 19.3 son de aplicación para el faldón que vierta hacia el patio de manzana, o fachada posterior.

En los espacios calificados como Entornos de Monumentos del PERI, se realizará conforme a lo dispuesto en Manzana de Máxima Protección

Se modifica la altura interior de los locales para poder cumplir con lo exigido por el PGOU al respecto.

Por ello queda modificado el Artículo 19- Condiciones de Volumen, apartado 3.- Altura máxima. Párrafo 37.

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 un máximo de 2,70m, así como dotar a la planta baja de una altura libre de 3,60m y solo con este exclusivo fin.

Plano de situación de PERI Casco Viejo.

PLANEAMIENTO INCORPORADO	Casco Histórico	URPI-8

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de
17 NOV. 2016
EL SECRETARIO,

En Palencia, Septiembre de 2016.

Francisco Javier Doyague Tejedo, Arquitecto.