



BOLETIN OFICIAL

DE LA

PROVINCIA DE PALENCIA



DEPÓSITO LEGAL. P. - 1. - 1958

Boletín extraordinario correspondiente al día 31 de Diciembre de 1992

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

A N U N C I O

A los efectos previstos en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace público para general conocimiento que, de conformidad con la Orden de 1 de diciembre de 1992, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y su Anexo I de correcciones, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León nº 238 de fecha 10 de diciembre de 1992, se aprueba definitivamente la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia, cuyas Normas y Anexo nº 1, se transcriben íntegramente:

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA.

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

1. INTRODUCCION

- 1.1. Objeto de la normativa
- 1.2. Contenido
- 1.3. Abreviaturas utilizadas
- 1.4. Glosario de términos urbanísticos

Título I.- NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1º GENERALIDADES

- 1.1. Naturaleza y ámbito territorial
- 1.2. Vigencia
- 1.3. Efectos
- 1.4. Documentos y valor relativo de los mismos
 - 1.4.1. Memoria descriptiva y justificativa
 - 1.4.2. Planos
 - 1.4.3. Programa de Actuación
 - 1.4.4. Estudio económico-financiero
 - 1.4.5. Normas urbanísticas
 - 1.4.6. Memoria de participación
 - 1.4.7. Información urbanística, diagnóstico y avance

1.5. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

1.6. Grado de vinculación.

CAPITULO 2º CLASIFICACION DEL SUELO

- 2.1. Clasificación del suelo
- 2.2. Ámbitos de planeamiento de segundo grado
- 2.3. Usos de suelo

CAPITULO 3º DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

- 3.1. Reglas generales
- 3.2. Desarrollo del suelo urbano
 - 3.2.1. Actuaciones sistemáticas
 - 3.2.2. Actuaciones asistemáticas
- 3.3. Desarrollo del suelo urbanizable
- 3.4. Desarrollo del suelo no urbanizable

CAPITULO 4º CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

- 4.1. Programas de Actuación Urbanística
 - 4.1.1. Redacción y tramitación
 - 4.1.2. Determinaciones
 - 4.1.3. Inserción en la estructura urbanística del P.G.
 - 4.1.4. Ámbito de Redacción
 - 4.1.5. Contenido documental

4.2. Planes Parciales

- 4.2.1. Redacción y tramitación
- 4.2.2. Programación
- 4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente
- 4.2.4. Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.
- 4.2.5. Contenido conceptual y documental de los P.P.

4.3. Planes Especiales

- 4.3.1. Redacción y tramitación
- 4.3.2. Ambito de redacción de P.E.
- 4.3.3. Respeto del P.G. por los P.E.
- 4.3.4. Contenido conceptual y documental de los P.E.

4.4. Estudios de Detalle

- 4.4.1. Objeto
- 4.4.2. Finalidades
- 4.4.3. Limitaciones
- 4.4.4. Documentación

4.5. Proyectos de Urbanización

- 4.5.1. Objeto
- 4.5.2. Servicios urbanos mínimos exigibles
- 4.5.3. Documentación
- 4.5.4. Condiciones y garantías
- 4.5.5. Proyectos de obra

4.6. Proyecto de Edificación

- 4.6.1. Contenido
- 4.6.2. Dirección facultativa

4.7. Formato de la documentación y n° de ejemplares

CAPITULO 5º CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA

- 5.1. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del plan
- 5.2. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo
- 5.3. Deberes y derechos de los propietarios del suelo
 - 5.3.1. Régimen del Suelo no Urbanizable.
 - 5.3.2. Regímenes de los Suelos Urbanos y Urbanizables
- 5.4. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos
- 5.5. Normas de procedimiento
 - 5.5.1. Tramitación del planeamiento
 - 5.5.2. Actos sujetos a obtención de licencia municipal
 - 5.5.3. Información
 - 5.5.4. Cédula Urbanística

- 5.5.5. Solicitud de permiso
- 5.5.6. Ocupación de la vía pública
- 5.5.7. Obtención de la licencia
- 5.5.8. Plazo de concesión de la licencia
- 5.5.9. Reserva de derecho de tercero y jurisdicción
- 5.5.10. Obras de carácter urgente
- 5.5.11. Concesión o denegación de licencia
- 5.5.12. Documentación en la Obra
- 5.5.13. Renovación y modificación de licencias
- 5.5.14. Caducidad de las licencias
- 5.5.15. Vigilancia e inspección
- 5.5.16. Daños por obras
- 5.5.17. Obras autorizadas provisionalmente
- 5.5.18. Recurso de reposición
- 5.5.19. Instalaciones industriales
- 5.5.20. Obras oficiales
- 5.5.21. Obras afectadas por otros organismos
- 5.5.22. Obras inacabadas
- 5.5.23. Comunicación final
- 5.5.24. Inspección final
- 5.5.25. Tasación de las licencias

CAPITULO 6º NORMAS GENERALES DE DISEÑO, CALIDAD Y USO

- 6.1. Normas sobre diseño y calidad de la urbanización
 - 6.1.1. Sistema viario
 - 6.1.2. Abastecimiento de agua
 - 6.1.3. Red de evacuación
 - 6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica
 - 6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público
- 6.2. Normas técnicas de diseño y calidad de la edificación
 - 6.2.1. Altura de la edificación
 - 6.2.2. Altura de las edificaciones en la intercesión de dos calles de diferente ancho
 - 6.2.3. Edificio con fachadas opuestas dando frente a calles de diferente ancho
 - 6.2.4. Casas con fachada a una plaza
 - 6.2.5. Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones
 - 6.2.6. Altura en los patios de parcela
 - 6.2.7. Altura en edificación abierta
 - 6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
 - 6.2.9. Paramentos al descubierto

- 6.2.10. Sótanos y semisótanos
- 6.2.11. Entreplantas
- 6.2.12. Medición de la edificabilidad
- 6.2.13. Tipología de la edificación
- 6.2.14. Patios y espacios libres interiores de manzana
- 6.2.15. Patios de parcela cerrados
- 6.2.16. Patios abiertos
- 6.2.17. Patios mancomunados
- 6.2.18. Cubrición de patios
- 6.2.19. Conductos de ventilación activada
- 6.2.20. Condiciones de los locales
- 6.2.21. Portales
- 6.2.22. Escaleras
- 6.2.23. Entrantes y salientes
- 6.2.24. Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas
- 6.2.25. Balcones, cornisas y aleros
- 6.2.26. Pasajes comerciales
- 6.2.27. Vallado de locales diáfanos en planta baja, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano
- 6.2.28. Cubos de basura
- 6.2.29. Servicio de cartería
- 6.2.30. Señalización de fincas
- 6.2.31. Acceso a cubierta
- 6.2.32. Paredes medianeras
- 6.2.33. Aparcamientos obligatorios
- 6.2.34. Vallado de obras
- 6.2.35. Condiciones estéticas
- 6.2.36. Depósito de escombros o materiales
- 6.2.37. Altura mínima de los locales
- 6.2.38. Edificaciones permitidas en los patios de manzana
- 6.3. Tipos de proyectos de edificación
 - 6.3.1. Clases de obras de edificación
 - 6.3.2. Condiciones comunes de los proyectos de edificación
 - 6.3.3. Documentación específica de los proyectos de obras de nueva planta
 - 6.3.4. Documentación específica de los proyectos de demolición
- 6.4. Condiciones de seguridad en los edificios
 - 6.4.1. Definición
 - 6.4.2. Aplicación
 - 6.4.3. Acceso a las edificaciones
 - 6.4.4. Señalización de los edificios
 - 6.4.5. Puerta de acceso
 - 6.4.6. Circulación interior
 - 6.4.7. Escaleras
 - 6.4.8. Rampas
 - 6.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas
 - 6.4.10. Prevención de incendios
 - 6.4.11. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles
 - 6.4.12. Prevención contra el rayo
 - 6.4.13. Prevención de las caídas
- 6.5. Condiciones generales de los usos
 - SECCION 1ª DETERMINACIONES GENERALES
 - 6.5.1. Definición
 - 6.5.2. Aplicación
 - 6.5.3. Destino de los usos
 - 6.5.4. Ventilación e iluminación
 - 6.5.5. Locales en sótano
 - 6.5.6. Diferentes usos en un mismo edificio
 - 6.5.7. Actividades permisibles
 - SECCION 2ª USO RESIDENCIAL
 - 6.5.8. Definición, clases y categorías
 - 6.5.9. Aplicación
 - 6.5.10. Vivienda exterior
 - 6.5.11. Programa de la vivienda
 - 6.5.12. Altura de los techos
 - 6.5.13. Dimensiones de los huecos de paso
 - 6.5.14. Accesos comunes a las viviendas
 - 6.5.15. Dotación de aparcamiento
 - 6.5.16. Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación
 - SECCION 3ª USO INDUSTRIAL
 - 6.5.17. Definición, clases, categorías y situaciones
 - 6.5.18. Aplicación
 - 6.5.19. Dimensiones de los locales
 - 6.5.20. Servicios de aseo
 - 6.5.21. Circulación interior
 - 6.5.22. Dotación de aparcamiento
 - 6.5.23. Ordenación de la carga y la descarga
 - 6.5.24. Condiciones de los talleres domésticos
 - SECCION 4ª USO DE SERVICIO TERCIARIO
 - 6.5.25. Definición, clases, categorías y situaciones
 - 6.5.26. Aplicación

- 6.5.27. Condiciones de hospedaje
- 6.5.28. Condiciones del comercio
- 6.5.29. Condiciones de las oficinas
- 6.5.30. Condiciones de las salas de reunión

SECCION 5ª USO DE EQUIPAMIENTOS

- 6.5.31. Definición y clases
- 6.5.32. Aplicación
- 6.5.33. Compatibilidad de usos
- 6.5.34. Sustitución de equipamientos existentes
- 6.5.35. Equipamiento alternativo
- 6.5.36. Plazas de aparcamiento, carga y descarga
- 6.5.37. Condiciones particulares

SECCION 6ª USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

- 6.5.38. Definición y clases
- 6.5.39. Aplicación
- 6.5.40. Red viaria
- 6.5.41. Aparcamientos públicos
- 6.5.42. Aparcamientos y garajes en los edificios
- 6.5.43. Instalaciones ferroviarias
- 6.5.44. Centros básicos del sistema de comunicaciones

SECCION 7ª DOTACION DE PARQUES Y JARDINES

- 6.5.45. Definición y clases
- 6.5.46. Parques urbanos
- 6.5.47. Parques deportivos
- 6.5.48. Jardines
- 6.5.49. Areas ajardinadas
- 6.5.50. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas
- 6.5.51. Acceso a los edificios desde parques y jardines

SECCION 8ª USO DOTACIONAL PARA EQUIPAMIENTOS

- 6.5.52. Condiciones del uso dotacional para equipamientos

6.6. Catálogo y normativa de protección de bienes inmuebles

- 6.6.1. Normativa de protección de bienes inmuebles no comprendidos en el ámbito territorial del PERI Mercado Viejo
- 6.6.2. Catálogo de bienes inmuebles

TITULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 7ª CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

- 7.1. Ordenanzas comunes a todas las zonas
 - 7.1.1. Definición

- 7.1.2. Ambito territorial de aplicación
- 7.1.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas
- 7.1.4. Edificios fuera de ordenación
- 7.1.5. Parcela mínima edificable
- 7.1.6. Clases de Areas

7.2. Unidades de ejecución y Areas remitidas a Planeamiento y/o gestión posterior en suelo urbano.

- 7.2.1. Definición
- 7.2.2. Desarrollo y gestión
- 7.2.3. Objetivo y condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior

7.3. Condiciones particulares para la protección del Patrimonio.

- 7.3.1. Definición
- 7.3.2. Protección
- 7.3.3. Vigencia de las determinaciones del PERI
- 7.3.4. Medidas fiscales y ayudas conducentes a la conservación del Patrimonio

7.4. Condiciones particulares de cada zona

- 7.4.1. Zona 1. Casco Antiguo Mercado Viejo
- 7.4.2. Zona 2. Manzana cerrada-intensiva alta
- 7.4.3. Zona 3. Manzana cerrada-intensiva baja
- 7.4.4. Zona 4. Bloques abiertos
- 7.4.5. Zona 5. Ciudad Jardín
- 7.4.6. Zona 6. Industria existente aislada
- 7.4.7. Zona 7. Industria en poligonos
- 7.4.8. Zona 8. Dotacional
- 7.4.9. Zona 9. Industria en Poligonillo

7.5. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbano.

CAPITULO 8ª CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO

SECCION 1ª NORMAS GENERALES

- 8.1.1. Definición y delimitación

SECCION 2ª SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- 8.2.1. Definición
- 8.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado
- 8.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios
- 8.2.4. Ambito de los programas de actuación urbanística
- 8.2.5. Condiciones urbanísticas de las áreas

SECCION 3ª SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- 8.3.1. Definición
- 8.3.2. Revisión del programa
- 8.3.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado
- 8.3.4. Régimen urbanístico de la propiedad
- 8.3.5. Aprovechamiento tipo
- 8.3.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores
- 8.3.7. Requisitos para poder edificar
- 8.3.8. Intensidad de uso lucrativo
- 8.3.9. Condiciones particulares de los sectores
- 8.3.10. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable programado.
- 8.3.11. Interpretación de resultados.

CAPITULO 9ª CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1ª DEFINICION Y CLASIFICACION

- 9.1.1. Definición y delimitación
- 9.1.2. Régimen urbanístico

SECCION 2ª CONDICIONES GENERALES. PARCELACIONES, USO DEL SUELO Y EDIFICACION.

- 9.2.1. Parcelaciones
- 9.2.2. Núcleo de Población
- 9.2.3. Usos del suelo
- 9.2.4. Edificaciones permitidas

SECCION 3ª CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

- 9.3.1. División del suelo no urbanizable
- 9.3.2. Condiciones específicas de parcelación
- 9.3.3. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por su valor natural y ambiental
- 9.3.4. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones agropecuarias
- 9.3.5. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones forestales y/o paisajísticas
- 9.3.6. Régimen del suelo no urbanizable común

1. INTRODUCCION

1.1. Objeto de la normativa

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Palencia.

1.2. Contenido

Las Normas Urbanísticas se organizan en dos Títulos y un total de nueve Capítulos repartidos, seis en el primer Título y tres en el segundo.

El Título I contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en los seis Capítulos siguientes:

Capítulo primero: "Generalidades" que contiene las Normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo segundo: "Clasificación del Suelo", que clasifica el suelo y establece los usos globales para cada clase de suelo.

Capítulo tercero: "Desarrollo en Planes y Proyectos", que contiene las Normas por las que se regulan, para cada clase de suelo, los instrumentos de planeamiento de nivel jerárquico inferior, que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución.

Capítulo cuarto: "Contenido de Planes y Proyectos", establece las condiciones comunes por las que se regula la redacción, documentación y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento necesarios para llevar a cabo el desarrollo del Plan General.

Capítulo quinto: "Condiciones para la Actuación Urbanística", fija las condiciones que regulan la intervención de los particulares, sus derechos y deberes, frente a la actividad urbanística en cuanto al régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

Capítulo sexto: "Normas Generales de Diseño, Calidad y Uso", establece las normas que regulan la ejecución tanto de la urbanización como de la edificación y los usos contemplados en el Plan General.

El Título II desarrolla, en tres Capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo primero: Se refiere al Suelo Urbano y desarrolla la Normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo.

Capítulo segundo: Contiene las normas propias del Suelo -- Clasificado como Urbanizable, tanto para la categoría del programado como para la de no programado.

Capítulo tercero: Trata de la Normativa de aplicación al suelo no urbanizable, incluyendo una regulación de las Áreas de Especial Protección, de Núcleo de Población, Construcciones Agrarias, Protección del paisaje y medio ambiente y Protección de carreteras.

1.3. Abreviaturas utilizadas.

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

- Ley 8/90 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (B.O.E. de 27 de Julio)	L. 8/90
- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Texto Refundido (R.D. de 9 de abril de 1.976, B.O.E. de 16 y 17 de junio)	L.S.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/78 de 23 de Junio B.O.E. 18-9-78)	R.P.
- Reglamento de Disciplina Urbanística R.D. 2187/78 de 23 de Junio, B.O.E. 18-9-78	R.D.
- Reglamento de Gestión Urbanística R.D. 3288/78 de 25 de Agosto, B.O.E. de 31-1-79 y 1-2-79	R.G.
- Plan General Municipal de Ordenación Urbana.	P.G.
- Programa de Actuación Urbanística	P.A.U.
- Plan Parcial de Ordenación Urbana	P.P.
- Plan Especial	P.E.
- Plan Especial de Reforma Interior	P.E.R.I
- Estudio de Detalle	E.D.
- Proyecto de Urbanización.	P.U.

1.4. Glosario de términos urbanísticos

A los efectos del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de términos urbanísticos tendrán el exacto significado que se expresa a continuación.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del P.G. pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de este Glosario, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

SISTEMAS GENERALES: Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

SISTEMAS LOCALES: Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos Urbano y Urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el Suelo Urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el Suelo Urbanizable.

SECTOR:	Superficie que se configura como ámbito territorial de la unidad de redacción y tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en Suelo Urbanizable Programado.
AREAS DE REPARTO:	Ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos Urbano y Urbanizable a efectos de fijación, en cada uno de ellos, del Aprovechamiento Tipo.
UNIDADES DE EJECUCION:	Ámbitos territoriales en los que se subdividen las áreas de reparto para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en cada una de ellas, de los deberes de cesión, equidistribución y Urbanización.
ZONA:	Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.
MANZANA:	Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.
PARCELA:	Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.
PARCELA MINIMA:	Superficie mínima de suelo, bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación, agregación y reparcelación.
PARCELA MINIMA EDIFICABLE:	Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.
SOLAR:	Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que de frente, tener encintadas las aceras, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
LINDEROS:	Lineas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
EDIFICABILIDAD DE UN TERRENO:	Superficie edificable que el Plan asigna a ese terreno expresada por unidad de superficie de su suelo.

**APROVECHAMIENTO REAL
DE UN TERRENO:**

Superficie edificable en ese terreno que resulte de la aplicación directa de las determinaciones que, sobre intensidad de uso, establece el P.G. para ese terreno.

**APROVECHAMIENTO
URBANISTICO LUCRATIVO
DE UN TERRENO:**

Aprovechamiento real de un terreno que tenga carácter privado, homogeneizado o ponderado respecto del uso y tipología edificatoria característica o predominante en el área de reparto en la que esté situado el terreno.

**APROVECHAMIENTO
URBANISTICO LUCRATIVO
TOTAL DE UN AREA DE
REPARTO:**

Suma de los aprovechamientos lucrativos correspondientes a los terrenos comprendidos en cada Area de Reparto.

**APROVECHAMIENTO
URBANISTICO TIPO**

DE UN AREA DE REPARTO: Aprovechamiento lucrativo total de un Area de Reparto expresado en unidad de superficie de área de reparto excluidos los terrenos afectos a dotaciones o equipamientos públicos de carácter general o local ya existentes.

DENSIDAD:

Número de viviendas permitidas por el P.G. expresadas por unidad de superficie del suelo en que se sitúan.

VIVIENDA COLECTIVA:

Tipología de edificación en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior y en su caso las comunicaciones horizontales y verticales.

MANZANA CERRADA:

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser **MANZANA CERRADA COMPLETA** o **CUAJADA** en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando o no los patios de parcela o, **MANZANA CERRADA con PATIO DE MANZANA** en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

BLOQUES ABIERTOS:

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre si separados por espacios libres.

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente que constituye unidad registral.

Puede ser:

VIVIENDA UNIFAMILIAR

AISLADA:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

PAREADAS:

Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

ADOSADAS EN HILERA O

FILA:

Son aquellas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por dos de sus linderos laterales a las dos viviendas colindantes, formando desarrollos lineales.

VIVIENDA EXTERIOR:

Aquella que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre de uso público o privado que cumpla todas las condiciones siguientes:

- * Dimensión mínima tal que en planta se pueda inscribir una circunferencia de al menos 20 m. de diámetro.
- * Que estén en contacto directo con al menos dos vías públicas o plazas a través de pasajes con dimensiones en todos sus puntos iguales o superiores a 6 m. de ancho con 4 m. de altura libre.
- * Que no esté edificado en planta baja.

EDIFICIO EXCLUSIVO:

Aquel en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

ALINEACIONES:

Son los planos que separan el espacio público del privado. Se distinguen los siguientes tipos:

Alineaciones Actuales. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

Alineaciones oficiales. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

Alineaciones interiores. Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana bien sea de carácter público o privado.

FINCAS FUERA DE

ALINEACION:

Son aquellas en las que la Alineación

	Oficial no coincide con la Alineación Actual.	ALTURA DE PISO:	Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
LINEA DE EDIFICACION O DE FACHADA:	Proyección en planta del paramento de fachada del edificio.	ALTURA LIBRE DE PISO:	Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.
RETRANQUEOS:	Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación.	OCUPACION:	Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio y la de la parcela expresada en porcentaje.
PARCELA EDIFICABLE:	Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.	SUPERFICIE OCUPADA:	Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de la edificación habitable. No se consideran como superficie ocupada los aparcamientos subterráneos, situados en espacios abiertos o libres de uso privado y en las condiciones que se fijan en cada caso, y tampoco los aleros y suelos no habitables. En las zonas en que se admitan patios de parcela, su superficie se descontará de la superficie ocupada si los patios llegan al suelo de la planta baja.
PATIO DE MANZANA:	Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.	EDIFICABILIDAD:	Coeficiente que indica el número de metros cuadrados edificables en un terreno por unidad de superficie de suelo de ese terreno.
PATIO INGLES:	Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.	SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA:	Es la superficie comprendida entre la línea exterior de los muros de cerramiento de la edificación, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados e incluyendo también la superficie de los patios de parcela.
PATIOS DE PARCELAS:	Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos: <u>Patios Cerrados.</u> Aquellos que están cerrados por todos sus lados. <u>Patios Abiertos.</u> Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:	Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.
LUZ RECTA:	La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento fronterero o límite de la parcela en su caso medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.	VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA:	Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.
RASANTES OFICIALES:	Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.	VOLUMEN TOTAL EDIFICADO:	Es la suma de los volúmenes edificadas por planta.
RASANTES ACTUALES:	Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.	SOTANO:	La planta cuya cara inferior del techo se encuentre en alguno de sus puntos a un metro o menos por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.
ALTURA DE LA EDIFICACION:	Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno natural; en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en el punto medio de la fachada, si la calle es horizontal. En las calles no horizontales se medirá en el punto medio de la fachada si ésta no excede de 20 m de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 m contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado a partir de los 20 m. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 m de distancia.	SEMISOTANO:	La planta cuya cara superior del suelo está situada a más de 30 cm bajo la rasante oficial cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

Cuando una pieza presente su suelo en parte por debajo de la rasante y una parte por encima de la misma, será considerada toda ella como semisótano o planta baja, según que el porcentaje de la primera sea igual o superior al 50% del total.

PLANTA BAJA:

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra en todos sus puntos a una profundidad máxima de 30 cm de la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación y nunca a más de un metro por encima de la rasante. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

ENTREPLANTA:

El forjado construido en el ámbito comprendido entre los suelos de la planta baja y de la planta primera de piso, ocupando el espacio vertical del bajo y con una superficie igual o menor del 50% de la superficie de la planta baja y que respeta la altura libre de 2,30 m por encima del forjado y 2,80 m por debajo y que forma parte integrante del local de planta baja y que carece de acceso independiente del mismo y con el mismo uso.

PLANTAS DE PISO:

Todas aquellas que están por encima de la planta baja, a excepción de los áticos.

ATICO:

Última planta de un edificio situada por encima de la altura máxima edificable y por debajo de la cubierta.

PORTAL:

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PASAJES:

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

PIEZA HABITABLE:

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

PATIO MANCOMUNADO:

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan

obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

CHIMENEAS DE VENTILACION:

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.

ENTRANTES Y SALIENTES:

1. Entrantes son los espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

2. Salientes son los cuerpos o espacios cerrados que se sitúan al exterior de la línea de fachada.

BALCONES, CORNISAS Y ALEROS:

1. Balcones son los salientes constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado cuya profundidad es inferior a 60 cm.

2. Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

3. Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

TERRAZAS, CUERPOS VOLADOS CERRADOS Y MIRADORES:

1. Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y de profundidad superior a 60 cm.

2. Cuerpo volado cerrado es el saliente habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

3. Mirador es el cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

PORTADAS:

Ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.

ESCAPARATES:

Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

VITRINAS:

Escaparates salientes o exentos de fachada.

MARQUESINAS:

Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

TOLDO:

Vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se

despliega frente a una ventana, puerta, balcón o abertura, para dar sombra.

MUESTRAS:

Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

BANDERIN:

Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

VALLA:

Cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

PROTECCION:

Elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc... constituyendo una barrera defensiva ante la caída al vacío.

**USOS PERMITIDOS Y
USOS PROHIBIDOS:**

1. Son usos permitidos los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

2. Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Plan General o de los Planes Parciales o Especiales.

OBRAS DE NUEVA PLANTA: Las que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

OBRAS DE REFORMA:

Las siguientes

- Ampliación de edificios existentes.

- Reforma de edificios existentes, que afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior del edificio.

- Modificación de huecos de fachada.

- Las que precisen colocación de andamios.

- Primera adaptación de locales comerciales de superficie superior a 30 m².

- Adaptación de locales comerciales cuyas obras afecten a la distribución, estructura o aspecto exterior.

OBRAS MENORES:

Las siguientes.

- Las que no afectan a la estructura, ni son obras de nueva planta ni de reforma, pueden variar la distribución o decoración de un edificio.

- Primera adaptación de locales comerciales de superficie inferior a 30 m² que no afecte a la estructura.

OBRAS DE DEMOLICION: Aquellas que tiendan a la demolición total de un edificio o construcción.

TITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL**CAPITULO 1º. GENERALIDADES****1.1. Naturaleza y ámbito territorial**

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se redacta con el contenido y alcance previsto en los artículos 10, 11 y 12 del Título I, Capítulo I de la vigente L.S. y en los artículos 14 al 42 del Capítulo IV del Título I del R.P. y de conformidad con lo establecido en la Ley 8/90.

El ámbito de aplicación del Plan General comprende la totalidad del territorio del Término Municipal de Palencia.

1.2. Vigencia

El Plan General entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

1.2.1. A los ocho años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Palencia y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a la magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

1.2.2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro (4) años desde la entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea un veinticinco por ciento (25%)

superior o inferior, como media de dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

1.3. Efectos

El Plan General, conforme a los artículos 55, 56 y 57 de la L.S., es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar integral debidamente diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

1.4. Documentos y valor relativo de los mismos

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

1.4.1. Memoria Descriptiva y Justificativa.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

1.4.2. Planos

- Plano nº 1. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales.

A escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras, y refleja la dinámica de desarrollo del Plan General. Constituye un plano sin eficacia ordenadora propia, que sirve de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

- Plano nº 2. Clasificación del suelo y regulación pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

A escala 1:10.000 clasifica la totalidad del Término Municipal. En él se grafían todas las clases de suelo y en especial las distintas protecciones en el suelo no urbanizable.

- Plano nº 3. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales.

A escala 1:5.000 contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por los sistemas generales de: comunicaciones, espacios libres y equipamientos. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en la parte del Término Municipal que estos últimos no recogen.

- Plano nº 4. Clasificación del suelo y regulación de usos globales en el Suelo Urbanizable.

A escala 1:5.000 contiene la clasificación del suelo para la ciudad y su entorno sobre la base del plano de Estructura general y orgánica. Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos en lo concerniente a la clase del suelo urbanizable y a la parte del no urbanizable incluida en los mismos.

- Plano nº 5. Régimen y gestión de los suelos urbanizables y no urbanizables.

A escala 1:5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, para los suelos urbanizable y no urbanizable, correspondientes a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica. Como plano de ordenación sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre algunos de los restantes planos.

- Plano nº 6. Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano.

A escala 1:1.000, recoge la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo y el diseño de las alineaciones y rasantes de todo el viario, así como las alineaciones interiores de manzanas; el régimen edificatorio y de usos pormenorizados propio de cada zona y los ámbitos del planeamiento remitido. Como plano de ordenación prevalece en sus materias específicas sobre los demás planos en lo concerniente al suelo urbano.

- Plano nº 7. Régimen, programación y gestión del suelo urbano

A escala 1:1000 contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, incluidas en el Programa de Actuación, incluidas las que se prevén sobre sistemas generales y locales.

Incluye la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbano, las zonas de tanteo y retracto y las áreas para viviendas sociales en dicho suelo. Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen a las de cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº 8. Red viaria fundamental.

A escala 1:5.000 recoge la clasificación jerárquica del viario y las secciones tipo para el conjunto de la red viaria. En su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº 8₁. Secciones tipo viario.

Recoge a diversas escalas los detalles de las secciones tipo previstas en el plano nº 8. Las dimensiones correspondientes a la totalidad de la sección constituyen la materia específica de este plano que prevalece sobre cualquiera de los restantes planos. El detalle restante de cada sección tipo debe considerarse que presenta carácter indicativo.

- Plano nº 9. Red viaria, alineaciones y rasantes.

A escala 1:1.000 recoge la clasificación jerárquica del viario; las secciones tipo; y la definición pormenorizada de las alineaciones y rasantes de elementos de nueva creación o que modifican los existentes. En su contenido específico prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

- Plano nº 9₁. Secciones tipo viario.

Recoge a diversas escalas el detalle de la secciones tipo previstas en el plano nº 9, que constituye su materia específica, la cual prevalece sobre el contenido de cualquier otro plano.

- Plano nº 10. Esquema de la Red de Abastecimiento

A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Abastecimiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº 11. Esquema de la Red de Saneamiento.

A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con los elementos fundamentales de la Red de Saneamiento. Debe considerarse como indicativo.

- Plano nº 12. Esquema de la Red de Energía Eléctrica y otros.

A escala 1:5.000 recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las grandes líneas y centros de transformación de la Red de Energía Eléctrica. Debe considerarse como indicativo.

1.4.3. Programa de actuación

Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Palencia como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

1.4.4. Estudio Económico-Financiero.

Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Palencia y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

1.4.5. Normas Urbanísticas.

Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Palencia. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Comunidad de Castilla-León.

1.4.6. Memoria de participación.

Recoge los distintos aspectos y tiempos de la participación ciudadana en el desarrollo del Plan General. Incluye las conclusiones al período previo de participación ciudadana celebrado con asociaciones y entidades realizado por el equipo redactor, el informe de las sugerencias al Avance de Planeamiento y el informe de alegaciones.

1.4.7. Información urbanística, diagnóstico y avance.

El resto de la documentación del Plan presenta un carácter

informativo y manifiesta cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan general.

Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos del Plan General de Ordenación Urbana, regirá siempre el más beneficioso para el municipio a juicio de la Administración.

1.5. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del P.G. debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiéndose por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el P.G.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación:

a) Etapa de Planeamiento; Comprende:

- Programación
- Redacción del Planeamiento:
 - . Parcial
 - . Especial o
 - . Reforma interior
- Redacción de Estudios de Detalle

b) Etapa de Cesión y Equidistribución; Comprende:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso
- Redacción del Proyecto de Reparcelación o de Compensación.
- Cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos y asignación a cada propietario de suelo, de los terrenos susceptibles de acoger los aprovechamientos apropiables.

c) Etapa de Urbanización; Comprende:

- Redacción de Proyectos de Urbanización.
- Ejecución de la infraestructura general.
- Ejecución de la Urbanización interior.
- Recepción municipal de las obras de urbanización.

d) Etapa de Edificación; Comprende:

- Redacción de proyectos de Edificación.
- Ejecución de las obras:
 - . Obra Nueva Planta.
 - . Restauración.
 - . Remodelación.
 - . Demolición.

e) Etapa de ocupación y uso de la Edificación; Comprende:

- Ocupación de la Edificación.
- Mantenimiento de la Urbanización.
- Mantenimiento de la Edificación.

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

1.6. Grado de vinculación

Todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

CAPITULO 2º. CLASIFICACION DEL SUELO

2.1. Clasificación del suelo.

A los efectos de aplicación del régimen jurídico correspondiente el suelo se clasifica en:

- Urbano
- Urbanizable y
- No urbanizable

El régimen del Suelo Urbano viene regulado en la Ley 8/90 y en las "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano" que se contienen en el título II de estas Normas, y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificabilidades y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

Asimismo, en la Ley 8/90 y en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en los planos nº 2 y 4, las condiciones de desarrollo.

2.2. Ambitos de planeamiento de segundo grado

A fin de establecer las condiciones específicas de actuación, dentro de cada clase de suelo se han definido algunos o todos de los siguientes tipos de ámbito de planeamiento de segundo grado:

- a) Suelo Urbano.
- Plan Especial de Sistemas Generales.
 - Plan Especial de Protección del Cerro del Otero y su entorno.
 - Plan Especial de Reforma Interior de los terrenos ferroviarios.
 - Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico 2ª fase.
 - Plan Especial de Reforma Interior de la Plaza de San Pablo.
 - Plan Especial de Reforma Interior de la Avda. de Castilla.
 - Plan Especial de Reforma Interior Parque Europa.
 - Plan Especial de Reforma Interior San Telmo.

b) Suelo Urbanizable.

Ambito territorial de cada Plan Parcial o Especial para el desarrollo del P.G. en el suelo urbanizable programado.

c) Suelo No Urbanizable.

Plan Especial de Desarrollo de Infraestructuras Puente de Viñalta.

2.3. Usos del suelo

En el suelo urbano se han definido los usos pormenorizados, sus intensidades y aprovechamientos tipo de las distintas Áreas de Reparto de cargas y beneficios.

En suelo urbanizable se definen para cada sector los usos globales, sus intensidades y el aprovechamiento tipo de cada una de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios de cada cuatrienio.

Respecto a los usos globales se definen los usos principales o característicos, compatibles y prohibidos o excluyentes.

Son usos principales característicos los que predominan sobre los demás en cantidad de metros cuadrados construidos, dando sus características al ámbito a que se aplican.

Son usos tolerados o compatibles aquellos que se admiten en el ámbito considerado.

Para calcular, y obtener la INTENSIDAD DE USO GLOBAL se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el mismo, haciendo exclusión de las superficies de terrenos destinadas a Sistemas Generales.

La intensidad de uso de una Zona se fija en todos los casos como edificabilidad bruta expresada en m² de edificación por cada m² de suelo de la Zona.

CAPITULO 3º. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

3.1. Reglas generales

El P.G. se desarrollará según las distintas clases de suelo como se indica a continuación:

a) En Suelo Urbano.

Mediante Planes Especiales en general o de Reforma Interior, Estudios de Detalle en su caso, Proyectos de Urbanización o bien directamente mediante Licencia de Edificación (en el caso de solares ajustados a plan), otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En Suelo Urbanizable.

b.1. En Suelo Urbanizable programado

Mediante Planes Especiales, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, y Licencias de Edificación.

b.2. En suelo Urbanizable no programado

Mediante elaboración de Programas de Actuación Urbanística y a continuación como en el apartado b.1. anterior.

c) En Suelo no Urbanizable

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en el artº. 86 de la L.S.

d) Sistemas generales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

e) Sistemas locales

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y de Edificación.

3.2. Desarrollo del Suelo Urbano.

3.2.1. Actuaciones sistemáticas.

Actuación mediante unidades de ejecución

Se desarrollarán por el sistema de Actuación que la correspondiente ficha establezca en cada caso de conformidad con lo establecido en el capítulo VII de la Ley 8/90.

3.2.2. Actuaciones asistemáticas

a) Para aquellos solares que tengan, (de acuerdo con la definición establecida en el artículo 82 de la L.S. apartados 1 y 2), señalamiento de alineaciones y rasantes y el grado de urbanización exigible, es decir, servicios de suministro de agua y energía eléctrica y acometida de saneamiento a pie de

parcela, además de dar frente a calle con calzada pavimentada y encintado de aceras, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna Licencia ajustada a las normas particulares que le correspondan según las Ordenanzas establecidas en el título II de esta Normativa y de conformidad con lo establecido en el Capítulo VIII de la Ley 8/90.

b) En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no alcance los niveles que se definen en el Capítulo 5º, como mínimo, es obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras con el contenido que sea necesario con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia.

c) En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate, sea necesario adaptar, reajustar o establecer alineaciones y rasantes, completando las ya definidas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio P.G. o completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la redacción y aprobación de Estudios de Detalle en los términos establecidos en la L.S. y R.P.

3.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable

a) Desarrollo en Suelo Urbanizable programado

Las previsiones del P.G. para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en el P.G.

A su vez estos Planes Parciales una vez aprobados pueden ser desarrollados por E.D. y P.U.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del mismo, se redactarán y aprobarán P.E. y P.U.

b) Desarrollo del Suelo Urbanizable no programado

En esta clase de suelo no podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, (P.A.U.) que deberá abarcar la magnitud mínima establecida por estas normas como Unidad Urbanística Integrada (4.1.4.), coincidente con las áreas para redacción de PAU definidas en los planos nº 4.

El ulterior desarrollo de los P.P. podrá realizarse, como en el caso anterior mediante la redacción de E.D. y P.U. así como por P.E. de Infraestructuras.

3.4. Desarrollo del Suelo no Urbanizable

De acuerdo con las prescripciones de la L.S. en el Suelo No Urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación del artículo 86 de la L.S. de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de este P.G.

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección o para la creación de sistemas generales o equipamientos compatibles con este tipo de suelo.

CAPITULO 4º. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS.

4.1. Programas de actuación Urbanística.

4.1.1. Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Programas de Actuación Urbanística se ajustará a lo prevenido en la L.S. y sus reglamentos y a lo establecido en esta Normativa y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.1.2. Determinaciones.

Los P.A.U. que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable no programado contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio que correspondan al área de que se trate según se establece en el Título II de las presentes normas.

b) Señalamiento de uso y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento tipo del área objeto del P.A.U.

c) Trazado de las redes fundamentales de servicios.

d) Plan de etapas para su desarrollo.

e) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del P.A.U. en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante.

4.1.3 Inserción en la estructura urbanística del P.G.

Los P.A.U justificarán la adecuada inserción de sus redes de infraestructura y sistemas generales así como su conexión con los existentes o previstos por el presente P.G.

4.1.4. Ambito de redacción

Los P.A.U que se redacten abarcarán Unidades Urbanísticas Integradas, considerándose como tales los ámbitos que se definen en el Capítulo 8º de las normas particulares del Título II de la presente normativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 71.2 del R.P.

4.1.5 Contenido documental

Será el correspondiente al grado de especificación que exige el artículo 74 del R.P.

4.2 Planes Parciales.

4.2.1 Redacción y tramitación

La redacción, documentación y tramitación de los P.P. se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo en el R.P. en estas Normas Urbanísticas Ley 8/90 y en las demás disposiciones vigentes aplicables.

4.2.2 Programación

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los P.P. habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:

a) Desarrollo de los sistemas de estructura general que se le asignan en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.

b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

4.2.3. Inserción en la estructura urbanística existente

Los P.P. deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

4.2.4. Subordinación de los P.P. a lo establecido en el P.G.

Los P.P. no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del presente P.G., de acuerdo con lo establecido por el artículo 13.1. L.S.

4.2.5 Contenido conceptual y documental de los P.P.

Será el especificado para los mismos en la L.S. y el R.P. así como en el art. 34.3. y demás disposiciones que le afecten de la Ley 8/90. De acuerdo con el contenido del artículo 52.1. de este último, " la definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas."

4.3. Planes Especiales.

4.3.1. Redacción y tramitación

La redacción, documentación y tramitación de P.E. se ajustará a lo establecido en la L.S. en este P.G y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

4.3.2. Ambito de redacción de P.E.

Los P.E. se redactarán con el ámbito que su finalidad exija.

4.3.3. Respeto del P.G. por los P.E.

a) Los P.E. no incluidos en el artículo 17.2 de la Ley del Suelo desarrollarán las previsiones contenidas en estas Normas.

b) Los P.E. que contemplen operaciones de reforma interior no prevenidas por el P.G. no podrán modificar la estructura fundamental de éste, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el mismo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 23.3 L.S.

c) A estos efectos, se considera estructura fundamental del P.G. la estructura general y orgánica y los usos globales con las intensidades previstas en estas Normas.

4.3.4. Contenido conceptual y documental de los P.E

Será el especificado para los mismos en la L.S. y el R.P.

4.4. Estudios de detalle.

4.4.1. Objeto

a) Los Estudios de Detalle podrán redactarse, de acuerdo con la Ley del Suelo que los regula en los artículos 6.3 y 14, como instrumentos de definición detallada de los últimos extremos de planteamiento, situándose entre los planes de ordenación que contienen determinaciones de nivel de Plan Parcial y las licencias de edificación.

b) Los Estudios de Detalle sólo podrán redactarse, en el suelo urbano, para aquellas áreas que dispongan de las especificaciones a que hacen referencia los apartados b, c, e y f del punto 2.1 del art. 12 de la Ley, o bien tengan definitivamente aprobado un Plan Especial de Reforma Interior, así como en el suelo urbanizable cuando existan Planes Parciales aprobados.

4.4.2. Finalidades

a) Los Estudios de Detalle tienen como finalidad completar alguna de las determinaciones del Plan hasta el nivel exigido en los puntos c y f del párrafo 2.1 del artículo 12 de la Ley, en lo referente a alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas que se fijan en el Plan General o en los P.P.

b) También pueden redactarse para fijar la ordenación concreta de los volúmenes de cada parcela en desarrollo del planeamiento de orden superior definitivamente aprobado.

4.4.3. Limitaciones

Los Estudios de Detalle no podrán utilizarse en ningún caso para:

a) Cambiar la calificación del suelo.

b) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.

c) Establecer nuevas ordenanzas.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.

f) Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos o la densidad o intensidad de uso autorizadas.

g) Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

4.4.4. Documentación

Los Estudios de Detalle deberán estar compuestos de Memoria y Planos.

- A) Memoria. La Memoria constará de:

a) Justificación de la procedencia de su redacción y de la solución adoptada.

b) Si se trata de establecer alineaciones y rasantes, completando las ya señaladas en suelo urbano o reajustando y adaptando las previstas, se hará referencia al tipo de planeamiento o Norma en que se apoya, reseñando cuales son las condiciones que dichos documentos fijan para su desarrollo.

c) Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se modifican las superficies correspondientes a espacios libres.

d) Si se trata de ordenar volúmenes en suelo urbano, indicará que especificaciones desarrolla, bien referidas al Plan General o Especial según los casos.

e) Justificación demostrativa de que no se aumentan los volúmenes edificables permitidos, ni la ocupación de suelo ni las alturas, ni se incrementa la densidad de población, así como que no se alteran los usos establecidos por el Plan.

f) Cuando se trate de Estudios de Detalle cuya necesaria redacción figura expresamente en el Planeamiento, justificarán adecuadamente el cumplimiento de sus determinaciones.

g) Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, sus resultados y la decisión que, como

consecuencia, haya adoptado la Corporación.

- B) Planos. A escala mínima de 1:500. En función de las previsiones y alcance del Estudio de Detalle, éste incluirá como mínimo:

- a) Plano de situación en relación con la ciudad.
- b) Plano de delimitación del ámbito territorial, parcelario y catastral.
- c) Plano de ordenación vigente.
- d) Plano del estado actual de los terrenos y de la edificación.
- e) Planos, debidamente acotados, que reflejen en detalle la ordenación proyectada, incluyendo como mínimo las alineaciones y rasantes de la red viaria.

4.5. Proyectos de Urbanización.

4.5.1. Objeto

a) Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de los P.G. y en suelo urbanizable, la realización material de las obras de los P.P.

b) También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de P.E.R.I. y de los Sistemas Generales.

c) Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el planeamiento prevea en cuanto a obras de urbanización.

d) En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

4.5.2. Servicios urbanos mínimos exigibles

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfonos, de acuerdo con las exigencias del Capítulo 6º de estas NORMAS, sobre diseño y calidad de la Urbanización.

4.5.3. Documentación

La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará además de a los requisitos legales y reglamentarios vigentes, al contenido de las instrucciones existentes en la materia.

4.5.4. Condiciones y Garantías

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se consideren convenientes.

4.5.5. Proyectos de obras

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras o servicios con carácter parcial. Contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica.

4.6. Proyecto de Edificación

4.6.1. Contenido

Los Proyectos de Edificación, ya sean de obras de reforma o

de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente y con visado colegial.

4.6.2. Dirección Facultativa

La Dirección Facultativa de las obras prevista será llevada a cabo por técnicos legalmente capacitados.

4.7. Formato de la documentación y número de ejemplares.

Toda la documentación expresada en los anteriores apartados 4.1. a 4.6. se presentará en el Registro Municipal ajustándose en cuanto dimensiones, a la norma UNE A-4, siendo por lo tanto el tamaño de documentos de los expedientes plegados de 210x297 mm.

Toda la documentación se presentará por triplicado. Contra dicha presentación, a petición del interesado, el Ayuntamiento extenderá el oportuno recibo haciendo constar en él la fecha de entrada en el Registro.

CAPITULO 5º CONDICIONES PARA LA ACTUACION URBANISTICA

5.1. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del Plan.

Los particulares podrán redactar P.P., P.E, E.D. y P.U en desarrollo de este P.G, y en los términos concretados por las presentes Normas Urbanísticas.

Los P.P. y P.E. de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por los artículos 53.2 de la L.S y 46 y 64 del R.P.

5.2. Régimen Urbanístico del derecho de Propiedad del Suelo.

El P.G. clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, sin perjuicio del necesario desarrollo, en su caso en P.P. dentro del marco de lo dispuesto en la L.S. y en la Ley 8/90.

5.3. Deberes y derechos de los propietarios del Suelo

5.3.1. Régimen del suelo no urbanizable

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán destinarse a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las establecidas en la L.S. En todo caso, habrá de garantizarse la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano.

5.3.2. Regímenes de los suelos urbanos y urbanizables

Son los establecidos en los artículos 8 al 29 de la Ley 8/90.

5.4. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el Reglamento de Gestión Urbanística, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes P.P. se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

5.5. Normas de procedimiento

5.5.1. Tramitación del Planeamiento

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a la Normas de procedimiento legal y reglamentarias previstas.

5.5.2. Actos sujetos a obtención de Licencia Municipal

5.5.2.1. Relación:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del R.D. estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios o instalaciones de toda clase existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la L.S.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas.
- 9) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la L.S.

12) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.

16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18) Y, en general, otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C) Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos
 - Apertura de zanjas y calas
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

La realización de los actos contemplados en este apartado 18 en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo.

5.5.2.2. Competencia, procedimientos y efectos.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la L.S.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la ley 8/90, L.S., del P.G., P.A.U. y P.P. legalmente aprobados y su concesión o denegación deberá ser motivada.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley 8/90 L.S. o del P.G. y demás normas reguladoras vigentes.

Las licencias a que se refiere el punto 5.5.2 caducarán, salvo prórroga, a los seis meses de su concesión en el supuesto de que no se hubiese comenzado la obra.

5.5.3. Información

Las personas que se propusieran realizar actos sujetos a licencia y, en general, cualquiera administrado, tendrá derecho a que, por el Ayuntamiento y en plazo de un mes, se le informe por escrito sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasantes o, en concreto, sobre el de edificación correspondiente a una finca o sector, mediante la extensión de la "CEDULA URBANISTICA".

5.5.4. Cédula Urbanística

El Ayuntamiento deberá expedir, mediante solicitud del interesado y en el plazo máximo de un mes la "CEDULA URBANISTICA" de terreno o edificio como documento acreditativo de una finca o sector.

La CEDULA URBANISTICA se expedirá a solicitud de cualquier persona, describiéndose en la petición, la finca o sector de

que se trate acompañados de planos a escala 1/500 firmados por técnico competente y peticionario donde se indique: La configuración del suelo, altimetría, arbolado existente, situación respecto viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

La CEDULA URBANISTICA describirá el régimen sobre uso del suelo, calificación del mismo, indicando la fecha de aprobación de los planes urbanos, normas u ordenanzas, correspondientes.

5.5.5. Solicitud de permiso

La licencia de obra se solicitará por escrito dirigido al Excmo. Sr. Alcalde como presidente del Ayuntamiento y firmada por el propietario o representante legal.

La documentación a acompañar a la solicitud de licencia en función del tipo de obra es la siguiente:

a) Obras de nueva planta, de reforma y de demolición:

- Acta de Alineación y Rasante.
- Tres ejemplares del Proyecto Técnico o de Ejecución suscritos por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Volante de dirección de obra de los técnicos competentes.

b) Obras menores.

- Memoria valorada de la totalidad de las obras a realizar, indicando características, dimensiones, usos, materiales, valoración por partidas incluyendo la totalidad de los capítulos, así como, en su caso, los Planos de Plantas, secciones, alzados, etc, del estado actual y del que se pretende.

5.5.6. Ocupación de la vía pública

En la solicitud de licencia de obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con andamiaje o valla sin los cuales no se permitirá la ocupación por materiales, escombros y demás impedimentos, salvo especial licencia.

El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los andamios, vallas y materiales, restableciéndose a satisfacción municipal la vía pública.

Podrá obtenerse nuevo permiso de ocupación o prórroga del concedido, pagando la sobretasa o penalidad en su caso, que acuerde el Ayuntamiento o establezca la correspondiente ordenanza de exacción.

5.5.7. Obtención de la Licencia

Para poder iniciar cualquier tipo de obra será condición y requisito indispensable el poseer la licencia Municipal de Obras mediante el pago de derechos consignados en las Ordenanzas de Exacciones Municipales en los términos que éstas establezcan.

5.5.8. Plazo de concesión de la Licencia

Las licencias para la ejecución de las obras de nueva construcción o reforma de edificios e industrias así como las de urbanización, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General del Ayuntamiento.

Si de los informes pertinentes resultara la existencia en las solicitudes de deficiencias subsanables, se notificará al

petionario antes de expirar los plazos indicados anteriormente para que dentro de los quince días siguientes pueda subsanarlas. El cómputo de aquellos plazos quedará suspendido durante esos quince días, contados a partir de la fecha de la notificación de las deficiencias.

5.5.9. Reserva de derecho de tercero y jurisdicción

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

5.5.10. Obras de carácter urgente

Cuando hubiere que realizar obras cuya urgencia no permita sujetarlas de momento a la tramitación normal de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia ante la Autoridad Municipal que podrá conceder esta autorización en los términos y condiciones que estime procedentes a la vista de las alegaciones presentadas y pidiendo informe, si lo estima oportuno, a los Servicios Técnicos Municipales.

Esta autorización será provisional y no eximirá la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud y documentación ordinaria.

5.5.11. Concesión o denegación de Licencia

Concedida la licencia de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar de la solicitud y de cada plano presentado, con el sello del Ayuntamiento y una copia fehaciente del acuerdo municipal y de las condiciones impuestas.

Otro ejemplar, extendido en el papel del timbre correspondiente, quedará unido al expediente.

En la misma forma se procederá en caso de negativa de la licencia solicitada, haciéndose constar, además, en forma inequívoca en los planos.

Toda denegación de licencia será motivada.

5.5.12. Documentación en la obra

Las copias de que habla la normativa anterior y los planos devueltos al interesado, estarán siempre en el sitio donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a petición de los técnicos municipales o personal por ellos delegado que podrán tener acceso a las obras incondicionalmente.

5.5.13. Renovación y modificación de licencias

1. Las licencias de obra podrán ser renovadas por periodos de seis meses hasta dos veces siempre que se haga la solicitud de prórroga antes de la fecha de caducidad de la licencia de la obra.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

5.5.14. Caducidad de las Licencias

1. Las Licencias de obra caducarán:

a) Por desistimiento del solicitante expresado en escrito dirigido al Alcalde.

b) Por no haber retirado la licencia a los tres meses de la fecha de la concesión de la misma.

c) Por el no uso de la licencia en el plazo de seis meses desde la obtención de la misma.

d) Por interrumpir las obras en un plazo superior a seis meses.

e) Por no concluir las obras en el plazo fijado para la construcción de las mismas.

f) Por haber infringido las normas o condiciones impuestas en su autorización.

g) Por el incumplimiento reiterado de las normas impuestas en cuanto a policía y conservación y ocupación de vía pública.

2. En el acto de otorgamiento de las licencias de nueva edificación y de sustitución de la edificación en rehabilitaciones voluntarias, se fijarán los plazos de iniciación interrupción máxima y finalización de las obras, en base a las determinaciones de la Ordenanza especial al respecto.

3. El incumplimiento de los plazos fijados no extingue por sí solo el derecho a edificar otorgado por la licencia, sino que habilita para la apertura del expediente de declaración de caducidad de la misma.

4. Se dará audiencia al interesado para que en un plazo de diez días formule alegaciones acerca de las causas que han motivado el incumplimiento y, previo informe técnico y jurídico, resolverá lo que proceda la Comisión Municipal de Gobierno.

5.5.15. Vigilancia e inspección

Toda obra sometida a licencia estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como a la comprobación final, en la forma que más adelante se regula en la Norma 5.5.24.

5.5.16. Daños por obras

Las licencias de obras llevan consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, báculos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueran deteriorados.

5.5.17. Obras autorizadas provisionalmente.

En los casos en que por causa de utilidad pública o por la provisionalidad de la obra (instalación de casetas de contadores de obra, de herramientas, etc) se conceda una LICENCIA DE OBRA A PRECARIO, ésta caducará a los seis meses debiendo volver las cosas a su inicial estado a menos que la licencia se haya renovado con anterioridad.

5.5.18. Recurso de reposición

Contra el acuerdo de concesión o denegación de licencia, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante la Comisión Municipal permanente en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de notificación del acuerdo.

5.5.19. Instalaciones Industriales

Las licencias para obras de instalaciones comerciales o industriales no prejuzgan la autorización para la actividad de que se trate, para lo cual deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal, además de las que corresponda otorgar a otros organismos.

5.5.20. Obras oficiales

Cuando las obras se proyectaran por algún órgano del Estado o de la Administración Autonómica, estarán igualmente sujetas a licencia municipal, de acuerdo con los procedimientos y excepciones regulados en el artículo 180 de la vigente Ley del Suelo.

5.5.21. Obras afectadas por otros organismos

Cuando la obra que se pretende realizar precise de la autorización de otros Organismos oficiales, se observarán tanto al proyectarla, como al solicitar la licencia y tramitar ésta, las prescripciones de estas Normas y las de la legislación específica de dichos organismos.

5.5.22. Obras inacabadas

Cuando las obras no se hubieran acabado en el plazo concedido, la autoridad municipal, podrá rehabilitar la licencia, previa petición del interesado, fijando un plazo para reanudación de las obras y también para su terminación, llevando consigo la imposición de las exacciones que, en su caso, tenga establecidas el Ayuntamiento a partir de la fecha en que expiró el plazo concedido en la licencia.

Al propio tiempo si el estado de las obras afectare al aspecto público, la autoridad municipal dictará las disposiciones necesarias para mediar tal situación, pudiendo mandar que se practiquen, por sus operarios, los trabajos conducentes a ello y a costa del dueño del inmueble, el cual así como el solar, quedará sujeto directamente a esta responsabilidad.

5.5.23. Comunicación final

El peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento la conclusión de las obras, acompañando al efecto certificación del facultativo director de las mismas, sin cuya comunicación no se podrá otorgar la licencia para ocupar, alquilar o utilizar mediante la correspondiente certificación que se expida por el Ayuntamiento a los indicados fines.

5.5.24. Inspección final

El Técnico Municipal, previa inspección de la obra después de concluida dará cuenta del resultado de dicha inspección expresando:

- 1) Si el Propietario se ha sujetado a las condiciones de la licencia.
- 2) Si en la construcción se ha tenido en cuenta lo previsto en las presentes Normas.
- 3) Si se ha ocupado con la edificación más solar que el previsto en las Normas y Proyecto y si se ha construido un mayor volumen que el solicitado y permitido por las Normas.
- 4) La afirmación de que se han reparado, por el particular todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, así en el piso, acera o desagües, como en el subsuelo, en el alcantarillado, canalizaciones de agua potable, conducciones de gas, telefónicas, etc y en los cables eléctricos, tanto aéreos como subterráneos y cualquier otro desperfecto en servidumbre o propiedades de carácter público.

La concurrencia de dichas circunstancias será indispensable para que se pueda librar la certificación expresada en la Norma anterior, la cual se expedirá en el plazo máximo de dos meses, contados a partir de la notificación de haberse terminado la obra.

El plazo para esta Inspección final será de dos meses contados a partir de la fecha de la solicitud entendiéndose positiva en el supuesto de inactividad municipal.

5.5.25. Tasación de las licencias

Las tasas de las licencias de obras serán fijadas por el Ayuntamiento y podrán ser revisadas cada tres años.

CAPITULO 6º. NORMAS GENERALES DE DISEÑO, CALIDAD Y USO.

6.1. Normas sobre diseño y calidad de la Urbanización.

6.1.1. Sistema viario

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente Ley de Carreteras para los tramos que no constituyan travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción de los Planes Parciales en el suelo urbanizable responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto debiéndose emplear tanto en la red viaria principal como en la secundaria aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de 10,00 m. Las vías incorporadas al casco antiguo deberán acomodar su tratamiento y pavimentación al carácter tradicional del mismo.

En las vías existentes del casco antiguo no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el vigente Plan Especial.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

Si la acera tiene, en el espacio comprendido entre la alineación oficial de la vía pública y el borde exterior del encintado, un ancho superior a tres metros, el importe de la parte que exceda de este ancho, será abonado por el Ayuntamiento al propietario o propietarios que hayan procedido a su construcción, previa inspección y recepción de la misma por el Ayuntamiento.

b) Pavimentado de aceras.

Las baldosas de acera serán de los modelos reglamentarios vigentes, y serán sentadas con mortero de cemento portland de dosificación 1:3 sobre una solera de hormigón de cemento portland de diez centímetros de espesor mínimo y dosificación 1:4:8.

En casos excepcionales y debidamente justificados el Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá conceder permiso para que la acera se paviemente con enlosado de piedras naturales o baldosas especiales, previo depósito en

los almacenes municipales de un 25% de baldosas correspondientes a las aceras que se trate, en previsión de futuras sustituciones o reparaciones.

Los bordillos o encintados de aceras serán normalmente de hormigón de 200kg/cm² de resistencia característica cuya longitud mínima será de cuarenta centímetros, su altura de treinta y cinco centímetros (incluido su empotramiento en el terreno); la cara vertical vista no superará quince centímetros. Se sentarán sobre hormigón de cemento portland (1:4:8), trabándose y rellenando las juntas con mortero de cemento portland (1:3).

En sectores de nueva urbanización, el Ayuntamiento, previa petición de los interesados, podrá autorizar la colocación de un bordillo de hormigón de 350 Kg de cemento portland, y resistencia característica no inferior a 200 kg/cm² cuya cara exterior en contacto con la calzada forme talud cuyo ángulo con la vertical no sea superior a 20°.

c) Pasos para la entrada de vehículos

Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares, sobre las aceras, se realizará sin rebajar el nivel de la acera de tal manera que el pavimento de la acera no presente rampas.

Para salvar la altura del bordillo se dispondrá una rampa metálica en forma de plano inclinado.

La rampa será metálica y se colocará entre el bordillo y la calzada, nunca entre acera y forjado.

La longitud de la misma será aproximadamente la anchura de la puerta de acceso al local.

La anchura de la rampa no será superior a la rigola correspondiente al bordillo sobre el que va apoyada. En caso de carecer de rigola, la anchura máxima será de 30 cm.

La rampa será hueca por su interior, dejando libre un paso para que circule el agua pluvial y para limpieza.

Irà pintada en franjas horizontales alternas de 50 cm. de longitud, blancas y amarillas.

Para su concesión, previamente se tendrá la licencia de concesión de Vado Permanente.

Los actuales pasos de entrada de vehículos existentes y no realizados en forma reglamentaria deberán adaptarse a las normas señaladas en el párrafo primero de este artículo en el plazo máximo de un año.

El pavimento de la acera en dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y bordillos análogos a los del resto de las aceras.

6.1.2. Abastecimiento de agua

En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de los dos componentes siguientes:

a) Agua potable para usos domésticos a razón de 200 litros/habitante/día.

b) Agua para destinos secundarios según el uso de la ordenación que se prevea con un mínimo de 50 litros/habitante/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución	150 mm.
- Red de riego	100 mm.
- Tubería de servicio para hidrantes	100 mm.

6.1.3 Red de evacuación

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas o pozos negros en los suelos urbano y urbanizable.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3,00 m/seg.

b) Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,5 m³ para las alcantarillas de diámetro igual o menor a 300 mm y de 1 m³ para las restantes.

c) Pozos de registro visitables en entronques de ramales o en distancias superiores a 60 m.

d) La sección mínima de la red será de 200 mm y su trazado seguirá el de la red viaria y espacios libres de uso público.

e) Los nuevos sectores de uso predominantemente industrial previstos en la clase de suelo urbanizable, salvo que conecten directamente con el alcantarillado municipal, dispondrán de una estación depuradora para purificar las aguas residuales antes de su vertido a cauce público.

f) Los sectores residenciales de suelo urbanizable programado verterán a la red general de alcantarillado, en tanto que los de suelo urbanizable no programado que no conecten directamente con el alcantarillado municipal requerirán una estación terminal depuradora previa al vertido de aguas residuales a cauce público.

g) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre materia de vertidos en la legislación sectorial.

6.1.4. Red de suministro de energía eléctrica

El cálculo de las redes de baja tensión se efectuara de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente; todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-0-01 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad para Viviendas Sociales, en función del grado de electrificación correspondiente.

Todas las instalaciones eléctricas en suelo urbanizable se realizarán mediante redes de distribución subterráneas y satisfarán las condiciones establecidas en los Reglamentos y en las Normas de la Compañía Suministradora.

6.1.5. Tratamiento de los espacios libres de uso público

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes así como los elementos de drenaje.

6.2. Normas técnicas de diseño y calidad de la edificación.

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones exigidas por las Normas Técnicas de Diseño y Calidad que se expresan a continuación. No obstante, cuando un promotor desee construir viviendas acogidas a la legislación de Protección de un Organismo Oficial podrán aplicar las Normas y Reglamentos específicos dictados por dicho Organismo Oficial siempre y cuando éstas sean más beneficiosas para la sociedad que las contenidas en las presente Normas.

6.2.1. Altura de la edificación

1) Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas de zona

señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

2) La altura y el número de plantas máximas edificables en un solar son las establecidas en la Ordenanza de Zona para ese solar. En las Ordenanzas de Zona nº 1, 2 y 6, las alturas no son máximas, sino únicas.

3) La altura de la edificación en calles horizontales se medirá en el punto medio de la fachada.

4) En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia.

6.2.2. Altura de las edificaciones en la intersección de dos calles de diferente ancho.

Se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho a lo largo de la calle de menor ancho, hasta una longitud máxima indicada en el conjunto de planos número 6 titulado Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano o, en su defecto hasta una longitud igual al fondo edificable de la calle de mayor ancho. A partir de este fondo se aplicará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. El paramento al descubierto por el cambio de alturas deberá ser tratado en su acabado como fachada y se podrán abrir huecos en ella, si la situación lo permite, con arreglo a lo establecido en el Código Civil.

6.2.3. Edificio con fachadas opuestas dando frente a calles de diferentes anchos.

En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela. El paramento descubierto por el cambio de alturas deberá tratarse como fachada.

6.2.4. Casas con fachada a una plaza

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

6.2.5. Profundidad máxima en que se conserva la altura de las edificaciones

La correspondiente a la alineación interior establecida en los planos de alineaciones.

En todos los casos la altura fijada para un ancho de calle o de plaza sólo podrá mantenerse hasta el eje de la manzana, continuándose el resto de la edificación con la altura correspondiente a las de las otras calles.

6.2.6. Altura en patios de parcela

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación del muro más alto que conforme el patio incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere, y en función de esta altura se dimensionará el patio.

6.2.7. Altura en edificación abierta

La altura máxima deberá cumplirse en todas las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno definitivo resultante del proyecto de edificación, con el mismo criterio establecido en el apartado 4 del artículo 6.2.1

6.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima edificable se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 50% contada a partir del plano superior de la parte más saliente del voladizo del alero hasta una altura máxima de 4,5 m en la cumbrera medida desde la altura máxima del edificio.

- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de cuatro metros contados desde la altura máxima del edificio.

- Peto hasta 1,5 m por encima de la altura máxima del edificio.

- Depósitos, trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano del 50% de pendiente de la cubierta.

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de 5 m por encima de la altura máxima del edificio.

- Se permiten con carácter general los áticos anexos a las viviendas de la última planta del edificio, o independientes de las mismas con una superficie máxima del 70% de la última planta del edificio y comprendidos bajo el plano de la pendiente del 50% de la cubierta.

La superficie edificada del ático se computa como superficie edificada a los efectos del cálculo del aprovechamiento correspondiente.

6.2.9. Paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

6.2.10. Sótanos y semisótanos

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni cualquier otro uso residencial en sótanos y semisótanos.

2. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,20 metros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiere colgar por debajo de éste.

3. El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de 9 metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten tres plantas de sótano cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos.

6.2.11. Entreplantas

1. En los locales situados en las plantas bajas de los edificios que no sean viviendas se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales comerciales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

3. La superficie máxima de ocupación con relación a la del local del que forma parte será del 50%.

4. La altura libre por encima del forjado de la entreplanta o altillo no podrá ser inferior a 2,30 metros ni inferior a 2,80 metros por debajo de dicho forjado.

5. Se admite un desnivel entre la rasante de la acera y el piso de la planta baja de 0,30 metros como máximo bajo la rasante y 0,60 metros sobre la rasante.

6. La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local comercial, y ocupará tan solo el espacio vertical del bajo no pudiendo extenderse por fuera de los límites del bajo.

7. La entreplanta o altillo quedará vinculada en todos los aspectos al correspondiente local comercial en planta baja, no pudiendo tener un uso diferente.

8. En la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta baja se desdobra en dos plantas diferentes, evitando la impresión de que el edificio tiene una planta más de las fijadas en las correspondientes normas urbanísticas.

6.2.12. Medición de la edificabilidad

1. En la medición de la edificabilidad se incluye la superficie total edificada así como los cuerpos volados, el 100% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por tres lados y el 50% de las terrazas cubiertas cerradas con obra de fábrica por uno o dos de sus costados, los áticos, los sótanos y semisótano, (cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etc). Cuando el paramento interior del forjado de techo del semisótano se encuentre en alguno de sus puntos a una altura de 1,50 metros o más sobre la rasante de la acera, o del terreno natural, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine. También se computa en la medición de la edificabilidad la superficie en cada planta, de los patios de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta no se incluirán los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres y públicos, las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, (excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas), las edificaciones auxiliares, (entre las que no se incluyen las terrazas mencionadas en el punto anterior cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable), los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada al depósito u otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio excepto los áticos. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.

6.2.13. Tipología de edificación

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación:

Manzana cerrada-intensiva alta

Manzana cerrada-intensiva baja

Manzana con tipología de edificación en bloques abiertos.

Manzana de edificación en vivienda unifamiliar, en disposiciones aisladas, adosadas, pareadas, o en hilera, de acuerdo con lo que se especifica en las normas particulares de zona.

Manzana de edificación en tipología industrial, cuya disposición se concreta en las normas particulares de zona.

Manzana dotacional.

6.2.14. Patios y espacios libres interiores de manzana.

En los patios y espacios libres interiores de manzana cerrada intensiva alta sólo se permite la construcción de:

- Sótanos bajo rasante, de acuerdo con el contenido de la definición de sótano incluida en el glosario de términos urbanísticos.

- Planta baja con una ocupación de 100% en aquellos patios de manzanas así señalados en el conjunto de planos número 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

6.2.15 Patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de tres (3) metros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura H del patio, (medida en la forma citada en el artículo 6.2.6) de tal manera que la forma del patio en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de diámetro igual a $\frac{1}{4}$ de su altura y no inferior a 3 m. A estos efectos no se permite que sobre el patio vuelen terrazas o tendedores. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a $\frac{1}{4}$ de la altura del patio con un mínimo de 3 m.

b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 6.2.17. La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a $\frac{1}{4}$ de la altura del patio con un mínimo de 3 m.

6.2.16. Patios abiertos

1. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de tres metros y su fondo no será superior a la anchura con un máximo de 6 m.

2. En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros, y un fondo no superior al ancho.

3. Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de tres metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzados sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

4. Patios abiertos a otro patio. Se permiten si cumplen la condición de que los huecos que a él abran tengan luces rectas a menos de 1,5 m del patio principal.

6.2.17. Patios mancomunados

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

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura

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

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

2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.

3. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.

4. En todo caso será de aplicación la normativa de patios cerrados.

6.2.18. Cubrición de patios

Se permite la cubrición de patios de parcela con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio.

6.2.19. Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados de aseos y cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

6.2.20. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior o patio por medio de huecos de una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de ocho metros. La longitud de las luces rectas de cada punto de los huecos han de cumplir la condición de las dimensiones de cualquier lado del patio establecida en el epígrafe 6.2.15.

6.2.21. Portales

1. El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

3. Deberá cumplir el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

6.2.22. Escaleras

1. Salvo en viviendas unifamiliares, las escaleras con utilización para el público no podrán tener un ancho inferior a un metro. En viviendas unifamiliares la anchura mínima será de 0,80 metros.

2. En las edificaciones en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, y el ático se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de 0,90 metros de diámetro.

3. En los edificios de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado por cada planta y superficie de ventilación de al menos de 500 cm² en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendedero.

4. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras, entre rellanos, no podrá tener más de dieciséis peldaños.

5. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 18 cm y la anchura de huella mayor o igual a 28 cm.

6. Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a 10 metros.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de la escalera, su hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros.

7. Deberán cumplir el Real Decreto 556/1898 de 19 de Mayo.

6.2.23. Entrantes y salientes

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción.

2. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle en los planos correspondientes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.

6.2.24. Cuerpos volados cerrados, miradores y terrazas

1. Se permiten en general, desde la segunda planta con una altura mínima desde la acera de 3,5 m de forma que el saliente medido desde la línea de fachada del edificio no sobresalga más de la doceava ($\frac{1}{12}$) parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. En calles de ancho menor a 6 m no se permiten.

2. La longitud de los cuerpos volados, miradores y terrazas en cada planta no sobrepasara las dos terceras partes de la longitud de la fachada debiendo quedar el tercio restante de la fachada en su propia línea.

Los vuelos permitidos a patios de manzana serán los mismos que se permiten a la calle tomando como ancho de calle el ancho del patio de manzana.

En aquellos Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma edificatoria, y establezcan normativa sobre cuerpos volados prevalecerá sobre lo aquí dispuesto.

6.2.25. Balcones, cornisas, y aleros

1. Balcones.

Se permite la construcción de balcones con dimensión frontal de bandejas no superior a 1,40 m, cuyo saliente máximo será de 0,60 metros.

2. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros se regula, en función de la anchura de la calle, en la siguiente forma:

ANCHURA DE CALLE (metros)	SALIENTE MAXIMO (metros)
Hasta 10	0,5
Superior a 10	0,6

3. Los salientes posibles descritos en los dos puntos anteriores sólo estarán permitidos a partir de una altura libre sobre la rasante de la calle en el punto más desfavorable de aquellos igual o superior a 3,50 metros.

4. En patios de manzana se regirán por las mismas normas anteriores sustituyendo el concepto de ancho de la calle por el de menor dimensión o anchura del patio.

5. En patios de parcela no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

6.2.26. Pasajes comerciales

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales
2. Su ancho no será inferior a 4 metros
3. Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a la calle o calles.

6.2.27. Vallado de locales diáfanos en planta baja, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano

En beneficio del ornato público, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública, y con arreglo a las siguientes normas:

- a) En las zonas de vivienda unifamiliar tendrán una altura de dos metros.
- b) En las restantes zonas la altura de la valla será de 2,20 metros
- c) Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.
- d) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta centímetros las alturas anteriores.

e) Los locales diáfanos en las plantas bajas de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forman parte y hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

El incumplimiento de dichas obligaciones, se penalizará por el Ayuntamiento con la sanción correspondiente, independientemente de la inclusión a que hayan lugar en el padrón correspondiente, para aplicación de la Ordenanza de Exacción de carácter no fiscal.

6.2.28. Cubos de basura

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

6.2.29. Servicio de cartería

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

6.2.30. Señalización de finca

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponde de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

6.2.31. Acceso a cubierta

Todo edificio tendrá una salida fácil a la cubierta.

6.2.32. Paredes medianeras

Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte centímetros. Las paredes propias adosadas a otras medianerías se tratarán como de cerramiento, con un espesor mínimo de quince centímetros.

Los muros, sean de carga, cerramiento o contención, así como las cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de medianería, o límite respecto a la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo ente las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

6.2.33. Aparcamientos obligatorios.

1. Será obligatorio el establecimiento, como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento y por cada 50 m² construibles de otros usos
2. En el artículo 6.5.42 de estas Normas, dedicado al uso de aparcamientos y garajes en los edificios se regulan las excepciones a la obligatoriedad contenida en el punto anterior.

3. Tampoco será obligatoria la instalación de aparcamientos en las obras de reforma de edificios existentes, y en las de ampliación cuando ésta no exceda de un 25% sobre lo ya construido.

6.2.34. Vallado de obras

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.
2. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

3. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

6.2.35. Condiciones estéticas

1. Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

2. Queda prohibido con carácter general que en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de la entrada en vigor de este Plan General el cerramiento o cubrición de balcones y terrazas, así como el cierre de cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no figure como cerrado.

3. Composición de fachadas y edificios.- Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas, será libre la composición de las fachadas de edificios, excepto cuando radiquen en calles, manzanas o sectores de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma especial obligatoria.

En todo caso, se recomienda la armonización del edificio con el ambiente circundante.

4. Ornato de edificios.- Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares el conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Los áticos, cajas de escaleras y ascensores y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratado, en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

No podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas. Se exceptúa de esta prohibición a las bajantes que podrán ser vistas siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente en la composición de las fachadas del edificio.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

5. Anuncios y rótulos.- Se permiten anuncios y rótulos, luminosos o no a partir de los 3 metros de altura medidos sobre el pavimento de la acera.

El saliente será como máximo de 0,20 m en los adosados y paralelos a fachada y del mismo saliente que el voladizo máximo en los de tipo banderola perpendiculares a fachada.

Se prohíbe cualquier tipo de anuncio en plantas superiores

que no sean la baja, a excepción de los adosados a situar en el antepecho de la 1ª planta y siempre en línea de fachada.

6. Marquesinas.- Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de un décimo del ancho de la vía pública contado a partir de la línea de fachada. No podrán colocarse a una altura inferior a 3 metros sobre la rasante de la acera, medidos desde su plano inferior en el punto más desfavorable; su contorno deberá estar situado a distancia superior a 80 centímetros de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones ni terrazas.

7. Faroles.- La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

A) En vías con aceras.

No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2,50 metros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste como mínimo 0,80 metros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

B) Vías sin acera.

Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40 metros de la alineación de fachadas.

8. Instalaciones en fachadas.- Toda la instalación en un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacúen a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

9. Toldos.- Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos o desmontables, no podrán instalarse en plantas bajas de fachadas lindantes con vías públicas en que no exista acera. En las que existe acera podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus funciones, no sea superior a 1,50 metros y no exceda de un décimo del ancho de la vía pública.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgante en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos. Los que se instalen en las plantas áticos no podrán sobresalir del plano de fachada. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones,

terrazas o ventanas del edificio de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

10. Alteraciones de las fachadas de edificios construidos.- En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere, la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

11. Portadas y escaparates.- Se permiten sin que puedan sobresalir más de 10 cm de la línea de fachada salvo que la calle sea de más de 10 m de ancho, en cuyo caso se permite que sobresalga el 1% del ancho de la calle como máximo. En caso de que el ancho de la acera sea inferior a 0,80 m, se prohíben. No se permite que los escaparates disminuyan parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

12. Carteles publicitarios.- En las áreas de protección forestal o de interés paisajístico previstas en el suelo no urbanizable se prohíbe la instalación de carteles destinados a publicidad comercial.

Fuera de estas áreas y por motivos de defensa del paisaje, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de instalaciones de los mismos en un sector concreto del término municipal, delimitado de antemano de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

6.2.36. Depósito de escombros o materiales.

No se permite en general, depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de seis metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de carruajes.

Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

6.2.37. Altura mínima de los locales.

La altura mínima libre de locales destinados a garaje-aparcamiento en sótano será de 2,20 m.

La altura mínima libre de locales en sótano destinados a otros usos, será de 2,50 m.

La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso de vivienda, en plantas bajas será de 3,50 m.

Todo ello salvo Ordenanza de zona particular, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.

6.2.38. Edificaciones permitidas en los patios de manzana.

Las edificaciones en los patios de manzana permitidas en la norma zonal de aplicación se ajustarán a las siguientes condiciones:

* El arranque de la cubierta de la edificación permitida no sobrepasará el forjado del techo de la planta baja.

* Si la cubierta de la edificación no es plana la cumbrera de dicha cubierta no sobrepasará el antepecho de los huecos de la planta primera.

6.3. Tipos de proyectos de edificación.

6.3.1. Clases de obras de edificación

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos I y II de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de reforma.
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva planta.
- d) Obras menores.

6.3.2. Condiciones comunes de los proyectos de obras de edificación

Los proyectos de obras de edificación comprenderán, al menos, Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras proyectadas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán, además, los complementos documentales específicos que se prevén en los epígrafes siguientes para los distintos tipos de obra.

6.3.3. Documentación específica de los proyectos de obras de nueva planta.

Los proyectos de obras de nueva planta contendrán la documentación correspondiente a un Proyecto Técnico que a continuación se señala:

Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto y los Planos necesarios para poder determinar la adecuación del proyecto a la Norma Urbanística y Ordenanzas Municipales de Edificación aplicables a la obra (Planos: de situación, de parcela y emplazamiento, de plantas acotadas, de cubierta, alzados, secciones acotadas, esquemas de instalaciones y estructuras); asimismo se acompañará también Anexo de Urbanización o Plano de Acometidas de Agua y Saneamiento, en su caso, Anexo de Protección Contra Incendios en cumplimiento de la NBE-CPI y Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, cuando sean exigidos por la Normativa en vigor, y Dirección Técnica y designación de Arquitecto Técnico, Documentación gráfica o fotográfica del entorno e indicación fecha previsible de iniciación y terminación de las obras a contar de la fecha de concesión de la licencia. En todo caso el Proyecto Técnico en cada uno de sus ejemplares vendrá visado por el Colegio Oficial correspondiente atendiendo al Técnico redactor.

6.3.4. Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

6.4. Condiciones de seguridad en los edificios.

6.4.1. Definición

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

6.4.2. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva planta y a los edificios en los que se produjeran obras de reforma o demolición. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios

técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

6.4.3. Acceso a las edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y bomberos.

3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

4. Deberán cumplir en cualquier caso lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

6.4.4. Señalización de los edificios

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondientes a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

6.4.5. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

6.4.6. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que para el uso de edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros

hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro(4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d) Cumplirán lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo.

6.4.7. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros ni podrá tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá una anchura mínima de ochenta (80) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario. Todo ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento cincuenta (150) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas a espacios de circulación interior se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en planta bajo rasante, y los de planta baja y primera cuando éstas se encuentren dedicadas a usos terciarios. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a

un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de , al menos, quinientos (500) centímetros cuadrados, no permitiéndose que abra a terrazas, balcones o tendedores. En edificio de hasta tres plantas incluido el bajo y el ático se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta, de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital la dimensión del ojo de escalera, que en este caso será obligatorio, tendrá como mínimo 0,90 metros.

5. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de accesos a los locales a que sirvan cuenten con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

6.4.8. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.

6.4.9. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público será de aplicación el Real Decreto Ley 556/1989 de 19 de Mayo.

6.4.10. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-82, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y del cierre de la instalación.

6.4.11. Condiciones especiales para locales con estancia de automóviles

En los destinados a la guarda, depósito y reparación de vehículos automóviles, se tomarán las siguientes medidas de precaución:

A) Constructivas:

a) Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego durante tres horas o estar debidamente protegidos con material aislante teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

b) El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

c) Podrá comunicarse el local con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquina, cuartos traseros u otros servicios autorizados del inmueble cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura durante noventa (90) minutos y estancas al humo. Si estuvieran situados debajo de salas de espectáculos, estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de cuatro (4) metros de otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

B) De ventilación:

a) La ventilación natural o forzada estará proyectada con

suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada quinientos (500) metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Se entenderá por ventilación natural aquella en que existe un (1) metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos (2) bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

C) En los medios de iluminación:

a) La iluminación artificial de los locales se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados, con un nivel mínimo de cinco (5) lux. En los de más de seis mil (6000) metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

b) Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

D) Dotaciones de prevención:

a) Se instalarán aparatos de extinción de incendios de cinco (5) kilogramos de nieve carbónica o preferentemente polvo seco de forma que correspondan cuatro (4), como mínimo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a cincuenta (50) metros cuadrados. En los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados se contará con un carro extintor de polvo de cincuenta (50) kilogramos de capacidad.

b) Si la mencionada superficie de quinientos (500) metros cuadrados estuviera desarrollado en varias plantas, se exigirá al menos dos (2) extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de fácil manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

c) Los locales de más de dos mil (2000) metros cuadrados dispondrán, en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el Servicio contra Incendios.

6.4.12. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existen riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos, quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificable que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

6.4.13. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos

directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá, en contacto directo con el exterior, ningún hueco superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor a cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

6.5. Condiciones generales de los usos.

SECCION 1ª - DETERMINACIONES GENERALES

6.5.1. Definición

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

6.5.2. Aplicación

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

6.5.3. Destino de los usos

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Equipamientos

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Dotación para el transporte y las comunicaciones
- b) Dotación de parques y jardines públicos
- c) Dotación de servicios infraestructurales.

6.5.4. Ventilación e iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de ocho (8) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural.

6.5.5. Locales en sótano

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

2. A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

6.5.6. Diferentes usos en un mismo edificio

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

6.5.7. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en los terrenos clasificados como suelo urbano las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

SECCION 2ª - USO RESIDENCIAL

6.5.8. Definición, clases y categorías

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

CLASE A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

1ª CATEGORIA: Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupada a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

2ª CATEGORIA: Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que está sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

3ª CATEGORIA: Vivienda social o con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

4ª CATEGORIA: Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

CLASE B) Residencia comunitaria cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

6.5.9. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de nueva planta o de reforma. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las viviendas Sociales o con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

6.5.10. Vivienda exterior

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran directamente o a través de porche cubierto a espacio abierto o a patios con luces rectas en todos los puntos del hueco que cumplan las condiciones que se establecen en estas Normas y, al menos, uno de los huecos en un mínimo de tres (3) metros de anchura recaerá sobre la calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público, o espacio libre privado en contacto con la vía pública que tenga una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse una circunferencia de al menos veinte (20) metros de diámetro.

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

6.5.11. Programa de la vivienda

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. También podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, miradores ni tendederos.

3. Las diferentes piezas que compongan la vivienda o apartamento cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que doce (12) metros cuadrados, su forma será tal que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro no menor que doscientos ochenta (280) centímetros.

b) Estancia comedor: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, cumpliendo asimismo la condición anterior.

c) Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no menor que veinte (20) metros cuadrados cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con posibilidad de disponer la cocina en armario.

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

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

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

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

h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de seis (6) metros cuadrados, con uno de sus lados de

longitud libre no menor que doscientos centímetros.

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

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

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

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

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

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de seis metros cuadrados.

- Su número será igual o superior como máximo en dos al número de viviendas a que sirvan.

- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad o al portero de la finca.

- Los trasteros situados bajo cubierta no podrán abrir huecos al exterior.

n) En las construcciones permitidas por encima de la altura máxima la superficie mínima que para cada pieza se establece en los apartados a), b), c), e), f), g) y h) anteriores se incrementarán en un 20% cuando el techo tenga, en alguno de sus puntos, una altura libre inferior a 2,20 m.

6.5.12. Altura de los techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de cada vivienda, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto, salvo en las construcciones permitidas por encima de la altura máxima con techos inclinados en las que podrá reducirse hasta un mínimo de ciento setenta (170) centímetros.

6.5.13. Dimensiones de los huecos de paso

1. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

6.5.14. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de , al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez viviendas; cuando se acceda a más de diez y hasta un máximo de treinta, su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligatorio disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada veinte viviendas. Los ascensores deberán cumplir con lo establecido en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo.

6.5.15. Dotación de aparcamiento

En general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 50 m² construidos para otros usos. Se exceptúan las edificaciones que se indican en las Ordenanzas particulares de zonas o aquellos solares que no superen la superficie de 250 m².

6.5.16. Residencia comunitaria. Condiciones de aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

SECCION 3ª .- USO INDUSTRIAL

6.5.17. Definición, clases, categorías y situaciones

1. Es un uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Corresponden a este apartado las actividades integras incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplen funciones similares.

d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponde a este apartado funciones o

actividades adecuadas a la definición incluida en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971) y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y formas de trabajo incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) y las que cumplieran funciones similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

CLASE A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

CLASE B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

4. Se consideran las siguientes categorías en el uso industrial:

Categoría 1ª. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a 150 m², potencia instalada inferior a 5 CV y nivel sonoro inferior a 40 decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

Categoría 2ª. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la clase primera sin sobrepasar la superficie de 1.000 m², potencia instalada de 20 CV y nivel sonoro inferior a 50 Decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

Categoría 3ª. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las clases primera y segunda sin sobrepasar los 3.000 m² de superficie, 100 CV de potencia y nivel sonoro inferior a 60 Decibelios.

Categoría 4ª. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las clases primera, segunda y tercera, sin sobrepasar los 90 Decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

Categoría 5ª. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de Noviembre de 1.961 u otra legislación sectorial.

5. Situaciones.

Situación primera. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

Situación segunda. En sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.

Situación tercera. En edificio exento.

Situación cuarta. En manzana exclusivamente industrial.

Situación quinta. En el suelo no urbanizable.

6. Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas,

calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

7. La medición del nivel sonoro en decibelios se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere o bien en el domicilio del vecino más afectado por las molestias producidas en aquél.

6.5.18 Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

6.5.19 Dimensiones de los locales

1. A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como todos aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidos expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no están destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

6.5.20 Servicios de aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

6.5.21 Circulación interior

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; y de ciento treinta centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta puestos de trabajo.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

6.5.22 Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

6.5.23 Ordenación de la carga y la descarga

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

6.5.24 Condiciones de los talleres domésticos

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las

condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

SECCION 4ª .- USO DE SERVICIO TERCIARIO

6.5.25 Definición, clases, categorías y situaciones

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

CLASE A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

CLASE B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.

Categoría 2ª Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Categoría 3ª Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.

CLASE C) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quién presta el servicio, y

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es

prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

CLASE D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades económicas (C.N.A.E.).

4. Las situaciones de las instalaciones del comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión son las siguientes:

Situación primera. En la propia vivienda o en las plantas superiores de un edificio.

Situación segunda. En planta sótano o semisótano, baja o primera de un edificio.

Situación tercera. En edificio exclusivo.

Situación cuarta. En manzana exclusiva.

6.5.26 Aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reforma o de nueva planta. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

6.5.27 Condiciones de hospedaje

A) Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de viviendas señaladas en el artículo 6.5.11 para las viviendas familiares, en su apartado segundo.

3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

B) Ascensores

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrado o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

C) Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

D) Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada cinco habitaciones si resultase número mayor.

6.5.28 Condiciones del comercio

A) Dimensiones

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

B) Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo 6.5.25 apartado 2., todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

2. En los locales de categorías b) y c), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

C) Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

D) Ascensores

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

E) Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondientes al supuesto contemplado en el artículo 6.5.5

F) Aseos

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Los locales que se

destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b) definida en el artículo 6.5.25 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

G) Aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el artículo 6.5.25 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

H) Ordenación de la carga y la descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

I) Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro metros.

J) Almacenaje de productos alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

K) Grandes superficies comerciales

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

2. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

6.5.29 Condiciones de las oficinas

A) Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se

entenderá con la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

B) Accesos interiores

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

C) Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

D) Ascensores

Cuando el desnivel a saltar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura.

E) Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo en los locales de sótano correspondientes al supuesto contemplado en el artículo 6.5.5.

F) Aseos

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

G) Aparcamientos

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

H) Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

6.5.30 Condiciones de las salas de reunión

Condiciones de aplicación:

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCION 5ª.- USO DOTACIONAL

6.5.31 Definición y clases

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los avios que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

CLASE A) Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo el segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte y ocio: Comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose el segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...)

e) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

CLASE B) Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

CLASE C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

6.5.32. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en los Planos número 6 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación-posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

4. Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, ni regulado su aprovechamiento en la presente Sección, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta de la zona 5, "Ciudad-jardín" con una edificabilidad de 1,5 m²/m².

6.5.33 Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

6.5.34 Sustitución de equipamientos existentes

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

6.5.35 Equipamiento alternativo

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del

equipamiento, grupo A y B del apartado 2 del epígrafe 6.5.31 de acuerdo con las determinaciones posibles que figuran en el conjunto de planos números 2, 4 y 6.

6.5.36 Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán con un superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrán de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

6.5.37 Condiciones particulares

A) Equipamiento educativo

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de la medición de altura. Edificabilidad máxima de 1,5 m²/m². Para los equipamientos existentes se permitirá un aumento de la intensidad de uso del veinticinco por ciento (25%).

B) Equipamiento deportivo

1. En las parcelas que se destinen equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas.

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

C) Equipamiento religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cincuenta por ciento (50%) de la destinada a éste.

D) Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

E) Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas. Para los Servicios de la Administración existnetes se permitirá un aumento en la intensidad de uso del quince por ciento (15%).

F) Instalaciones para la defensa

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de superficie de la parcela.

G) Desarrollo de los servicios infraestructurales

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

H) Ejecución de los servicios infraestructurales

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

I) Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planteamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, si se produjeran alguno de los supuestos previstos en los artículos 85.12 y 86.1 de la Ley del Suelo,

consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a sus posibilidades de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalada por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en los suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

SECCION 6ª - USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

6.5.38. Definición y clases

1. Tienen uso para el transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Red viaria: Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas así como el estacionamiento de vehículos.

b) Instalaciones ferroviarias: cuando se destina a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

c) Centros básicos en el sistema de comunicaciones.

6.5.39. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan para la circulación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del

Plan General en los planos de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresadamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

6.5.40. Red Viaria

A) Dimensiones y características de las sendas públicas para los peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se acompañarán de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

B) Jerarquización de la red viaria y dimensiones características.

1. Quedan definidas en los planos de Red Viaria, alineaciones y rasantes.

2. El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviese. La anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros.

3. Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras, y la Ley 2/90 de 16 de marzo de la Junta de Castilla y León. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

C) Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales la de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de

urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes Normas y a lo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.

7. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros.

D) Estaciones de autobuses

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro de suelo.

3. En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

4. La ocupación no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

5. La altura máxima será de dos plantas y diez (10) metros.

E) Estacionamientos en la vía pública

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

2. Cada tres (3) plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

F) Servicios del automóvil

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones

estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada que deberá cumplir las normas particulares de la zona en que se encuentre enclavada.

6.5.41. Aparcamientos públicos

A) Definición y clases

1. Aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

2. Pueden desarrollarse tanto en edificios exclusivos como en superficie.

B) Aplicación

1. Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2. La autorización municipal estará condicionada por un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará también por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado; y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

C) Accesos

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada; paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar al menos con un acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados. En aparcamientos de más de seis mil (6.000) metros cuadrados, se deberá contar al menos con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes.

3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si la hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor que ocho (8) metros, debiendo disponer al menos dos ascensores y otro más por cada mil (1000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios

exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por cien (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

D) Plaza de aparcamiento

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento serán las que se señalan en el punto 6.5.42 en su apartado C). En estacionamientos públicos se destinará una cuantía de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos, igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas. Estas plazas deberán señalizarse debidamente y tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30x4,50 metros.

E) Disposición de las plazas

Las plazas de aparcamiento se dispondrán manteniendo las dimensiones señaladas en el artículo 6.5.40, apartado E)

F) Altura libre de piso

la altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

G) Condiciones de seguridad

Si se dispusieran aparcamientos públicos en locales cerrados, deberán cumplir las condiciones que se señalan en la sección 4ª del capítulo 6º de las presentes Normas, dedicada a condiciones de seguridad.

H) Edificación sobre rasante

Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona que se edifique.

I) Edificación bajo los espacios públicos

Si el aparcamiento se dispone bajo los espacios públicos, se atenderá a las condiciones que, en cada caso, disponga el Ayuntamiento.

J) Aparcamientos en superficie

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que la visión de los vehículos se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

6.5.42. Aparcamientos y garajes en los edificios

Los garajes-aparcamientos, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría primera: Con capacidad hasta 3 vehículos.

Categoría segunda: Hasta 600 metros cuadrados de superficie.

Categoría tercera: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.

Categoría cuarta: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

Los garajes-aparcamientos se consideran en las siguientes situaciones:

Situación 1ª: Anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.

Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótanos de edificio de otro uso o de residencial plurifamiliar.

Situación 3ª A: En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.

Situación 3ª B: En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.

Situación 4ª: En edificio exento o manzana completa.

A) Dotación de aparcamientos

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en la Normativa general del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de menos de 250 m², podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figuraran así en la correspondiente Licencia Municipal.

B) Soluciones para la dotación de aparcamiento

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

a) En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

b) En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plaza en estacionamiento público próximo, la dotación de plazas de aparcamiento

reglamentarias sea técnicamente imposible de cumplir o suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

3. La edificación destinada a vivienda unifamiliar se exceptúa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado a) del punto B) 1.

C) Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD	LATITUD
	m	m
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2

2. La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el diez por ciento (10%) de sus plazas para automóviles grandes.

4. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

D) Garajes

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales empleados en las siguientes situaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios
 - En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas
 - En edificios exclusivos
- #### E) Accesos a los garajes

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable bajo.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario (35 metros) en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será al menos de seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a

locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

5. Para garaje de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garaje de menos de dos mil (2000) metros cuadrados que cuente con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6000) metros cuadrados, deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

F) Altura libre de garajes

La altura libre en los garajes será como mínimo, de doscientos diez (210) centímetros, medidos en cualquier punto de su superficie.

G) Escaleras en los garajes

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

H) Ventilación de garajes

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos

cincuenta (250) centímetros.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración están dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

En garajes de superficie igual o superior a mil (1000) metros cuadrados, se efectuará la instalación de detección de CO con sistemas de acondicionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de uno por cada quinientos metros cuadrados de superficie de garaje o fracción.

El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes.

I) Aparcamiento en los espacios libres

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela o patios de manzana más superficie que la correspondiente al cuarenta por ciento (40%) de aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

3. Los garajes subterráneos bajo espacios libres estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

J) Prevención de incendios

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención que se señalan en el artículo 6.4.11.

6.5.43. Instalaciones ferroviarias.

Las instalaciones ferroviarias están compuestas por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas dispuestas para el modo de transporte de personas y mercancías por ferrocarril. Comprende la zona comprendida en el PERI de RENFE previsto para el suelo urbano en el plano número 6, Clasificación, Calificación y Regulación del suelo y la Edificación.

6.5.44. Centros básicos en el sistema de comunicaciones.

1. Los centros básicos del sistema de comunicaciones se componen de los terrenos, infraestructuras de superficie y subterráneas, y edificaciones dispuestas para el modo de transporte por carretera y los servicios complementarios de

la misma.

Comprende las áreas así definidas en el conjunto de planos número 6 y en el plano número 4.

2. Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos de este uso.

3. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo. Para los centros existentes se permitirá un aumento en la intensidad de uso del 25%.

4. La altura máxima de la edificabilidad será de 9 metros. El máximo número de plantas será de bajo más 2 plantas (B+II).

La ocupación máxima se establece en el 50%.

Los retranqueos mínimos a todos los linderos serán de 10 m.

SECCION 7 - DOTACION DE PARQUES Y JARDINES

6.5.45. Definición y clases

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque urbano: que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Parque deportivo: que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.

c) Jardín: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) Área ajardinada: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

6.5.46. Parques urbanos

1. Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se definen en el apartado 1.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

4. Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

6.5.47. Parques deportivos

1. Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una

edificabilidad de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para parques y jardines.

6.5.48. Jardines

1. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

2. Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

6.5.49. Áreas ajardinadas

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica en Plan General.

2. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado en el artículo 6.4.37. en su apartado J).

6.5.50. Componentes para el diseño de los jardines y áreas ajardinadas.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, y áreas de juego no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c) Juegos libres: Campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d) Áreas de deporte no reglado: para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e) Áreas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

6.5.51. Acceso a los edificios desde los parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

SECCION 8.- USO DOTACIONAL PARA EQUIPAMIENTO

6.5.52. Condiciones del uso dotacional para equipamiento

Han quedado resueltas y definidas en la sección 5ª que regula el uso de equipamiento.

6.6. Catálogo y normativa de protección de bienes inmuebles.

6.6.1. Normativa de protección de bienes inmuebles no comprendidos en el ámbito territorial del PERI Mercado Viejo.

A los edificios existentes no comprendidos en el ámbito territorial del PERI del Mercado Viejo sujetos a catalogación provisional por este Plan General, y mientras tanto no se apruebe definitivamente el Catálogo correspondiente, les serán de aplicación aquellos preceptos protectores de la edificación y de uso establecidos en el PERI del Mercado Viejo para los edificios protegidos con Protección Estructural.

Por tanto, en los edificios catalogados provisionalmente de manera cautelar y hasta la entrada en vigor del Catálogo no se permitirán obras de demolición o reforma, sino únicamente las correspondientes a la Protección Estructural, así como conservación y ornato público.

6.6.2. Catálogo de bienes inmuebles.

- Fábrica de la Yutera Palentina (Carretera de Madrid).
- Cerámica de Cándido García Germán (Carretera de Santander).
- Alcoholera Palentina (Avda. de Cuba).
- Electrólisis del Cobre (Avda. de Asturias: edificio entre cementerio y viviendas del MOPU).
- Almacenes de la Confederación Hidrográfica en la Dársena.
- Depósitos Municipales de Agua (Cerro del Otero).
- Puente de Hierro.
- Instituto Jorge Manrique (Avda. República Argentina).
- Fábrica de la Lanera Palentina (Casañé).
- Molino e instalaciones de las Once Paradas (Puentecillas).
- La Acería de San Román (Molino) (camino de San Román).
- Fábrica Pajares (Camino San Román).
- Colegio Huérfanos de Ferroviarios (Paseo de la Miranda).
- Casas del Hogar (Avda. de Valladolid).
- Barrio San Juanillo. Casas Antigua Obra Sindical del Hogar.
- Multicines Avenida.
- Hospital Psiquiátrico San Juan de Dios.
- Hospital Psiquiátrico San Luis.
- Casa de Jerónimo Arroyo "Villaluz" (Fuente de la Salud).
- Casa de Jerónimo Arroyo "Villa Dolores" (Crta. de Villamuriel).
- Fábrica de Armas.

TITULO II.- NORMAS PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO 7º. CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

7.1. Ordenanzas comunes a todas las zonas

7.1.1. Definición

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento, las Normas Urbanísticas en el suelo urbano presentan el carácter de ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO. Comprenden ordenanzas de común

aplicación a todas las zonas en que se califica el suelo urbano y ordenanzas particulares para cada una de ellas.

7.1.2. Ambito territorial de aplicación

El área de aplicación de las presentes Ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en los planos de Clasificación del Suelo número 6 de este Plan General, así como en aquellos que, en ejecución de lo establecido en el P.G. en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificado como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este P.G. para el Suelo Urbano.

7.1.3. Conocimiento obligado de las ordenanzas.

De acuerdo con lo establecido en el artº 57 de la L.S. los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, al igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este P.G. incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

7.1.4. Edificios fuera de la ordenación

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que resultasen disconformes con el contenido del mismo en razón a la diferente regulación de las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, podrán realizarse las obras de reparación que exigiere la higiene, el ornato y la conservación de inmueble, así como obras parciales de consolidación, modernización y mejora, por no estar prevista su demolición. En todo caso, las obras que afecten a las fachadas y cubiertas de los edificios no podrán contravenir las condiciones compositivas y estéticas de las presentes Normas en lo que resultasen de posible aplicación.

En dichos edificios no se podrán realizar obras de aumento de volumen existente y, en caso de demolición, las edificaciones de nueva planta deberán ajustarse íntegramente al contenido de las presentes Normas.

Las construcciones existentes a la entrada del Presente Plan General podrán seguir siendo utilizadas para los usos para los que fueron autorizadas, aunque resultasen disconformes con la nueva regulación de usos, salvo que aquellas hubieran de ser demolidas. Los usos disconformes no podrán ser ampliados en ningún caso.

7.1.5. Parcela mínima edificable

Es la definida en las condiciones particulares de cada zona (epígrafe 7.4.), si bien en las zonas de uso residencial se permite la edificación en parcelas de superficie o dimensiones (ancho de fachada y fondo) inferiores a las establecidas en las normas particulares de cada zona, en aquellas parcelas existentes siempre que en ellas se pueda desarrollar el programa de la vivienda mínima establecida en el epígrafe 6.5.11.

7.1.6. Clases de Areas

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, el Plan General distingue el suelo urbano, tres clases de áreas:

a) Areas de ordenación, en las que con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de Zonas.

b) Areas de planeamiento incorporado, en las que se mantiene con carácter general el Planeamiento Parcial o Especial

redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa. En estas áreas serán de aplicación las Normas de carácter general del Título I, en tanto que como Normas particulares regirán las contenidas en las propias ordenanzas de sus Planes Parciales o Especiales y sólo subsidiariamente para aquellos aspectos que no aparezcan reguladas en estas últimas, se aplicarán las condiciones particulares que para el suelo urbano se definen en el presente Título II.

Las áreas de planeamiento incorporado que se recogen en el Suelo Urbano son las siguientes:

RELACION AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

- | | | |
|-----|-----|--|
| API | 1: | PERI CASCO ANTIGUO MERCADO VIEJO |
| API | 2: | POLIGONO RESIDENCIAL DE PAN Y GUINDAS |
| API | 3: | PERI SAN JOSE |
| API | 5: | POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES |
| API | 6: | AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES |
| API | 7: | PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALOBON |
| API | 8: | ED. Isabel Fernández Magadán y otros; C/ Ojeda, Camino Figueldo |
| API | 9: | ED. MOPU; C/ "El Barredo" Barrio del Otero |
| API | 10: | ED. Luis Ignacio Mañanes González; C/ Virgen del Brezo, Covadonga |
| API | 11: | ED. Obispado de Palencia; C/ Pza. de San Antonio |
| API | 12: | ED. PMM. en Palencia; C/ Simón Nieto |
| API | 13: | ED. José María Pérez Merino; C/ Saldaña, Astudillo |
| API | 14: | ED. José María, Luis Mazón González, otros; C/ Eras del Bosque |
| API | 15: | ED. Eras del Bosque |
| API | 16: | ED. Eras del Bosque |
| API | 17: | ED. E. Bosa; Polígono Residencial Eras del Bosque; C/ Avda. de los Vaceos, Los Robles, C/ de los Trigales |
| API | 18: | ED. Comunidad de propietarios; C/Avda. Campos Góticos, C/ de las Encinas |
| API | 19: | ED. Solar Municipal del Antiguo Matadero; C/ Avda. de los Vaceos |
| API | 20: | ED. Dionisio Rodríguez de la Calva; C/ Paseo de los Frailes, Padre Claret |
| API | 21: | ED. C/ Avda. República de Argentina, García Morato, Avda. Modesto Lafuente, Ruiz de Alda |
| API | 22: | ED. José Morales Mayo; C/ Julián Díez |
| API | 23: | ED. Pilar Martínez de Azcoitia Calderón; C/ Jardines, Miguel Unamuno, Antonio Machado |
| API | 24: | ED. Carmen Ortega Luque, Valentín García Gómez, José Mariano Calvo Pérez, Laurentino García Gómez; C/ Batán de San Sebastián |
| API | 25: | ED. Centro Comercial Las Huertas; C/ Avda. Madrid |
| API | 26: | ED. C/ Miguel de Unamuno, Frente de Juventudes, Antonio Machado, Avda. Cardenal Cisneros |
| API | 27: | ED. Adela, Dolores y Rosario González; C/ Ortega y Gasset |

- API 28: ED. C/ Pintor Oliva
- API 29: ED. C/ San José esquina a C/ Pintor Oliva
- API 30: ED. Caja de Ahorros y Préstamos de Palencia; C/ Pza. de San José esquina C/ Oliva
- API 31: ED. C/ Avda. de Valladolid esquina C/ San José
- API 32: ED. Hijas de la Caridad de San Vicente Paul; C/ Filipinos
- API 33: ED. C/ Santiago, Filipinos (Valentín García Gómez)
- API 34: ED. Jesús Mateo Pinilla y otros; C/ Filipinos
- API 35: ED. C/ Peregrinos, C/ Nueva Apertura
- API 36: ED. C/ Fábrica Nacional, Obispo Fonseca, Juan de la Cruz y circunvalación oeste de Palencia
- API 37: ED. C/ Peregrinos, Avda. San Telmo
- API 38: ED. Agustín Ramos Díez; C/ Diego Lainez, esquina C/ Peregrinos
- API 39: ED. C/ Avda. de Madrid
- API 40: ED. Pedro González
- API 41: ED. Ignacio Vian Valajos en representación de Julián Sánchez González; C/ San Telmo, Avda. Madrid
- API 42: ED. Ignacio Vian Valdajos; C/ Avda. San Telmo, Avda. Madrid
- API 43: ED. Hábitat Inmobiliaria S.A.; C/ Avda. San Telmo, Transversal
- API 44: ED. Carlos Castro Atienza; C/ Avda. Valladolid esquina Transversal de San Telmo
- API 45: ED. PRYCONSA; C/ Avda. de Madrid, Residencial "San Telmo"
- API 46: ED. PEMASA; C/ Avda. de San Telmo
- API 47: ED. C/ Núñez de Balboa, Alonso de Paris
- API 48: ED. C/ San Quintín; C/ Gran Capitán
- API 49: ED. C/ San Quintín

c) Areas remitidas a planeamiento posterior, en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo. Presentan este carácter de área remitidas a planeamiento posterior las siguientes:

- APR-1: PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CERRO DEL OTERO Y SU ENTORNO.
- APR-2: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LOS TERRENOS FERROVIARIOS.
- APR-3: PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO, 2ª FASE.
- APR-4: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PLAZA DE SAN PABLO.
- APR-5: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA AVENIDA DE CASTILLA.
- APR-6: PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA. PUENTE DE VIÑALTA.
- APR-7: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARQUE EUROPA.
- APR-8: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SAN TELMO.

APR-10: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR H.H. MARISTAS

APR-11: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CALLE DEL LABRADOR

La redacción de los Planes Especiales y Estudios de Detalle previstos se someterá a lo establecido en el R.P. y en los epígrafes 4.3.1. al 4.4.4. ambos inclusive de las presentes Normas, así como a lo que especifica en la Norma 7.2.3.

7.2. Unidades de ejecución y áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior en suelo urbano.

7.2.1. Definición

Constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano, cuyos ámbitos se recogen con carácter indicativo en el conjunto de planos número 7.

7.2.2. Desarrollo y gestión

En cada una de las Unidades de Ejecución deberán realizarse las siguientes actuaciones:

1. Tramitar la correspondiente delimitación de la Unidad conforme a lo previsto en el artículo 36 del R.G.
2. En aquellas Unidades de Ejecución en que se exige la redacción de Estudios de Detalle, confeccionar y tramitar éstos con la finalidad de definir la ordenación de los volúmenes y precisar las alineaciones y rasantes del posible viario local previsto en los planos números 7 y 9. En estas Unidades de Ejecución deben considerarse como vinculantes las determinaciones que en cuanto a definición de sistemas locales contienen los planos números 6, 7, y 9.
3. En aquellas Unidades de Ejecución en que no sea precisa la redacción de ninguna figura de planeamiento se adoptará como ordenación definitiva la contenida en los planos números 6, 7 y 9. No obstante, se admite la posibilidad de redactar un Estudio de Detalle para las mismas, así como para otros ámbitos del suelo urbano, si el Ayuntamiento lo considerase conveniente, a fin de mejor precisar las determinaciones de Planeamiento en él contenidas, debiendo respetar en este supuesto como mínimo la cuantía, forma y situación de las áreas pertenecientes al sistema local de espacios libres, así como la cuantía de las áreas incluidas en el sistema local de equipamientos.

La edificación en estas Unidades de Ejecución se realizará a través de licencias directas de edificación que se someterán a las condiciones de la normativa zonal correspondiente.

4. En aquellas Unidades de Ejecución en que se exige la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en el artículo 7.2.3 de estas Normas Urbanísticas.
5. En aquellas Unidades de Ejecución en que se exige la redacción de un Plan Especial de Protección y Conservación, confeccionar y tramitar éste con los objetivos señalados en el artículo 7.2.3. de estas Normas Urbanísticas.
6. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos pertenecientes a las Unidades de Ejecución que de acuerdo con lo previsto en los puntos anteriores resulten incluidos en los sistemas locales de viario, espacios libres y equipamiento.
7. En aquellas Unidades de Ejecución que sea preciso redactar Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior no se podrán conceder licencias hasta que dicho planeamiento y sus correspondientes proyectos de gestión estén definitivamente aprobados.
8. En aquellas Unidades de Ejecución en que no sea preciso redactar las figuras de planeamiento enumeradas en el párrafo

anterior, no se podrán conceder licencias hasta que no se aprueben definitivamente los proyectos de gestión previstos para ejecutar las mismas.

9. Las cargas definidas en el punto 6 y los beneficios resultantes de la ordenación, conforme a lo previsto en 2, 3, 4 y 5 deberán ser justamente repartidas entre los propietarios, incluidos en la delimitación de la Unidad de Ejecución, salvo que el sistema de actuación previsto sea el de expropiación. A tal efecto deberá redactarse y tramitarse el correspondiente proyecto de Reparcelación o de Compensación en función de que la iniciativa de ejecución sea, respectivamente, pública o privada, o el de Expropiación por iniciativa pública en su caso.

10. En relación con lo especificado en el punto anterior, si la iniciativa privada incumpliera las previsiones temporales que al respecto contiene el Programa de Actuación, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la ejecución de las correspondientes Unidades de Ejecución acordando la sustitución del sistema de actuación. Podrá cambiarse la iniciativa pública prevista en el Plan General por la privada, a petición razonada de los propietarios del ámbito de la Unidad de Ejecución, siempre que representen como mínimo al setenta por ciento de suelo incluido en aquel y se adquieran ante el Ayuntamiento los correspondientes compromisos temporales de ejecución.

7.2.3. Objetivos y condiciones particulares de ordenación y edificación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior.

Los Planes Especiales de Reforma Interior se someterán en lo posible, dadas las circunstancias del estado actual del territorio a ordenar, a la norma zonal correspondiente. Los objetivos, usos y niveles de intensidad serán los siguientes:

APR-1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CERRO DEL OTERO Y SU ENTORNO

- Objeto

La ordenación y protección urbanística del Cerro del Otero y su entorno.

- Objetivos

- Protección paisajística del Cerro y su entorno.
- Ordenación urbanística del Cerro y su entorno.
- Potenciar el uso de esparcimiento y turístico.
- Remate y acabado de la obra arquitectónica existente.
- Creación de una plaza estancial de carácter monumental.
- Mejora de los accesos rodados y peatonales.
- Búsqueda y establecimiento de usos para los depósitos inutilizados.
- Tratamiento contra la erosión del Cerro a base de nuevas plantaciones, obras de fábrica, ...
- Creación de una parque merendero.
- Prohibición de actividades no compatibles.
- Estudio paisajístico para la protección de restos.

- Ambito territorial

El definido en el conjunto de planos número 7 denominados: Regulación, Programación, y Gestión del Suelo.

- Uso e intensidad de uso

El uso dominante será el de esparcimiento y espacio libre. Serán usos compatibles: Aparcamiento y red viaria.

Intensidad de uso lucrativo: 0 m²/m².

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de Vigencia del Plan General. Iniciativa pública.

APR-2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LOS TERRENOS FERROVIARIOS

- Objeto

La ordenación urbanística de los terrenos que resulten vacantes una vez que se soterre el trazado ferroviario.

- Objetivos urbanísticos

- Trazado de un bulevar ferroviario que haga la función de eje viario longitudinal de la ciudad con incorporación y creación de zonas verdes.
- Facilitar la unión de las vías y calles transversales de forma que se elimine toda solución de continuidad entre las partes de la ciudad situadas a ambos lados del actual ferrocarril.
- Crear un equipamiento sociocultural y un centro cívico comercial.
- Completar los espacios de borde de la ciudad actual que dan a terrenos del ferrocarril.
- Establecer la situación de la nueva estación de ferrocarril en relación con la de autobuses.

- Ambito territorial

Es el grafiado en los planos números 6 y 7.

- Usos e intensidad de uso.

El uso dominante será el de la red viaria, esparcimiento, jardines y parques públicos.

Serán usos compatibles:

- Sociocultural
- Cívico-comercial
- Residencial
- Terciario

Intensidad de uso lucrativo: 2,00 m²/m².

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General. Iniciativa pública.

- Area de reparto.

- Constituye el área de reparto número 9.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 1,898.

APR-3 PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO 2ª FASE

- Objeto

La ordenación y protección urbanística y edificatoria de las

áreas de la Ciudad de Palencia que formando parte del ámbito territorial, para el cual ha sido incoado expediente de Conjunto Histórico Artístico en Julio de 1982, no están comprendidas en el ámbito territorial del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Mercado Viejo.

- Objetivos

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

- Ambito territorial

Es el grafiado en los planos números 6 y 7 que corresponden con las siguientes zonas:

Zona A.1.- Comprende la manzana delimitada por la Avda. República Argentina, calle Ruiz de Alda, Avda. Modesto Lafuente, y Avda. José Antonio.

Zona A.2.- Comprende la manzana delimitada por la Avda. Miguel Primo de Rivera, Avda. Simón Nieto, límite norte de los jardinillos de la estación y el ferrocarril.

Zona A.3.- Comprende una franja de 200 m paralela a la margen derecha del río Carrión, desde la prolongación del límite Norte de la zona deportiva, existente en la c/ San Antonio hasta la Avda. Ponce de León, incluyendo el Puente de Hierro y excluyendo el Sotillo de los Canónigos.

- Uso e intensidad de uso

Los que se deriven de la aplicación de las Normas Urbanísticas generales, y Ordenanzas particulares que para cada zona establece este Plan General.

- Programación

Deberá redactarse en un plazo no superior a dos años desde la aprobación definitiva de la primera fase. Iniciativa pública.

- Area de Reparto.

- Cada área de las incluidas en este Plan Especial se incluye en las áreas de reparto correspondientes según lo indicado en el conjunto de planos número 7.

- El aprovechamiento tipo de cada área es el indicado en el cuadro resumen de aprovechamiento tipo en suelo urbano.

APR-4 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA PLAZA DE SAN PABLO.

- Objeto.

La ordenación y protección urbanística y edificatoria de esta área.

- Objetivos urbanísticos.

- La ordenación urbanística pormenorizada de su ámbito territorial incorporando un espacio libre de uso y dominio público de 3.200 m².

- La protección de los valores históricos y arquitectónicos de la Iglesia de San Pablo permitiendo una edificación respetuosa con el monumento.

- La consecución de un aparcamiento público subterráneo y sus accesos, bajo la plaza pública.

- Al servicio del ámbito territorial del Plan, se establecerán, al menos, las siguientes reservas de terreno:

* Espacio libre de uso y dominio público (plaza porticada) 3.200 m² (aparte soportales)

* Equipamiento comunitario (Docente, ocio, cultura) 1.600 m²

- Ambito territorial.

Es el grafiado en los planos números 6 y 7. Comprende la manzana limitada por las calles de Marqués de Santillana, Simón Nieto, Plaza de San Pablo y Manuel González.

El área de intervención a efectos de cómputo de edificabilidad del uso característico (residencial) será el comprendido por los espacios libres del interior de la manzana señalada en los planos correspondientes.

- Uso e intensidad del uso.

- Uso característico: Residencial.

- Usos compatibles:

* Aparcamiento en subsuelo, espacios uso público, equipamientos dotacionales.

* Oficinas: hasta un 20% de la edificabilidad total

* Comercial: sólo en planta baja y sótanos

- Usos incompatibles: Industrial y afines.

- La intensidad de uso para la zona residencial será de 1,55 m²/m².

- La intensidad de uso del equipamiento público se establecerá en la ordenanza correspondiente al PERI de la Plaza de San Pablo y será independiente de la intensidad del uso característico.

- Desarrollo.

- El Plan Especial contendrá entre sus determinaciones la representación esquemática de los alzados y del volumen propuesto, que deriven de la ordenación del propio Plan Especial.

- Las Ordenanzas de edificación serán las correspondientes a las manzanas de máxima protección del Plan Especial de Reforma Interior del Mercado Viejo Art. 23.1.

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Area de reparto.

- Constituye el área de reparto número 20.

- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 1,550.

- Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

APR-5 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA AVENIDA DE CASTILLA- Objeto.

La ordenación y protección urbanística y edificatoria de este área.

- Objetivos urbanísticos.

- Mantenimiento de los grados de protección existentes en la actualidad.
- Creación de un área de equipamiento administrativo con la rehabilitación de los edificios con algún grado de protección.

- Ambito territorial.

El grafiado en los planos números 6 y 7. Comprende la manzana limitada por las calles de General Molá, Plaza de Pio XII, Avda Castilla y C/ Panaderas.

- Uso e intensidad de uso.

- Equipamiento público dotacional.
- La intensidad de uso será la que derive de los grados de protección de los edificios que recoge el PERI del Mercado Viejo y sus Ordenanzas.

- Desarrollo.

El Plan Especial contendrá entre sus determinaciones la representación esquemática de los alzados y del volumen propuesto, que deriven de la ordenación del propio Plan Especial.

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Area de Reparto.

- El ámbito de este Plan Especial se incluye en el área de reparto número 1.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 2,594.

- Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

APR-6 PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA. PUENTE DE VINALTA.- Objeto.

Desarrollo de un nuevo puente sobre el Canal de Castilla.

- Objetivos.

- Facilitar la comunicación viaria entre Palencia y Sta. Cecilia de Alcor.
- Salvaguardar los valores históricos y artísticos del Canal de Castilla, esclusas del mismo y puente existente.

- Ambito territorial.

El que se delimite en el propio Plan Especial.

- Uso e intensidad de uso.

Intensidad de uso lucrativo: 0 m²/m².

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General. Iniciativa pública

APR-7 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARQUE EUROPA.- Objeto.

La ordenación urbanística de los terrenos de la Excma. Diputación Provincial de Palencia, denominados Parque Europa.

- Objetivos.

Ordenación urbanística pormenorizada de la zona Parque Europa para la consecución de 427 viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como:

- 5.000 m² de uso educativo.
- 2.531 m² de uso deportivo.
- 11.431 m² de jardines y áreas peatonales.
- 20.218 m² de la red viaria y aparcamientos.
- 793 m² de servicios urbanos (Subestación eléctrica).

- Ambito territorial.

El definido en el conjunto de planos número 6 denominados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

- Uso e intensidad de uso.

- El uso dominante será el residencial unifamiliar o colectivo. Serán usos compatibles: Comercial y Aparcamientos.
- Número máximo de viviendas 427.
- Aprovechamiento lucrativo máximo 46.000 m².
- Ocupación máxima 15.000 m².
- Altura máxima de la edificación sobre rasante VII plantas.

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de Vigencia del Plan General.

- Area de reparto.

- Constituye el área de reparto número 21.
- El Aprovechamiento tipo del área de reparto es de 0,645.

- Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

APR-8 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SAN TELMO- Objeto.

Ordenación urbanística de los terrenos comprendidos entre línea férrea, Plan Especial de Reforma Interior Parque Europa, Avda. de San Telmo.

- Objetivos.

Ordenación urbanística pormenorizada de la zona para la

consecución de 224 viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

Consecución de una zona verde de 1.400 m².

La ordenación recogida en el conjunto de planos número seis denominados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano es indicativa en cuanto a la disposición de la edificación, zona verde y viario. Deberá respetarse la red viaria paralela al trazado del ferrocarril.

- Ambito territorial.

Es el grafiado en los planos números 6 y 7 teniendo en cuenta que el Plan Especial ha de Ordenar los terrenos situados bajo el nuevo paso elevado que queda excluido del ámbito del PERI.

- Uso e intensidad de uso.

- El uso dominante será el residencial con posibilidad de comercial en planta baja.

- Número máximo de viviendas 224.

- Aprovechamiento lucrativo máximo 28.800 m².

- Ocupación máxima 45%.

- Altura máxima de la edificación sobre rasante VII plantas y bajo cubierta.

- Desarrollo.

Proyectos de Urbanización y Proyectos de Ejecución.

- Programación.

Se incluye dentro del primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Area de Reparto.

- Constituye el área de reparto número 22.

- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 3,098.

- Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

APR-10 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR H.H. MARISTAS

- Objeto.

La ordenación urbanística de la manzana limitada por la Avda. de Valladolid, Pza. de España, Paseo de la Julia y Avda. de Castilla.

- Objetivos.

* Tratamiento de la acera del Paseo de la Julia:

* Ordenación urbanística pormenorizada del ámbito

* Mantenimiento del uso dotacional existente

* Creación de un pabellón polideportivo

- Ambito territorial.

El definido en el conjunto de planos 6 denominados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

- Uso e intensidad de uso.

* Uso característico será el de equipamiento docente. Serán usos compatibles el equipamiento deportivo y el residencial.

* Intensidad del uso docente: podrá incrementarse en un 25% la intensidad del uso dotacional existente:

* Intensidad del uso deportivo: 0,144 m²/m² (lo que permitiría la construcción de un pabellón polideportivo de 1.300 m² de superficie en planta y una altura)

* Intensidad del uso residencial: 0,394 m²/m² (lo que permitiría la edificación de 3.542 m² de uso residencial).

* Número máximo de plantas para el uso residencial: 4 plantas (B+III).

* Altura máxima de la edificación residencial sobre rasante de 12,5 m.

- Programación.

Se incluye dentro del I cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Area de Reparto.

- Constituye el área de reparto número 24.

- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 2,156.

- Sistema de Actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

APR-11 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA CALLE DEL LABRADOR

- Objeto.

La ordenación urbanística de la manzana limitada por la Fábrica de Armas de Santa Bárbara, límite del suelo urbanizable programado y espacios libres de uso público.

- Objetivos.

* Ordenación urbanística pormenorizada del ámbito.

* Consecución de un espacio libre de uso y dominio público para zona verde de 2.000 m².

* Prolongación de la calle del Labrador desde la intersección con la calle de la Cruz hasta el límite del suelo urbano con la sección indicada en el Plan General y una ocupación de 2.800 m².

- Ambito territorial.

El definido en el conjunto de planos 6 denominados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

- Uso e intensidad de uso.

* El uso dominante será el residencial. Serán usos compatibles el comercial y los aparcamientos.

- * Aprovechamiento lucrativo máximo 16.000 m²
- * Número máximo de viviendas 150.
- * Altura máxima de la edificación sobre rasante IV plantas.

- Programación.

Se incluye dentro del I cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Area de Reparto.

- Constituye el área de reparto número 24.
- El aprovechamiento tipo del área de reparto es de 1,792.

- Sistema de Actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

7.3. Condiciones particulares para la protección del patrimonio

7.3.1. Definición

Comprende la parte del suelo urbano en la que está vigente el Plan Especial del Area de Mercado Viejo cuyo ámbito territorial coincide en su casi totalidad con el ámbito del expediente incoado como conjunto Histórico-Artístico.

7.3.2. Protección

Dentro de su ámbito territorial se estará a lo dispuesto por el PERI para las condiciones urbanísticas, de protección de patrimonio actual se remite al P.G., en lo referente a niveles, régimen de usos, etc.

7.3.3. Vigencia de las determinaciones del PERI

a) El P.E.R.I. Casco Antiguo se incorpora al Plan General en su totalidad, excepto en lo referente al párrafo 4.3 del art. 20 de las Ordenanzas a partir de "el exceso de volumen construido ..." precepto que se deroga, así como el párrafo cuarto del art. 27 de las Ordenanzas, a partir de "el exceso de volumen construido ...", y del capítulo III, Edificación Abierta, tipo 2, cuyo art. 33. Definición, quedará redactado así: "Comprende la zona así calificada en el P.G. de 1974 y en la que por sus características y grado de consolidación serán de aplicación todas las determinaciones que se dictan en el Título III capítulo 1 Casco Antiguo y conservación tipológica del PERI para las manzanas que así están zonificadas en el PERI."

b) Modificaciones del Plan Especial de Reforma Interior del Mercado Viejo.

1. Entorno de la Iglesia de San Juan Bautista de la Huerta de Guadián:

- Se incluye el entorno de este Monumento limitado por las calles Comandante Velloso, Avda. de Cardenal Cisneros, Paseo de Ntra. Sra. de los Angeles y vía férrea.
- Las edificaciones residenciales existentes se las considera de conservación tipológica.

2. Calle Pedro Romero esquina c/ Menéndez Pelayo:

- La protección del edificio singularizado como Iglesia se mantiene en integral.

- El resto del edificio, antiguo convento, se descataloga como de protección ambiental. El nuevo edificio que le sustituya se realizará manteniendo su fachada y tipología edificatoria completa al realizarse sustitución.

- La protección del edificio número 7 de la c/ Menéndez Pelayo se mantiene como estructural.

- Referente a los usos se estará a lo dispuesto en la normativa general.

3. Calle General Mola número 71 y 73.

- En este edificio se procede a su descatalogación como de protección ambiental. El edificio que le sustituya se realizará manteniendo el mismo número de plantas y los criterios compositivos y estéticos del actual, debiéndose incorporar al mismo la cerrajería de sus balcones.

- Referente a los usos y condiciones higiénicas se estará a lo dispuesto en el PERI Mercado Viejo.

4. Calle Doctrinos número 1 (por las dificultades de comprensión si se refiere solamente a la numeración de portales, se especifican los edificios que forman el número 1 de esta calle, comenzando de izquierda a derecha a partir de la esquina donde finaliza la c/ General Amor y comienza la c/ Doctrinos):

- El primer edificio de planta baja más dos plantas de piso mantiene su protección actual (grado II, protección ambiental).

- El segundo edificio de planta baja más una planta de piso se procede a su descatalogación como de protección ambiental. El edificio que le sustituya se realizará manteniendo los criterios compositivos y estéticos de la fachada actual. Se mantiene su alineación y número de plantas en una profundidad de 5,15 m que queda definida por la línea paralela a su fachada enrasando con el edificio cuarto de la citada calle.

- El tercer edificio, singularizado como torreón, mantiene su protección actual (grado II, protección ambiental) hasta dicha alineación.

5. Edificios números 69 y 71 de la C/ Mayor Principal.

En estos edificios se procede a su descatalogación como de protección ambiental. Los edificios que los sustituyan deberán reproducir íntegramente las fachadas con las mismas alturas de los edificios a sustituir y deberá respetarse el fondo máximo asignado por el PERI.

6. Calle Menéndez Pelayo número 7.

Se mantiene la protección estructural del edificio, pero dado el estado del mismo deberá ser la Comisión de Seguimiento del PERI la que determine aquellos elementos que deberán conservarse y aquellos que pudieran reedificarse.

7. Calle Don Sancho número 9

Se procede a la descatalogación de este edificio que en cualquier caso deberá mantener la fachada y se modifica la alineación debiendo observarse la normativa del PERI referente a las alturas máximas de la edificación.

8. Calle Manuel Rivera número 6

Se procede a la modificación de la alineación.

9. Calle General Mola esquina C/ Valdeserías

Se acepta la ampliación de un torreón ornamental en dicha esquina.

10. Calle Manuel Rivera número 4

Se mantiene la protección (Estructural) establecida en el PERI, el patio existente a la derecha del edificio será edificable como solar de altura regular variable igualando cornisa con el colindante protegido, la alineación será la del colindante protegido y podrá edificarse un cuerpo de B+III hasta el límite del fondo edificable dejando entre los dos edificios (el nuevo y el que tiene protección estructural) un patio de 3,5 m. de anchura y de toda la longitud del edificio existente protegido.

c) Los siguientes artículos del P.E.R.I. Casco Antiguo quedan modificados y su texto queda redactado como se recoge en el Anexo nº1 a las Normas Urbanísticas:

- Art. 20.4.3.
- Art. 20.4.
- Art. 23.1.a. Altura de la edificación.
- Art. 23.1.b. Cubierta.
- Art. 23.1.b. Cubierta.
- Art. 23.1.b. Cubierta.
- Art. 23.1.b. Cubierta.
- Art. 23.1.c. Materiales de fachada.
- Art. 23.2.a. Altura de la edificación.
- Art. 23.2.b. Cubierta.
- Art. 48.2.
- Art. 48.3.
- Art. 48.5.

d) En la zona de Eras del Bosque será de aplicación en artículo 15. LICENCIAS del Plan Especial de Reforma Interior Mercado Viejo.

7.3.4. Medidas fiscales y ayudas conducentes a la conservación del Patrimonio.

En un plazo no superior a un año, desde la aprobación definitiva del Plan General, se deberán arbitrar medidas fiscales y ayudas conducentes a la conservación del Patrimonio, según el art. 36 de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y el capítulo III del Título IV de las Normas Reguladoras del PERI, Mercado Viejo. Especialmente para aquellos edificios con protección ambiental que opten por la rehabilitación total de los mismos.

7.4. Condiciones particulares de cada zona

7.4.1. Zona 1. Casco Antiguo Mercado Viejo

7.4.1.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidos con el código 1 en la Ordenación Zonal del conjunto de planos número seis titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.

7.4.1.2. Condiciones particulares de la Zona 1

Las establecidas en las ordenanzas de la Edificación y uso del suelo del vigente Plan Especial de Reforma Interior del Mercado Viejo excepto:

- a) Las derogadas que figuran en el epígrafe 7.3.3.
- b) Se prohíbe el aprovechamiento bajo cubierta en todos los edificios excepto en:
 - Aquellos que tengan algún tipo de protección.

- En el ámbito de el Area de Planeamiento Remitido número cuatro (APR-4).

- Aquellos colindantes con edificios que tengan alguna protección, siempre que no superen un número de plantas fijado en baja más dos plantas de piso (B+2).

- Los señalados en el art. 20.4.3. del PERI con tres plantas (B+II)

7.4.1.3. Uso característico

Residencial.

7.4.1.4. Usos permitidos:

a) Residencial en clases A y B categorías primera, segunda, tercera y cuarta.

b) Industrial en clase B.

Categoría 1ª: Situaciones: 1ª y 2ª

Categoría 2ª: Situaciones: 2ª y 3ª

Máxima superficie admisible destinada al uso industrial del edificio en que se sitúe: 30%.

c) Terciario.

Clase A: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

Clase B: Categoría 1ª: Situaciones 1ª y 2ª

Categoría 2ª: Situaciones 2ª y 3ª

Categoría 3ª: Situaciones 2ª y 3ª

Clase C: Situaciones 1ª y 2ª, máximo 50% de la superficie total del edificio.

Clase D: Situaciones 2ª y 3ª.

d) Uso dotacional y equipamiento. Clases A, B y C

e) Garaje aparcamiento:

Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

7.4.1.5. Usos prohibidos: los no permitidos

7.4.1.6. Intensidad de uso.

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima altura expresada en número de plantas sobre rasante, aunque ésta fuese optativa, y máximo fondo, aunque éste fuese optativo, establecidos en las ordenanzas del P.E.R.I. recogidas por el Plan General y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.

7.4.2. Zona 2. Manzana cerrada-intensiva alta

7.4.2.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 2 en la ordenación zonal del conjunto de planos número 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación en el Suelo Urbano.

7.4.2.2. Tipología edificatoria

Edificación plurifamiliar en manzana cerrada con o sin patio de manzana

7.4.2.3. Obras permitidas

Todas las previstas en los epígrafes 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.2.4. Uso característico

Residencial

7.4.2.5. Usos permitidos:

a) Residencial en clases A y B categorías, segunda, tercera y cuarta.

b) Industrial en clases A y B.

Categoría 1ª: Situaciones: 1ª y 2ª

Categoría 2ª: Situación: 2ª

Máxima superficie admisible del edificio en el que se sitúe 10%

c) Terciario: Clases A, B, C y D.

Categoría primera, situaciones primera. Máximo 25% del total.

Categoría segunda, situaciones segunda, tercera y cuarta. Máximo 25% del total

Categoría tercera, situaciones tercera y cuarta.

d) Equipamiento: Clases A, B y C.

e) Garaje-aparcamiento: categorías segunda, tercera y cuarta, situaciones segunda, tercera y cuarta.

En los proyectos de nueva edificación se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificados.

7.4.2.6. Usos prohibidos

Los no permitidos.

7.4.2.7. Intensidad de uso

a) El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos número seis Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación y número nueve Red viaria, Alineaciones y Rasantes aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas generales y sin descontar la superficie de los patios de parcela si los hubiere.

b) Las alineaciones exteriores e interiores así como las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 9 Red viaria, Alineaciones y Rasantes.

c) Retranqueos: no se permiten.

d) Ocupación máxima de parcela 100 % dentro de las alineaciones establecidas.

En los patios de manzana, en manzanas existentes, se permite conservar la edificación en planta baja. Los patios de manzana que pueden conservar la edificación en planta baja son los grafiados con una altura en el conjunto de planos nº6 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.

Los patios de manzana que no cumplan las condiciones anteriores no serán edificables.

e) Parcela mínima: ancho de fachada ocho metros; fondo o profundidad 15 metros.

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos nº 6 titulados Clasificación, Edificación, Regulación del Suelo y de la Edificación. La altura máxima expresada en metros en

función del número de plantas será la siguiente:

Nº de plantas	IV	V	VI	VII
Altura máxima en metros	12,5	15,5	18,5	21,5

Además de estas plantas se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas.

7.4.3. Zona 3. Manzana cerrada-intensiva baja

7.4.3.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas en el código 3 y grado correspondiente en la Ordenación Zonal del conjunto de planos nº 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.

El núcleo rural de Paredes del Monte se incluye en esta zona con grado 2; la delimitación del suelo urbano de este núcleo se grafía en los planos nº 1 y 2 y, a escala 1/2.000, en los planos números 6, 7 y 9 en la hoja 1.

Se clasifican en cuatro grados en función de las características que más adelante se definen.

7.4.3.2. Tipología edificatoria

Edificación unifamiliar o plurifamiliar en manzana cerrada con o sin patio de manzana.

7.4.3.3. Obras permitidas

Todas las establecidas en los epígrafes 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.3.4. Uso característico

Residencial.

7.4.3.5. Usos permitidos

a) Residencial en clases A y B, categorías primera, segunda, tercera y cuarta.

b) Industrial: Categoría: 1ª; Situaciones: 1ª y 2ª.

Categoría: 2ª; Situación: 2ª.

Máxima superficie admisible destinada al uso industrial del edificio en que se sitúe: 30%

c) Terciario: Clase A, B, C y D

Categoría 1ª: Situaciones: 1ª. Máximo: 30%

Categoría 2ª: Situaciones: 2ª, 3ª y 4ª. Máximo: 30%

Categoría 3ª: Situaciones: 3ª, 4ª.

d) Dotaciones y equipamientos: Clases A, B y C

e) Garaje-aparcamiento:

Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Situaciones: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

7.4.3.6. Usos prohibidos: los no permitidos

7.4.3.7. Intensidad de uso:

a) El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos nº 9 Red Viaria Alineación y Rasantes aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas Generales y sin descontar la superficie de los patios de parcela, si los hubiere.

b) Las alineaciones exteriores e interiores serán en general las establecidas en el conjunto de planos nº 9 Red Viaria

Alineaciones y Rasantes y en particular en el núcleo de paredes del Monte las existentes de hecho en el momento de la entrada en vigor del Plan General que deberán completarse o modificarse en aquellos terrenos en que fuera necesario a través de la formulación de Estudios de Detalle.

c) Retranqueos : Grados 1º, 2º y 4º no se permiten

Grado 3º retranqueo obligatorio de la fachada respecto de la alineación exterior conforme la situación de hecho existente.

d) Ocupación máxima de parcela:

Grados 1º, 2º y 4º 100% dentro de las alineaciones permitidas.

Grado 3º La resultante de la aplicación de las determinaciones a la situación de hecho existente.

e) Parcela mínima: ancho de fachada 6 metros

fondo o profundidad 10 metros

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos nº 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y de la Edificación.

Corresponden con:

Grado 1º: una planta

Grado 2º: dos plantas

Grado 3º: dos plantas con jardín delantero

Grado 4º: tres plantas

La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas será la siguiente

Nº de plantas	I	II	III
Altura máxima m.	3,50	7	10

7.4.3.8. Condiciones higiénico-sanitarias

Las establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de febrero de 1944 y en la Normativa de este Plan General.

7.4.3.9. Características estéticas de las edificaciones

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

7.4.3.10. Cerramientos de parcela

En el grado 3º los cierres de parcela en el frente de fachada será de fábrica maciza hasta 1,20 metros máximo y diáfano el resto hasta un máximo de 2 metros.

7.4.4 Zona 4. Bloques abiertos

7.4.4.1 Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas en el código 4 y grado correspondiente en la Ordenación zonal del conjunto de planos nº 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación. Se distinguen dos grados:

Grado 1: edificio con espacio libre privado.

Grado 2: sin espacio libre privado.

7.4.4.2. Tipología edificatoria.

Edificación plurifamiliar en disposición de bloques abiertos.

7.4.4.3. Obras permitidas.

Todas las previstas en los epígrafes 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.4.4. Uso característico

Residencial

7.4.4.5. Usos permitidos

a) Residencial: Clases A y B Categoría, 3ª y 4ª

b) Industrial: Categoría: 1ª Situaciones: 1ª y 2ª

Categoría: 2ª Situación: 2ª

Máxima superficie admisible destinada al uso industrial del edificio en el que se sitúe: 30%

c) Terciario: Clases A, B, C, D

Categoría: 1ª Situaciones: 1ª Máximo: 25%

Categoría: 2ª Situaciones: 2ª, 3ª, 4ª Máximo: 25%

Categoría: 3ª Situaciones: 3ª y 4ª

d) Dotaciones, equipamientos: Clases A, B y C

e) Garaje-aparcamiento:

Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª Situaciones: 2ª, 3ª y 4ª

En los proyectos de nueva edificación se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados edificados.

7.4.4.6. Usos prohibidos

Los no permitidos

7.4.4.7. Intensidad de uso

a) El aprovechamiento real de un terreno será el resultante de aplicar a ese terreno las condiciones de máxima ocupación, alineaciones y altura máxima expresada en número de plantas establecidas en el conjunto de planos número 6 Clasificación, Calificación, y Regulación del Suelo y Edificación y número 9 Red viaria, Alineaciones y Rasantes, aplicando simultáneamente el aprovechamiento bajo cubierta permitido en las Normas Generales.

b) Las alineaciones exteriores o interiores y las rasantes serán las establecidas en el conjunto de planos número 9 Red viaria, Alineaciones y Rasantes.

Para los edificios de nueva planta o sustitución en:

Grado 1: Se puede modificar las alineaciones y ordenación de volúmenes establecidos en el apartado b) mediante la formulación, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle manteniendo la edificabilidad y no superando el número de plantas establecidas en el apartado a) cumpliendo los retranqueos mínimos, y separación entre bloques establecidos en el apartado c).

Grado 2: Mantendrán la edificabilidad y no superarán el número de plantas establecidas en el apartado a) dentro de las alineaciones establecidas en b).

c) Retranqueos mínimos, separación entre bloques

Grado 1: Será la establecida en el plano número 9 de Alineaciones y Rasantes. En los terrenos en los cuales no se fije la alineación exterior se aplicarán las normas siguientes:

No se establece retranqueo obligatorio respecto a la alineación exterior. El retranqueo respecto a los linderos y testeros será como mínimo una distancia igual a la mitad de

la altura del bloque con una distancia mínima de tres metros.

La distancia mínima de separación entre bloques será igual a la altura máxima de la edificación situada más al Sur.

d) Ocupación máxima de parcela

La que resulte de la aplicación de lo establecido en el conjunto de planos n.º 9 Red viaria, Alineaciones y Rasantes.

e) Parcela mínima

Grado 1: Quinientos metros cuadrados

Grado 2: No se establece

f) Altura de la edificación y máximo número de plantas

El máximo número de plantas edificables sobre rasante será el expresado en números romanos en el conjunto de planos n.º 6 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y Edificación.

La altura máxima expresada en metros en función del número de plantas será la siguiente:

Nº de plantas	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Altura máxima en metros.	3,5	6,5	9,5	12,5	15,5	18,5	21,5	24,5	27,5	30

g) Aparcamientos

Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados edificados.

h) La superficie del suelo no edificable se considerará de espacio libre privado.

7.4.4.8. Características estéticas de la edificación

La composición arquitectónica será libre.

7.4.4.9. Cerramientos de parcela

Tendrán una altura máxima de dos metros. La parte superior de los cierres deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales, alambradas, pudiendo ser las partes bajas de fábrica con una altura máxima de un metro.

7.4.5. Zona 5. Ciudad Jardín

7.4.5.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas en el código 5 en la Ordenación zonal del conjunto de planos n.º 6 titulados Clasificación, Calificación, Regulación del Suelo y Edificación.

7.4.5.2. Tipología edificatoria

Edificación unifamiliar aislada, pareada, en fila o hilera.

7.4.5.3. Obras permitidas

Todas las establecidas en el epígrafe 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.5.4. Uso característico

El residencial

7.4.5.5. Usos permitidos:

a) Residencial: Clase A categoría: 1ª, 3ª y 4ª

b) Equipamientos: Clases A, B y C

c) Garajes: Categoría: 1ª Situación: 1ª

7.4.5.6. Usos prohibidos

Los no permitidos

7.4.5.7. Intensidad de uso:

a) Aprovechamiento real o edificabilidad máxima sobre parcela neta contando el ático permitido en las Normas Generales.

Grado 1º: 0,60 m²/m²

Grado 2º: 0,35 m²/m²

Grado 3º: 1,50 m²/m²

b) Alineaciones y rasantes

Los establecidos en el plano n.º 9 Red Viaria, Alineaciones y Rasantes.

c) Retranqueos mínimos:

Distancia de la edificación a la alineación exterior: 5 metros.

A linderos laterales y testeros: 3 metros, pudiendo adosarse a uno o dos linderos laterales si existe acuerdo con el propietario o propietarios colindantes o si se solicita la licencia de edificación conjuntamente.

Máximo número de viviendas admitidas en fila o en hilera, sin solución de continuidad respecto a los linderos laterales: diez.

d) Ocupación máxima de parcela:

Grado 1: 50 %

Grado 2: 25%

Grado 3: 70%

e) Parcela mínima:

Grado 1: 250 m²

Grado 2: 500 m²

Grado 3: 600 m²

Altura de la edificación y máximo número de plantas: dos plantas más el ático permitido en las Normas Generales.

La altura máxima será: 7 metros

f) aparcamientos

Se exigen dos plazas de garaje por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación.

7.4.5.8. Características estéticas de la edificación

La composición arquitectónica será libre.

7.4.5.9. Cerramientos de parcela

Con un máximo de dos metros de altura se permiten elementos materiales diáfanos, verjas, celosías, setos vegetales o alambradas pudiendo las partes bajas ser de fábrica maciza hasta una altura máxima de un metro.

7.4.6. Zona 6. Industria existente aislada

7.4.6.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 6 en la Ordenación zonal del conjunto de planos n.º 6 titulados Clasificación, Calificación y de Regulación del Suelo y Edificación. Se distinguen dos grados.

Grado 1º.- Manzanas industriales consolidadas por la edificación.

Grado 2º.- Manzanas industriales carentes de edificación industrial.

7.4.6.2. Uso característico

Industrial

7.4.6.3. Tipología edificatoria

La que resulte de la ordenación arquitectónica precisa para cumplir su cometido industrial.

7.4.6.4. Obras permitidas

Todas las permitidas en los epígrafes 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.6.5. Parcela mínima 1000 m²

7.4.6.6. Condiciones de volumen

Grado 1º: El aprovechamiento real máximo será el existente en el momento de la aprobación del Plan General aumentado en un 15%.

- Grado 2º:
- a) Ocupación máxima del suelo 100%
 - b) Altura máxima edificable: 10 metros
 - c) Máximo número de plantas: dos

7.4.6.7. Condiciones de uso

- a) Uso característico: Industrial
- b) Usos permitidos:
 - Industria en categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 2ª y 3ª
 - Terciarios en categorías 1ª y 2ª situaciones 3ª y 4ª
 - Dotaciones y equipamientos en categorías 1ª y 2ª Situaciones 2ª y 3ª
 - Residencial: se permiten dos viviendas como máximo en establecimiento industrial, destinadas exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros de la industria correspondiente.
 - Garaje-aparcamiento: obligatoria una plaza de garaje por cada 50 m² de superficie construida.
- c) Usos prohibidos: los no permitidos

7.4.6.8. Condiciones estéticas

La composición arquitectónica de las edificaciones seguirá las pautas estéticas de la cultura figurativa del espacio industrial del momento en que se solicite la licencia.

Las cercas serán de basamento de fábrica maciza hasta 0,50 metros de altura, y de malla o tela metálica hasta un máximo de dos metros.

7.4.7. Zona 7. Industria en polígonos

7.4.7.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 7 en la Ordenación zonal del conjunto de planos nº 6 titulados Clasificación, Calificación, y Regulación del Suelo y la Edificación.

7.4.7.2. Condiciones particulares de la zona 7

Las establecidas en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo del vigente Plan Parcial de Villalobón.

7.4.8. Zona 8. Dotacional

7.4.8.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 8 en la Ordenación Zonal del conjunto de Planos nº 6

titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación.

7.4.8.2. Clases

Se clasifican en:

Red viaria, Red ferroviaria, centros básicos en el sistema de comunicaciones, peatonal y aparcamientos.

Espacios libres, zonas verdes.

Equipamientos: sociales de servicios urbanos, de infraestructuras de urbanización e infraestructuras básicas.

7.4.8.3. Red viaria, Red ferroviaria, peatonal y aparcamientos.

Constituye el conjunto de espacios así calificados en los planos números 1, 6, 8 y 9.

- a) Red viaria: superficies de suelo organizados para facilitar la movilidad de automóviles.

Sobre estos espacios no se permite ningún tipo de edificación, excepto posibles cubiertas de carácter exento que cubran las paradas de autobuses.

El único uso permitido es el de tránsito rodado.

Tiene el carácter de dominio y uso público.

En el subsuelo se pueden construir garajes y aparcamientos.

- b) Red de itinerarios peatonales.

La constituye el conjunto de accesos e itinerarios peatonales organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.

Sobre estas superficies no se permitirá ningún tipo de edificación. Bajo la superficie del suelo se pueden situar las infraestructuras de urbanización y aparcamientos.

El único uso permitido sobre el terreno será el de tránsito peatonal.

- c) Red ferroviaria. La constituye el conjunto de terrenos así calificados en los planos correspondientes.

Estarán a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de 30 de Julio y R.D. 1211/1990 de 28 de Septiembre.

- d) Aparcamientos.

Constituye el conjunto de espacios así calificados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público que se vinculan al Plan General y en ellos no se admite ningún tipo de edificación aérea o subterránea que no sea para garaje-aparcamiento y sus instalaciones.

Estos espacios tienen el carácter de dominio y uso público.

7.4.8.4. Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público

- a) Definición y carácter

Comprende los espacios libres, jardines y zonas verdes que figuran en el plano número 6. En ellos predominará el suelo destinado a esparcimiento con plantación de especies vegetales autóctonas. Estos espacios tendrán carácter de dominio y uso público.

- b) Condiciones de uso

Esparcimiento y Deportivo

- c) Condiciones de volumen

No se admitirá en los mismos ningún tipo de edificación que no sea un quiosco por cada zona verde o instalaciones deportivas al aire libre.

7.4.8.5. Equipamientos: sociales de servicios urbanos y de infraestructuras de urbanización.

En estos espacios se estará a lo dispuesto en las determinaciones generales y particulares establecidas en las secciones 5ª, 6ª y 7ª del capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas, con la siguiente particularidad:

a) Definición y carácter.

Comprende los terrenos calificados y grafiados como tales en los planos nº 1, 3 y 6 para la ubicación de edificios de equipamientos comunitarios docentes.

Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público o privado según los casos.

b) Condiciones de la Edificación.

Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente deberán cumplir:

1) Condiciones de volumen: la superficie máxima edificable se fija en $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ con una altura máxima de tres plantas, equivalente a 10 metros.

Los existentes podrán mantener la intensidad de uso existente y aumentarla en un 15%.

Excepcionalmente el Parque Móvil podrá mantener la intensidad de uso existente y aumentarla hasta un 25%.

2) Condiciones de uso.

El uso predominante será el de equipamiento público o privado.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación del equipamiento.

Se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

7.4.8.6. Equipamientos: Infraestructuras básicas.

a) Definición y carácter.

Comprende las áreas de suelo y edificación designadas con la letra I en el conjunto de planos número 6, en el plano número 1 o en el plano número 3. Corresponde a los espacios destinados a alojar las instalaciones de infraestructura urbanas al servicio general de la ciudad.

b) Condición de la edificación.

Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación sectorial vigente correspondiente deberán cumplir:

1) Retranqueos: en las instalaciones de nueva implantación el retranqueo mínimo a linderos será de 3 m, en suelo urbano y 10 m. en el resto de suelos.

2) Edificabilidad: no se fija edificabilidad para la edificación de instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

c) Condiciones de uso.

El uso predominante será el de infraestructuras básicas. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación de las instalaciones.

d) Se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento.

e) Condiciones ambientales.

En el proyecto de las infraestructuras básicas se prestará especial atención a su adecuación al entorno en que se localizen.

Deberán contemplarse medidas correctoras de los impactos producidos en el medio.

7.4.9. Zona 9. Industria en Poligonillo.

7.4.9.1. Ambito territorial

Comprende las áreas de suelo y edificación incluidas con el código 9 en la Ordenación Zonal del conjunto de Planos nº 6 titulados Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano.

7.4.9.2. Uso característico

Industrial.

7.4.9.3. Tipología edificatoria

La que resulte de la ordenación arquitectónica precisa para cumplir su cometido industrial.

7.4.9.4. Obras permitidas.

Todas las permitidas en los epígrafes 6.3.1., 6.3.2., 6.3.3. y 6.3.4.

7.4.9.5. Parcela mínima 400 m².

7.4.9.6. Condiciones de volumen.

a) Intensidad de uso $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$

b) Ocupación máxima 80%

c) Altura máxima 8 m equivalente a dos plantas de las cuales la planta segunda deberá estar dedicada al uso de oficina anexa a la industria con un máximo en planta del 25% de la superficie de la parcela.

d) Alineaciones. Las existentes de hecho en la fecha de aprobación del Plan General.

7.4.9.7. Condiciones de uso

a) Uso característico: Industrial

b) Usos permitidos:

- Industria en categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 2ª y 3ª

- Terciarios en categorías 1ª y 2ª situaciones 3ª y 4ª

- Dotaciones y equipamientos en categorías 1ª y 2ª Situaciones 2ª y 3ª

- Residencial: se permiten dos viviendas como máximo en establecimiento industrial, destinadas exclusivamente a vigilantes, conserjes o porteros de la industria correspondiente.

- Garaje-aparcamiento: obligatoria una plaza de garaje por cada 50 m^2 de superficie construida.

c) Usos prohibidos: los no permitidos

7.4.9.8. Condiciones estéticas

La composición arquitectónica de las edificaciones seguirá las pautas estéticas de la cultura figurativa del espacio industrial del momento en que se solicite la licencia.

Las cercas serán de basamento de fábrica maciza hasta 0,50 metros de altura, y de malla o tela metálica hasta un máximo de dos metros.

7.5. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbano.

El aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto del suelo urbano grafiadas en el plano número 7 es:

AR-1	2,594
AR-2	5,144
AR-3	2,688
AR-4	3,635
AR-5	0,676
AR-6	0,498
AR-7	1,006
AR-9 (APR-2).....	1,898
Paredes del Monte	2,700
AR-2.1	2,359
AR-3.1	1,779
AR-4.1	2,189
AR-5.1.	0,212
AR-6.1	0,984
AR-7.1	1,261
AR-20 (APR-4)	1,550
AR-21 (APR-7)	0,645
AR-22 (APR-8)	3,098
AR-24 (APR-10)	2,156
AR-25 (APR-11)	1,792
ARI ₃	0,964
ARI ₇	1,829
ARI ₈	0,931
ARI ₁₀	0,787
ARI ₁₁	2,868
ARI ₁₆	1,866
ARI ₁₇	2,191
ARI ₁₈	0,970
ARI ₁₉	1,156
ARI ₂₃	1,307
ARI ₂₅	0,440
ARI ₂₇	0,641
ARI ₃₂	0,622
ARI ₃₃	1,104
ARI ₃₄	0,713
ARI ₃₆	1,016
ARI ₄₀	1,335
ARI ₄₁	1,151
ARI ₄₃	0,575
ARI ₄₄	1,626

ARI ₄₅	0,729
ARI ₄₆	0,609
ARI ₄₇	1,489
ARI ₄₈	2,400
ARI ₄₉	0,960

Los coeficientes de homogeneización para los distintos grados dentro de cada zona de ordenanza son:

Ordenanza 1	$\alpha = 1,00$
Equipamientos	$\alpha = 0,40$
Ordenanza 2	$\alpha = 1,00$
Viviendas protección	$\alpha = 0,75$
Equipamientos	$\alpha = 0,40$
Ordenanza 3	Grado 1 $\alpha = 1,05$
	Grado 2 $\alpha = 1,00$
	Grado 3 $\alpha = 1,15$
	Grado 4 $\alpha = 0,90$
	Viviendas protección $\alpha = 0,75$
	Equipamientos $\alpha = 0,40$
Ordenanza 4	Grado 1 $\alpha = 1,20$
	Grado 2 $\alpha = 1,00$
	Grado 3 $\alpha = 0,40$
	Viviendas protección $\alpha = 0,75$
	Equipamientos $\alpha = 0,40$
Ordenanza 5	Grado 1 $\alpha = 1,00$
	Grado 2 $\alpha = 1,30$
	Grado 3 $\alpha = 1,60$
	Equipamientos $\alpha = 0,40$
Ordenanza 6	Grado 1 $\alpha = 1,00$
	Grado 2 $\alpha = 1,20$
	Equipamientos $\alpha = 0,40$
Ordenanza 7	$\alpha = 1,00$
	Equipamientos $\alpha = 0,40$
Ordenanza 9	$\alpha = 1,00$

El aprovechamiento tipo aplicable a los terrenos destinados a sistemas generales es:

$$AT \text{ de los Sistemas Generales} = \frac{AT_i \cdot Si}{Si} = 2,158$$

CUADRO RESUMEN CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE O PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL ZONA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.
		GRADO	AREA DE REPARTO			ZONA	AREA DE REPARTO	
GRADO	e_i	s_i	$s = \sum s_i$	$a_r = \sum e_i \cdot s_i$	α_i	$al = \sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i$	$Al = \sum al_i$	$A_T = Al/S$
1	---	428.468	478.750	1.197.332	1,00	1.197.332	1.241.878	2,594
E(1)	---	50.282		111.365	0,40	44.546		
	---				---			
2	---	260.447	284.068	1.456.396	1,00	1.456.396	1.461.308	5,144
E(1)	---	17.491		12.280	0,40	4.912		
(2)	---	6.130		0	---	0		

3	1	9.816	341.239	18.644	1,05	19.576	917.207	2,688
	2	237.407		638.592	1,00	638.592		
	3	31.329		84.587	1,15	97.275		
	4	50.096		174.286	0,90	156.857		
	VPO	920		2.484	0,75	1.863		
	E(1)	4.222		7.609	0,40	3.044		
	(2)	7.449		0	---	0		

CUADRO RESUMEN CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE O PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL ZONA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.	
		GRADO	AREA DE REPARTO			ZONA	AREA DE REPARTO		
GRADO	e_i	s_i	$s = \sum s_i$	$a_r = \sum e_i \cdot s_i$	α_i	$al = \sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i$	$Al = \sum al_i$	$A_T = Al/S$	
4	1	14.424	276.927	71.255	1,20	85.506	1.006.560	3,635	
	2	141.592		882.608	1,00	882.608			
	VPO	6.867		17.983	0,75	13.487			
	E(1)	85.295		62.398	0,40	24.959			
	(2)	28.749		0	---	0			

5	1	0,60 m ² /m ²	34.262	5.141	0,77	3.959	23.170	0,676	
	2	0,35 m ² /m ²		16.934	5.927	1,00			5.927
	3	1,50 m ² /m ²		7.200	10.800	1,23			13.284
	(2)	---		1.559	0	---			0

6	1	---	344.477	119.815	1,00	119.815	171.775	0,498	
	2	---		20.443	43.300	1,20			51.960
	(2)	---		2.390	0	---			0

CUADRO RESUMEN CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE O PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL ZONA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.
		GRADO	AREA DE REPARTO			ZONA	AREA DE REPARTO	
GRADO	e_i	s_i	$s = \sum s_i$	$a_r = \sum e_i \cdot s_i$	α_i	$al = \sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i$	$Al = \sum al_i$	$A_T = AL/S$
7	1,006 m ² /m ²	795.271	795.271	800.043	1,00	800.043	800.043	1,006

9	2,00 m ² /m ²	117.335	123.657	234.670	1,00	234.670	234.670	1,898
(2)		6.322		0		0		
PAREDES DEL MONTE	-----	9.875	9.875	26.663	1,00	26.663	26.663	2,700

E(1) Se incluye en este grado los equipamientos de carácter lucrativo.

(2) Se incluye en este grado tanto los equipamientos públicos a obtener como los elementos de red viaria y zonas verdes, de sistema local, a obtener.

CUADRO RESUMEN CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE O PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL ZONA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.
		GRADO	AREA DE REPARTO			ZONA	AREA DE REPARTO	
GRADO	e_i	s_i	$s = \sum s_i$	$a_r = \sum e_i \cdot s_i$	α_i	$al = \sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i$	$Al = \sum al_i$	$A_T = AL/S$
2.1	---	122.868	172.336	339.828	1,00	339.828	406.506	2,359
VPO	---	33.604		88.904	0,75	66.678		
(3)	---	15.864		0	---	0		

3.1	1	5.127	70.880	5.063	1,05	5.316	126.130	1,779
	2	52.096		103.387	1,00	103.387		
	4	8.621		19.363	0,90	17.427		
(3)	---	5.036		0	---	0		

4.1	1	1.916	56.514	7.485	1,20	8.982	123.710	2,189
	2	33.420		85.194	1,00	85.194		
VPO	---	20.378		39.379	0,75	29.534		
(3)	---	800		0	---	0		

CUADRO RESUMEN CALCULO APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	COEFICIENTE O PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE DE SUELO		APROVECHAMIENTO REAL ZONA	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACION	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.
		GRADO	AREA DE REPARTO			ZONA	AREA DE REPARTO	
GRADO	e_i	s_i	$s = \sum s_i$	$a_r = \sum e_i \cdot s_i$	α_i	$al = \sum e_i \cdot s_i \cdot \alpha_i$	$Al = \sum al_i$	$A_T = AL/S$
6.1	---	18.060	18.060	17.780	1,00	17.780	17.780	0,984

7.1	1,85 m ² /m ²	26.055	38.212	48.201	1,00	48.201	48.201	1,261
(2)	---	12.157		0	---	0		

(3) Equipamientos públicos de carácter no lucrativo.

AREAS DE REPARTO INCORPORADAS

- ARI₃
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Cívico-comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,964
- ARI₇
Industrial: $\alpha = 1$
Pámetros de edificabilidad: $e = 1,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,829
- ARI₈
Residencial unifamiliar: $\alpha = 0,96$
Cívico-comercial: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,931
- ARI₁₀
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Residencial colectiva: $\alpha = 0,87$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,787
- ARI₁₁
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 2,868
- ARI₁₆
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Cívico-comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,866
- ARI₁₇
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Cívico-comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 2,191
- ARI₁₈
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Residencial colectiva: $\alpha = 0,87$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,970
- ARI₁₉
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,156
- ARI₂₃
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,15$
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Cívico-comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,307
- ARI₂₅
Residencial colectiva: $\alpha = 0,83$

Comercial: $\alpha = 1,00$
Equipamiento: $\alpha = 0,33$
Equipamiento (gasolinera): $\alpha = 0,60$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,440

- ARI₂₇
Residencial unifamiliar: $\alpha = 0,96$
Cívico-comercial: $\alpha = 1$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,641

- ARI₃₂
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,622

- ARI₃₃
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,104

- ARI₃₄
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,713

- ARI₃₆
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,15$
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Comercial: $\alpha = 1,20$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,016

- ARI₄₀
Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,335

- ARI₄₁
Residencial colectiva - cívico comercial: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,151

- ARI₄₃
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Residencial colectiva: $\alpha = 0,87$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,575

- ARI₄₄
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,626

- ARI₄₅
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Residencial colectiva: $\alpha = 0,87$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,729

- ARI₄₆
Residencial unifamiliar: $\alpha = 1,00$
Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,609

- ARI₄₇Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$

Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 1,489

- ARI₄₈Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$

Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 2,400

- ARI₄₉Residencial colectiva: $\alpha = 1,00$

Aprovechamiento tipo del área de reparto incorporada = 0,960

CAPITULO 8: CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO**SECCION 1º.- NORMAS GENERALES****8.1.1. Definición y delimitación**

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible.

2. En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías:

a) Suelo urbanizable programado.

b) Suelo urbanizable no programado.

3. Forman el suelo urbanizable programado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos número 4 clasificación del suelo a escala 1/5.000 con el código S.U.P.

4. Forman el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos número 4 clasificación del suelo a escala 1/5.000 con el Código S.U.N.P.

SECCION 2º.- SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**8.2.1. Definición**

1. Constituye el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

2. La delimitación de las áreas que se establecen en el suelo urbanizable no programado aparece en el conjunto de los planos número 4 clasificación del suelo a escala 1/5.000.

8.2.2. Desarrollo del suelo urbanizable no programado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Palencia podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales Programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en el artículo 4.1. de estas Normas y aquellos que se precisen conforme a las Bases del Concurso que pueda convocarse para su formulación o ejecución.

3. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las presentes Normas.

8.2.3. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por el Artº. 85 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen en cumplimiento de lo dispuesto en el número 2 del art.º 85 de la Ley del Suelo, se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establece en el Capítulo 9º de las presentes Normas para el suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. Se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Capítulo sobre la constitución de núcleo de población.

c) Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al apartado anterior estarán afectas al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo durante los ocho (8) años iniciales de vigencia del Plan.

d) En esta clase de suelo no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes parciales que los desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, a lo dispuesto en la legislación agraria y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

8.2.4. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en suelo urbanizable no programado deberán referirse al conjunto del suelo incluido en cada una de las áreas n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 definidas en los planos número 4 de Clasificación, del Suelo y Regulación de Usos Globales en el Suelo Urbanizable, a cuyo efecto cada una de aquellas constituye un Unidad Urbanística Integrada.

8.2.5. Condiciones urbanísticas de las áreas.**Area n.º. 1.**

1. Uso global permitido: Residencial Unifamiliar

2. Uso global incompatible: Industrial

3. Características de los sistemas generales:

a) El sistema general de comunicaciones deberá respetar lo previsto en el plano n.º 4.

b) El sistema general de espacios libres habrá de definirse sobre el suelo no urbanizable de especial protección por razones naturales y paisajísticas.

4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:

0,20 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el conjunto del área n.º.1.

5. Densidad bruta máxima : 10 viviendas por Ha. de suelo comprendido en el área n.º. 1.

6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Area n°. 2.

1. Uso global permitido: Residencial Unifamiliar
2. Uso global incompatible: Industrial
3. Características de los sistemas generales:
 - a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación respetará el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en el plano n°. 4.
 - b) El sistema general de espacios libres será de composición libre.
 - c) El sistema general de equipamientos se definirá sin condicionamientos previos.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:
0,30 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el área n°. 2.
5. Densidad bruta máxima: 15 viv/Ha de suelo comprendido en el área n° 2.
6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Area n°. 3.

1. Uso global permitido: Residencial, unifamiliar
2. Uso global incompatible: Industrial
3. Características de los sistemas generales:
 - a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación respetará el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en el plano n°. 4
 - b) El sistema general de espacios libres será de composición libre.
 - c) El sistema general de equipamientos se define sin - condicionamientos previos.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:
0,20 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el conjunto del área n°. 3.
5. Densidad bruta máxima: 10 Viv/Ha. de suelo comprendido en el área n°. 3.
6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Area n°. 4.

1. Uso global permitido: Residencial Unifamiliar
2. Uso global incompatible: Industrial.
3. Características de los sistemas generales:
 - a) La red viaria fundamental del Programa de Actuación respetará el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en el plano n°. 4

- b) El sistema general de espacios libres será de composición libre.
- c) El sistema general de equipamientos se definirá sin condiciones.

4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:

- 0,30 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el conjunto del área n°. 4
5. Densidad bruta máxima : 15 Viv/Ha. de suelo comprendido en el conjunto de área n°.4
 6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Area n°.5.

1. Uso global permitido: Residencial Unifamiliar
2. Uso global incompatible: Industrial
3. Características de los sistemas generales:
 - a) La red viaria fundamental respetará el trazado del sistema general de comunicación previsto en el plano n°. 4
 - b) El sistema general de espacios libres habrá de ajustarse a las previsiones contenidas en el plano n°.4
 - c) El sistema general de equipamientos se define sin - condicionamientos previos.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:
0,20 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el conjunto de área n°.5
5. Densidad bruta máxima: 10 Viv/Ha. de suelo comprendido en el conjunto del área n°. 5.
6. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Areas n° 6 y 7

1. Uso global permitido: Residencial colectiva y Unifamiliar
2. Uso global incompatible: Industrial
3. Características de los sistemas generales:
 - a) La red viaria fundamental respetará el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en el plano n°.4
 - b) El sistema general de espacios libres habrá de adaptarse a las previsiones contenidas en el plano n°. 4
 - c) El sistema general de equipamientos se define sin condicionamientos previos.
4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:
0,50 m² de construcción por m² de suelo comprendido en el conjunto de las áreas n°. 6 y 7.
5. Densidad bruta máxima: 35 Viv/ha. de suelo comprendido en el conjunto de las áreas n°. 6 y 7.

Area n°. 8.

1. Uso global permitido: Industrial

2. Uso global incompatible: Residencial

3. Características de los sistemas generales:

- a) La red viaria fundamental respetará el trazado del sistema general de comunicaciones previsto en el plano n.º. 4
- b) El sistema general de espacios libres habrá de adaptarse a las previsiones contenidas en el plano n.º. 4
- c) El sistema general de equipamientos se definirá sin condicionantes previos.

4. Edificabilidad máxima lucrativa bruta:

0,6 m² de construcción por cada m² de suelo comprendido en el conjunto del área n.º. 8

5. En la formulación, ejecución y desarrollo del Programa de Actuación Urbanística se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación fijadas en las presentes Normas.

Los estándares mínimos para los sistemas generales de espacios libres y equipamientos serán los siguientes:

- Áreas n.º. 1,5,6,y 8 : los espacios libres serán como mínimo los previstos en el plano n.º. 4 dentro de cada una de las áreas.
- Áreas n.º. 1,2,3,4,5,y 8 : los espacios libres ajardinados tendrán una superficie mínima del diez por ciento de la superficie bruta del área.
- Áreas n.º. 6 y 7 : los espacios libres se dimensionarán como mínimo a razón de 5 m² por habitante.
- Áreas n.º. 1,2,3,4,5,y 8 : las superficies destinadas a equipamientos ocuparán como mínimo un tres por ciento de la superficie bruta del área.
- Áreas n.º 6 y 7 : las superficies destinadas a equipamientos ocuparán como mínimo un cinco por ciento de la superficie bruta del área.

SECCION 3.- SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

8.3.1. Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.
2. En el suelo urbanizable programado se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en el programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de Plan General en esta categoría de suelo.
3. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios consecutivos, contados el primero a partir del día de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración del primer cuatrienio.
4. La delimitación de sectores del suelo urbanizable programado aparece en el plano n.º. 4.

8.3.2. Revisión del programa

1. El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento de Palencia cada cuatro (4)

años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el art.º. 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que dichos terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.
- b) Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.
- c) Ampliar para parte de dicho suelo en otros cuatro (4) años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.
- d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento del programa y de los consiguientes plazos de urbanización.

2. La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

3. En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

8.3.3. Desarrollo del suelo urbanizable programado

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el plano n.º 4.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título I de estas Normas y al contenido de la presente sección.
3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que haya de desarrollarse el sector.
4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta sección.
5. En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquel sin que ello suponga modificación del mismo ni de su parámetro de aprovechamiento global. Variaciones superiores al cinco por ciento (5%) requerirán la tramitación de una modificación de elementos del Plan General.

6. Los usos compatibles definidos para cada sector de planeamiento parcial no podrán utilizar más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

8.3.4. Régimen urbanístico de la propiedad

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento que el Plan asigna con carácter general al suelo urbanizable programado incluido en cada cuatrienio, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente sección; todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo, al ejercicio de dichas facultades.

3. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado incluido en este cuatrienio.

8.3.5. Aprovechamiento tipo

1. El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada uno de los dos cuatrienios en que prevé su desarrollo.

2. El presente Plan General establece, para los suelos vinculados al primer cuatrienio de su programación, un aprovechamiento tipo de 0,5938 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

3. Igualmente, y para los suelos vinculados al segundo cuatrienio de su programación, el Plan General establece un aprovechamiento tipo de 0,5561 Unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

8.3.6. Actuaciones en suelo urbanizable programado previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejecutadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrá autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere al artículo 58.2 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable programado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

8.3.7 Requisitos para poder edificar

En el suelo urbanizable programado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

8.3.8. Intensidad de uso lucrativo

Las intensidades de uso asignadas a los sectores deben entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a sistemas locales no formarán parte de dicha intensidad de uso lucrativo, sino que constituirán un incremento, sobre la misma, de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Solo en el caso de que el Plan Parcial asigne carácter lucrativo al equipamiento comercial, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicha intensidad de uso.

8.3.9. Condiciones particulares de los sectores

Se desarrollan con detalle en las fichas recogidas en las páginas siguientes.

I CUATR. SECT.NOS SISTEMAS GRLES.NO ADSCRIT. A LOS SECTOR.	SUPERF. BRUTA DE PLANEAM. INCLUIDOS S.G. ADSCRITOS A OBTENER	SUPERFICIE S.G. ADS-CRITOS A OBTENER	SUPERF. NETA	EDIFICAB. RESID. I INDUS. EQUIP. E	APROVECH. REAL LUCRAT. RESID, INDUS. O DE EQUIP.	COEFIC. PONDERACION α	APROVECH. URBANIST. EXISTENTE EN EL SECTOR	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO AL SUELO NETO	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO A SUELO S.G. ADS-CRITOS	EXCESO O DEFICIT APROVECH. URBANIST. EN EL SECT. O SIS.GEN.	APROVECH. URBANIST. DE S.GRLES. ADSCRITOS POR GESTION	OBSERVACIONES
	a	b	c = a - b	d	e = c x d	f Def. apar.	g = e x f	h = c x AT	i = b x AT	j = g - (h+i)	U.A.	
1	232.600	20.900	211.700	0,50 E 0,15 R-I	0,00 31.755R-I	1,70	53.984	125.707	12.411	-84.134	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 3, 4 y 6
3	108.300	25.400	82.900	0,50 R	41.450 R	2,20	91.190	49.226	15.083	+26.881	15.083	Se incorporan a la gestión EG-2j; EG-24; VG-11j; VG-13j VG-112
4	71.000	12.100	58.900	0,6425 R	37.843 R	1,60	60.549	34.975	7.185	+18.389	7.185	Se incorporan a la gestión VG-10 ₁ y QG-14
6	97.200	20.200	77.000	0,70 R	53.900 R	1,90	102.410	45.723	11.995	+44.692	11.995	Se incorporan a la gestión QG-2; acequia y protección.
7	86.500	29.400	57.100	0,85	48.535 R	1,90	92.217	33.906	17.458	+40.853	17.458	Se incorporan a la gestión QG-3; QG-12
8	202.500	38.500	164.000	0,85 R	139.400 R	1,90	264.860	97.383	22.862	+144.615	22.862	Se incorporan a la gestión VG-27j; VG-23; EG-5 ₁
9	194.000	88.700	105.300	0,60 I	63.180 I	1,00	63.180	62.527	52.670	-52.017	693	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTOR N° 8
10	605.100	65.800	539.300	0,60 I	323.580 I	1,00	323.580	320.236	39.072	-35.728	3.344	Compensar déficit en sectores con exceso.
11	133.300	26.700	106.600	0,40 R	42.640 R	2,50	106.600	63.299	15.855	+27.446	15.855	Se incorporan a la gestión VG-28 ₂ ; VG-28 ₃ ; VG-29 ₁
12	158.400	26.700	131.700	0,40 R	52.680 R	2,50	131.700	78.203	15.855	+37.642	15.855	Se incorporan a la gestión VG-28 ₆ y VG-30 ₁
15	175.000	108.600	66.400	0,85 R	56.440	1,90	107.236	39.428	64.487	+ 3.321	64.487	Se incorporan a la gestión EG-10; QG-7; VG-31 ₄ ; VG-31 ₅
17	17.200	-	17.200	0,5	8.600 E	0,70	6.020	10.213	-	- 4.193	-	Compensar déficits en sectores con exceso. SECTOR N° 6
18	33.500	9.100	24.400	0,687 R	16.763 R	1,60	26.821	14.489	5.403	+ 6.929	5.404	Se incorporan a la gestión VG-10 ₂ y QG-13
Sistemas Grles. EG-7, EG-B2	294.200	-	294.200	0,00	0,00	-	-	-	174.696	-174.696	-	Compensar déficit en sectores con exceso. SECTORES Nos 6,7,8,11 y 12
TOTALES	2.408.800	472.100	1.936.700				1.430.347	975.315	455.032	0,00		

AT = $\frac{g}{a} = \frac{1.430.347}{2.408.800} = 0,593808/m^2$ $\leq g = 1.430.347$ U.A. = $\leq h + \leq i$ 975.315 U.A. + 455.032 U.A. = 1.430.347 U.A.

$\leq a = 2.408.800$ m² = $\leq b + \leq c = 472.100$ m² + $\leq c = 472.100$ m² + $\leq c = 472.100$ m² = 2.408.800 m²

INDICATR. SECT. N°S SISTEMAS CRLES. NO ADSCRIT. A LOS SECTOR.	SUPERF. BRUTA DE PLANEAM. INCLUIDOS S.G. ADSCRITOS A OBTENER	SUPERFICIE S.G. ADS-CRITOS A OBTENER	M2 SUELO	M2 SUELO	SUPERF. NETA	EDIFICAB. RESID. I INDUST. EQUIP. E	APROVECH. REAL LUCRAT. RESID, INDUS. O DE EQUIP.	COEFIC. PONDERACION α	APROVECH. URBANIST. EXISTENTE EN EL SECTOR	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO AL SUELO NETO	APROVECH. URBANIST. RECONOCIDO A SUELO S.G. ADS-CRITOS	EXCESO O DEFICIT APROVECH. URBANIST. EN EL SECT. O SIS.GEN.	APROVECH. URBANIST. DE S.GALES. ADSCRITOS POR GESTION	OBSERVACIONES
	a	b	M2 SUELO	M2 CONST./ M2 SUELO	c = a-b	d	e = c x d	f Def. apar.	g = e x f	h = c x AT	i = b x AT	j = g - (h+i)	K Cálculo aparte 8.3.11	
2	72.300	24.000	48.300	0,50 R	24.150 R	2,20	53.130	26.864	13.349	13.349	+12.917	13.349	Se incorporan a la gestión EG-2; VG-63	
5	114.800	61.300	53.500	0,75 R	40.125 R	1,90	76.238	29.756	34.095	34.095	+12.387	34.095	Se incorporan a la gestión VG-93 y EG-16	
13	157.700	18.200	139.500	0,40 R	55.800 R	2,50	139.500	77.590	10.122	10.122	+51.788	10.122	Se incorporan a la gestión VG-284	
14	212.200	13.000	199.200	0,6 I	119.520 I	1,00	119.520	110.795	7.230	7.230	+ 1.495	7.230	Se incorporan a la gestión EG-92	
16	59.100	-	59.100	0,85 R	50.235 R	1,90	95.447	32.871	-	-	+62.576	-	-	
Sistemas grles. *	253.800	253.800	-	0,0	0,0	-	-	-	141.163	141.163	-141.163	-	Compensar déficit en sectores con exceso nos 2, 5, 13, 14 y 16.	
TOTALES	869.900	370.300	499.600				483.835	277.876	205.959	205.959	0,00			

$$At = \frac{g}{a} = \frac{483.835}{869.900} = 0,5561 \quad \sum g = 483.835 \text{ U.A.} = \sum h + \sum i = 277.876 \text{ U.A.} + 205.959 \text{ U.A.} = 483.835 \text{ U.A.}$$

$$\sum a = 869.900 \text{ m}^2 = \sum b + \sum c = 370.300 \text{ m}^2 + 499.600 \text{ m}^2 = 869.900 \text{ m}^2$$

* Se incluyen los siguientes sistemas generales:

E6-8₃, E6-8₄, E6-8₅, E6-8₆, Q6-11 y V6-33₂

8.3.10. Aprovechamiento tipo de las áreas de reparto del suelo urbanizable programado.

Los sectores de suelo urbanizable programado se incluyen en dos áreas de reparto - AR - 10 y AR - 11- así como los sistemas generales de espacios libres "Isla de Dos Aguas" y "Parque Lineal del Río Carrrión sur". Tanto los sectores, como los sistemas generales mencionados se adscriben al área de reparto correspondiente con el cuatrienio en que se programan.

Las áreas de reparto, en el suelo urbanizable programado son:

AR-10	S-1	AR-11	S-2
	S-3		S-5
	S-4		S-13
	S-6		S-14
	S-7		S-16
	S-8		
	S-9		
	S-10		
	S-11		
	S-12		
	S-15		
	S-17		
	S-18		

El "Parque Lineal Río Carrrión Sur" esta formado por los EG-8₃, EG-8₄, EG-8₅, EG-8₆, QG-11 y VG-33₂ adscritos a efectos de planeamiento al II cuatrienio.

El sistema general de espacios libres EG-7 y EG-8₂ coincide con el denominado "Isla de Dos Aguas".

8.3.11. Interpretación de resultados.

De acuerdo con los resultados obtenidos en el cuadro de cálculo de Aprovechamiento tipo correspondiente al primer cuatrienio, el aprovechamiento urbanístico existente en los sectores n°s 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12, 15 y 18 permite incorporar a su posterior gestión a los suelos de los sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento.

Los sistemas generales incluidos, por la misma razón anterior, en los sectores n°s 9, 10 y 17 no ven satisfechas las unidades de aprovechamiento que les corresponden al cien por cien con dichos sectores. Concretamente los déficits resultantes son los siguientes:

Sector n° 9: 52.017 U.A.

Sector n° 10: 35.728 U.A.

Sector n° 17: 4.193 U.A.

Además, en el sector n° 17, el aprovechamiento urbanístico existente en el mismo (6.020 U.A.) es inferior incluso al reconocido al suelo neto del mismo (10.213 U.A.), por lo que será necesario compensar la diferencias (10.213 - 6.020 = 4.193 U.A.) en los sectores que tienen exceso.

En el sector n° 1, destinado fundamentalmente a sistemas generales, se produce un déficit de 84.134 U.A. Lo mismo ocurre en lo referente a sistemas generales exteriores a los

sectores pero incluidos en el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio, cuya cuantía asciende a 174.696 U.A.

Los déficits descritos deberán compensarse a efectos de gestión en los sectores que presentan excesos. A tal fin, y para simplificar en lo posible aquella, se propone utilizar con criterio prioritario el de proximidad geográfica. Dentro de este criterio y en lo referente a sistemas generales incorporados al planeamiento de los sectores que presentan déficits, se propone compensar prioritariamente en estos las unidades de aprovechamiento correspondientes a elementos del sistema general de comunicaciones, por razón de operatividad futura de ejecución de obra de urbanización, y adjudicar los déficits y por tanto su compensación en sectores con exceso, a los elementos de sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

En cuanto a los cálculos del aprovechamiento tipo correspondiente al segundo cuatrienio, de la observación de los resultados producidos se deduce que los sistemas generales adscritos a efectos de planeamiento verán compensados sus derechos en los mismos, por lo que también resultan adscritos a efectos de gestión.

Los sistemas generales exteriores, a los que corresponde un aprovechamiento urbanístico reconocido de 141.163 U.A, habrán de ser compensados con los excesos que se producen en los sectores n°s 2, 5, 13, 14 y 16.

El desarrollo pormenorizado de los criterios expuestos más arriba, se traduce, en el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio en los siguientes resultados:

- El déficit de 52.017 U.A. de los sistemas generales incorporados a efectos de planeamiento al sector n° 9, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 8. Propietarios de suelo de dichos sistemas generales hasta una cuantía en superficie real de suelo equivalente a un aprovechamiento urbanístico de 52.017 U.A. deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 8.

- El déficit de 35.728 U.A. de los sistemas generales incorporadas a efectos de planeamiento al sector n° 10, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 8. Propietarios de suelo de dichos sistemas generales hasta una cuantía en superficie real de suelo equivalente a un aprovechamiento urbanístico de 35.728 U.A. deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 8.

- El déficit de 4.193 U.A. del suelo neto del sector n° 17, debe ser compensado a cargo del exceso existente en el sector más próximo n° 6. Propietarios de suelo neto del sector n° 17 deberán incorporarse a la gestión del citado sector n° 6 con una cuantía de derechos, de 4.193 U.A.

- El déficit de 84.134 U.A. correspondientes al suelo del sector n° 1 destinado fundamentalmente al sistema general de equipamiento universitario debe ser compensado con los excesos existentes en los sectores n° 3, 4 y 18 - 26.881 U.A., 18.389 U.A. y 6.929 U.A. respectivamente - más 31.935 U.A. del exceso del sector n° 6, que son los sectores geográficamente más próximos a la posición de aquel (26.881 U.A. + 18.389 U.A. + 6.929 U.A. + 31.935 = 84.134. U.A.).

- Por último, el déficit de 174.696 U.A. correspondiente al sistema general de espacios libres de "Dos Aguas", exterior a los sectores debe ser compensado con los excesos de los restantes sectores más los remanentes de aquellos que se han utilizado ya en parte para compensaciones de otros déficits.

La participación de los propietarios de suelo del mencionado sistema general en otros sectores será la siguiente:

En el sector n° 11 27.446 U.A.

En el sector n° 12	37.642 U.A.
En el sector n° 6	8.564 U.A.
En el sector n° 7	40.853 U.A.
En el sector n° 8	56.870 U.A.
En el sector n° 15	3.321 U.A.
TOTAL	174.696 U.A.

Le corresponden a este sistema general la totalidad de los excesos de los sectores n° 11 - el más próximo geográficamente - 7, 12 y 15 y los remanentes de los sectores n° 6 y 8.

Como resumen, el reparto de los excesos que presentan los sectores quedan de la siguiente manera:

Sector n° 3.

Exceso: 26.881 U.A.

Se incorporan con 26.881 U.A. propietarios de suelo del sistema general de equipamientos del sector n° 1.

Sector n° 4.

Exceso: 18.389 U.A.

Se incorporan con 18.389 U.A. propietarios de suelo del sistema general de equipamientos del sector n° 1.

Sector n° 6.

Exceso: 44.692 U.A.

Se incorporan con 4.193 U.A. propietarios de parte del suelo neto del sector n° 17.

También se incorporan con 31.935 U.A. propietarios de suelo del sistema general de equipamientos del sector n° 1, así como propietarios del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas" en una cuantía de 8.564 U.A.

Sector n° 7.

Exceso: 40.853 U.A.

Se incorporan con 40.853 U.A. propietarios de suelo del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas".

Sector n° 8.

Exceso: 144.615 U.A.

Se incorporan con 52.017 U.A. propietarios de parte del suelo de los sistemas generales incorporados al sector n° 9, así como propietarios de parte de los sistemas generales incorporados al sector n° 10 en una cuantía de 35.728 U.A.

También se incorporan propietarios del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas" en una cuantía de 56.870 U.A.

Sector n° 11.

Exceso: 27.446 U.A.

Se incorporan con 27.446 U.A. propietarios de suelo del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas".

Sector n° 12.

Exceso: 37.642 U.A.

Se incorporan con 37.642 U.A. propietarios de suelo del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas".

Sector n° 15.

Exceso: 3.321 U.A.

Se incorporarán con 3.321 U.A. propietarios de suelo del sistema general de espacios libres de "Dos Aguas".

Sector n° 18.

Exceso: 6.929 U.A.

Se incorporan con 6.929 U.A. propietarios de suelo del sistema general de equipamientos del sector n° 1.

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano N° 5 Hojas - 1	S-1
PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Pública FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... P.E. Sistemas Generales SISTEMA DE ACTUACION:..... Obtención mecanismo A.T SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 241.400 m ² SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 211.700 m ²	
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.	
- Uso global: Equipamientos públicos de carácter docente no lucrativos. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: . No existentes V.G. 7 ₂ : 1.900 m ² . E.G. 2 ₁ : 7.300 m ² . V.G. 6 ₁ : 9.100 m ² . V.G. 6 ₂ : 1.300 m ² . E.G. 2 ₅ : 1.300 m ² . TOTAL : 20.900 m ² . . Existentes: V.G. 8 ₄ : 1.200 m ² . Acequia y zona de protección : 7.600 m ² . TOTAL : 29.700 m ² .	
- Intensidad del uso global no lucrativo medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,5 m ² /m ² . - Intensidad de los usos compatibles lucrativos: * 0,15 m ² /m ² . - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 31.755 m ² /m ² - Densidad máxima:..... - Número máximo de viviendas:..... 150 viv. - Tipología de edificación:..... ... Edificación abierta y unifamiliar - Uso global excluyente:..... Industrial *** - Sólo será compatible en la cuantía en que permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles lucrativos:..... Los restantes ** - Altura máxima de la edificación sobre rasante:... III plantas	
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.	
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,5938 U.A./m ²	

* Los usos compatibles lucrativos que se definan en el Plan Especial deberán demostrar su vinculación y servicio al uso global de equipamiento público de carácter docente.

** Se admite el uso industrial vinculado a procesos de investigación y desarrollo claramente relacionados con la actividad universitaria.

*** Se admite el uso global residencial en tipología de residencias comunitarias al servicio de la Universidad.

La ordenación detallada que se define en el Plan Especial deberá quedar subordinada al desarrollo del uso público docente eje vertebrador de la misma.

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	Plano Nº 5 Hojas-1	NUMERO
		S-2

PREVISIONES DE PROGRAMA:..... II Cuatrienio
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial
 SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación
 SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 74.400 m².
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 48.300 m².

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

- Uso global: Residencial, vivienda unifamiliar.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:
 - . No existente E.G. 2₂ : 15.500 m².
 - V.G. 6₃ : 8.500 m².

TOTAL: 24.000 m².
- . Existentes
 - V.G. 8₅ : 1.000 m².
 - V.G. 8₆ : 1.000 m².

TOTAL: 26.100 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,5 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 24.150 m².
- Densidad máxima:..... 25 viv./Ha.
- Número máximo de viviendas:..... 121 viviendas
- Tipología de edificación:.....
... Unifamiliar, adosada, pareada y agrupada.
- Uso global excluyente:..... Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles:..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. II plantas

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,5561 U.A./m²

DENOMINACION	Plano Nº 5 Hojas-1	NUMERO
		S-3

PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial
 SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación
 SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 108.300 m².
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 82.900 m².

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

- Uso global: Residencial, vivienda unifamiliar.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:
 - . No existentes E.G. 2₃ : 9.300 m².
 - E.G. 2₄ : 4.200 m².
 - V.G. 11₃ : 4.600 m².
 - V.G. 11₃ : 3.800 m².
 - V.G. 11₂ : 3.500 m².

TOTAL : 25.400 m².
- . Existentes

TOTAL : 25.400 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,5 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 41.450 m².
- Densidad máxima:..... 25 viv./Ha.
- Número máximo de viviendas:..... 207 viviendas
- Tipología de edificación:.....
... Unifamiliar, adosada, pareada y agrupada.
- Uso global excluyente:..... Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles:..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. II plantas.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,5938 U.A./m²

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	Plano Nº 5 Hojas-1	NUMERO
		S-4

PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial
 SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación
 SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 71.000 m².
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 58.900 m².

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

- Uso global: Residencial colectiva.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:
 - . No existentes V.G. 10₁ : 4.100 m².
 - Q.G. 14 : 8.000 m².

TOTAL: 12.100 m².
- . Existentes

TOTAL : 12.100 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,6425 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 37.843 m².
- Densidad máxima:..... 62 viv./Ha.
- Número máximo de viviendas:..... 366 viviendas
- Tipología de edificación:.....
... Colectiva en manzana semicerrada, o edificación abierta.
- Uso global excluyente:..... Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles:..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. IV plantas.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,5938 U.A./m²

DENOMINACION	Plano Nº 5 Hojas-1	NUMERO
		S-5

PREVISIONES DE PROGRAMA:..... II Cuatrienio
 INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada
 FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial
 SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación
 SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 114.800 m².
 SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 53.500 m².

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.

- Uso global: Residencial colectiva.
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:
 - . No existentes V.G. 9₂ : 9.200 m².
 - E.G. 1₆ : 52.100 m².

TOTAL : 61.300 m².
- . Existentes

TOTAL : 61.300 m².
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,75 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 40.125 m².
- Densidad máxima:..... 50 viv./Ha.
- Número máximo de viviendas:..... 268 viviendas
- Tipología de edificación:.....
... Colectiva en edificación abierta y manzana semiabierta.
- Uso global excluyente:..... Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.
- Usos compatibles:..... Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. IV plantas.

DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.

- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:..... 0,5561 U.A./m²

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 1	S-6
<p>PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 100.000 m². SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 77.000 m².</p>	
<p><u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso global: Residencial colectiva. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: <ul style="list-style-type: none"> . No existente Q.G. 2 : 14.600 m². Acequia y zona de protección: 5.600 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 20.200 m².</p> . Existentes: <ul style="list-style-type: none"> Acequia y zona de protección : 2.800 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 23.000 m².</p> - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,7 m²/m². - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 53.900 m². - Densidad máxima:..... 50 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 385 viviendas - Tipología de edificación:..... ...Colectiva en manzana semiabierta y en edificación abierta. - Uso global excluyente:..... Industrial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. IV plantas 	
<p><u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m² 	

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 1	S-7
<p>PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Publica FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 97.500 m². SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 57.100 m².</p>	
<p><u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso global: Equipamientos, Residencial, colectiva - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: <ul style="list-style-type: none"> . No existente Q.G. 3 : 17.200 m². Q.G. 12 : 12.200 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 29.400 m².</p> . Existentes: <ul style="list-style-type: none"> V.G. : 11.000 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 40.400 m².</p> - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,85 m²/m². - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 48.535 m². - Densidad máxima:..... 60 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 343 viviendas. - Tipología de edificación:..... ... Colectiva en edificación abierta. - Uso global excluyente:..... Industrial. - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes. - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. VI Plantas. 	
<p><u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m² 	

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 1	S-8
<p>PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada. FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial. SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación. SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 202.500 m². SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 164.000 m².</p>	
<p><u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso global: Residencial, colectiva y unifamiliar. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: <ul style="list-style-type: none"> . No existentes V.G. 27₃ : 13.500 m². V.G. 23 : 5.700 m². E.G. 5₁ : 19.300 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 38.500 m².</p> . Existentes: <ul style="list-style-type: none"> TOTAL : 38.500 m². - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,85 m²/m². - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 139.400 m². - Densidad máxima:..... 60 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 984 viviendas - Tipología de edificación:..... ... Colectiva en manzana semicerrada y unif., pareada e hilera - Uso global excluyente:..... Industrial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. V plantas 	
<p><u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m² 	

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 1	S-9
<p>PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada. FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial. SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación. SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 217.000 m². SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 105.300 m².</p>	
<p><u>DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso global: Industrial - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: <ul style="list-style-type: none"> . No existentes E.G. 5² : 58.200 m². E.G. 6 : 30.500 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 88.700 m².</p> . Existentes: <ul style="list-style-type: none"> Acequia y zona de protección : 23.000 m². <p style="text-align: right;">TOTAL : 117.700 m².</p> - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,6 m²/m². - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 61.500 m² - Densidad máxima:..... - Número máximo de viviendas:..... - Tipología de edificación:..... ... - Uso global excluyente:..... Residencial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. 10 metros 	
<p><u>DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m² 	

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	Plano N ^o 5 Hojas- 1,2	NUMERO
		S-10
PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Pública FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Expropiación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 607.800 m ² . SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 539.300 m ² .		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO. - Uso global: Industrial - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: . No existentes E.G. 9 ₁ : 17.600 m ² . V.G. 24 : 16.800 m ² . V.G. 26 ₁ : 26.300 m ² . V.G. 26 ₂ : 5.100 m ² . TOTAL : 65.800 m ² . . Existentes: Acequia y zona de protección : 2.700 m ² . TOTAL : 68.500 m ² . - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,6 m ² /m ² . - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 323.580 m ² . - Densidad máxima:..... - Número máximo de viviendas:..... - Tipología de edificación:..... ... - Uso global excluyente:..... Residencial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. 10 metros		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION. - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m ²		

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	Plano N ^o 5 Hojas- 2	NUMERO
		S-12
PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 158.400 m ² . SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 131.700 m ² .		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO. - Uso global: Residencial unifamiliar. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: . No existentes V.G. 28 ₆ : 15.300 m ² . V.G. 30 ₁ : 11.400 m ² . TOTAL : 26.700 m ² . . Existentes: TOTAL : 26.700 m ² . - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,40 m ² /m ² . - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 52.680 m ² . - Densidad máxima:..... 14 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 184 viviendas - Tipología de edificación:..... ... Unifamiliar - Uso global excluyente:..... Industrial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. II Plantas		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION. - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m ²		

DENOMINACION	Plano N ^o 5 Hojas- 2	NUMERO
		S-11
PREVISIONES DE PROGRAMA:..... I Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 133.300 m ² . SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 106.600 m ² .		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO. - Uso global: Residencial unifamiliar. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: . No existente V.G. 28 ₂ : 7.600 m ² . V.G. 28 ₃ : 17.000 m ² . V.G. 29 ₁ : 2.100 m ² . TOTAL : 26.700 m ² . . Existentes: TOTAL : 26.700 m ² . - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,40 m ² /m ² . - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 42.640 m ² . - Densidad máxima:..... 14 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 150 viviendas - Tipología de edificación:..... ... Unifamiliar aislada, pareada, agrupada. - Uso global excluyente:..... Industrial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. II Plantas		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION. - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5938 U.A./m ²		

DENOMINACION	Plano N ^o 5 Hojas- 2	NUMERO
		S-13
PREVISIONES DE PROGRAMA:..... II Cuatrienio INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:..... Privada FIGURA DE PLANEAMIENTO:..... Plan Parcial SISTEMA DE ACTUACION:..... Compensación SUPERFICIE DEL SECTOR:..... 157.700 m ² . SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:..... 139.500 m ² .		
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO. - Uso global: Residencial unifamiliar. - Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento: . No existentes: V.G. 28 ₄ : 18.200 m ² . TOTAL : 18.200 m ² . . Existentes: TOTAL : 18.200 m ² . - Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:..... 0,40 m ² /m ² . - Aprovechamiento lucrativo máximo:..... 55.800 m ² . - Densidad máxima:..... 14 viv./Ha. - Número máximo de viviendas:..... 195 viviendas - Tipología de edificación:..... ... Unifamiliar, aislada, pareada, agrupada. - Uso global excluyente:..... Industrial - Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano. - Usos compatibles:..... Los restantes - Altura máxima de la edificación sobre rasante:.. II Plantas		
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION. - Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....0,5561 U.A./m ²		

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 2	S-14

PREVISIONES DE PROGRAMA:.....	II Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:.....	Pública
FIGURA DE PLANEAMIENTO:.....	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:.....	Cooperación
SUPERFICIE DEL SECTOR:.....	239.100 m ² .
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	199.200 m ² .
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.	
- Uso global: Industrial	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
. No existentes: E.G. 9 ₂ : 13.000 m ² .	
. Existentes:	TOTAL : 13.000 m ² .
V.G. : 13.900 m ² .	
V.G. : 7.000 m ² .	
Acequia y protección : 6.000 m ² .	
TOTAL : 39.900 m ² .	
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:.....	0,6 m ² /m ² .
- Aprovechamiento lucrativo máximo:.....	119.520 m ² .
- Densidad máxima:.....	
- Número máximo de viviendas:.....	
- Tipología de edificación:.....	
...	
- Uso global excluyente:.....	Residencial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.	
- Usos compatibles:.....	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:..	10 metros
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.	
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....	0,5561 U.A./m ²

El Plan Parcial al definir el sistema local de comunicaciones mantendrá el acceso actual al sanatorio San Luis.

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 2	S-15

PREVISIONES DE PROGRAMA:.....	I Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:.....	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:.....	Plan parcial
SISTEMA DE ACTUACION:.....	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:.....	175.000 m ² .
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	66.400 m ² .
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.	
- Uso global: Residencial colectiva.	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
. No existentes E.G. 10 : 35.500 m ² .	
Q.G. 7 : 64.200 m ² .	
V.G. 31 ₄ : 6.000 m ² .	
V.G. 31 ₅ : 2.900 m ² .	
. Existentes	TOTAL : 108.600 m ² .
TOTAL : 108.600 m ² .	
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:.....	0,85 m ² /m ² .
- Aprovechamiento lucrativo máximo:.....	56.440 m ² .
- Densidad máxima:.....	60 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas:.....	398 viviendas
- Tipología de edificación:.....	
...	
- Uso global excluyente:.....	Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.	
- Usos compatibles:.....	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:..	V Plantas.
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.	
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....	0,5938 U.A./m ²

PLAN GENERAL DE ORDENACION-PALENCIA

FICHA DE SECTORES

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 2	S-16

PREVISIONES DE PROGRAMA:.....	II Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:.....	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:.....	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:.....	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:.....	59.100 m ² .
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	59.100 m ² .
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.	
- Uso global: Residencial colectiva	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
. No existentes	
. Existentes	
TOTAL	
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:.....	0,85 m ² /m ² .
- Aprovechamiento lucrativo máximo:.....	50.235 m ² .
- Densidad máxima:.....	60 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas:.....	355 viviendas
- Tipología de edificación:.....	
...	
- Uso global excluyente:.....	Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.	
- Usos compatibles:.....	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:..	V Plantas
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.	
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....	0,5561 U.A./m ²

DENOMINACION	NUMERO
Plano Nº 5 Hojas- 1	S-17

PREVISIONES DE PROGRAMA:.....	I Cuatrienio
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:.....	Privada
FIGURA DE PLANEAMIENTO:.....	Plan Parcial
SISTEMA DE ACTUACION:.....	Compensación
SUPERFICIE DEL SECTOR:.....	19.000 m ² .
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:.....	17.200 m ² .
DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO.	
- Uso global: Equipamientos privados.	
- Sistemas generales incluidos a efectos de planeamiento:	
. No existentes	
. Existentes	
V.G. : 1.800 m ² .	
TOTAL : 1.800 m ² .	
- Intensidad del uso global medida sobre las áreas no ocupadas por sistemas generales:.....	0,5 m ² /m ² .
- Aprovechamiento lucrativo máximo:.....	8.600 m ² .
- Densidad máxima:.....	
- Número máximo de viviendas:.....	
- Tipología de edificación:.....	
...	
- Uso global excluyente:.....	Industrial
- Sólo será compatible en la cuantía en que se permite en las condiciones particulares de la zona equivalente del Suelo Urbano.	
- Usos compatibles:.....	Los restantes
- Altura máxima de la edificación sobre rasante:..	III Plantas
DETERMINACIONES PARA LA GESTION Y EJECUCION.	
- Aprovechamiento tipo del Suelo Urbanizable Programado del cuatrienio correspondiente incluidos los sistemas generales pertenecientes al mismo:.....	0,5938 U.A./m ²

parcelación urbanística.

9.2.3. Usos del Suelo.

1. Usos característicos

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables directamente autorizables por el Ayuntamiento los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose como tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero, los cultivos forestales, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca. En estos supuestos se requerirá informe previo favorable de la Consejería de Agricultura.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales. Se requerirá informe previo favorable de la consejería competente por razón de la materia.

2. Usos permitidos.

1. Son usos permitidos en el suelo no urbanizable, previo informe favorable de la C.P.U., sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes usos:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos en los lugares señalados o autorizados expresamente por el Ayuntamiento.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

2. Siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo la C.P.U, se podrán autorizar los siguientes usos:

- a) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social, incluso el destino de terrenos para la práctica de ejercicios militares.
- b) La vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- c) Otros usos que estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.

3. Excepcionalmente podrá autorizarse por la C.P.U. la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías que se establecen en el artículo 6.5.17. de estas Normas y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas de territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

4. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

5. Son usos incompatibles y por tanto prohibidos los no contemplados en los puntos anteriores.

9.2.4. Edificaciones permitidas

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, y siguiendo el procedimiento previsto en el art. 43.3. de la Ley del Suelo, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

e) Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe el artículo 86.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan las condiciones de unidad mínima conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

7. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas.

Las condiciones serán las siguientes sin perjuicio de lo que se especifique en cada categoría de suelo:

a) La parcela mínima a efectos de la construcción de las edificaciones permitidas en las presentes Normas será igual o superior a 5.000 m². Con la excepción de la vivienda vinculada a explotaciones ganaderas tal como prescribe el apartado 9.3.4.5. y la vivienda unifamiliar agraria.

b) Edificabilidad máxima sobre parcela:

0,05 m² de construcción por m² de parcela para vivienda, 0,30 m² de construcción por m² de parcela para el uso industrial y 0,10 m² para el resto de edificaciones permitidas.

c) Ocupación máxima:

Cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela tanto sobre como bajo rasante para vivienda, treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela para el uso industrial y diez por ciento (10%) de la superficie para el resto de edificaciones permitidas.

d) Retranqueos:

siete (7) metros como mínimo a todos los linderos.

e) Altura máxima de la edificación:

Dos (2) plantas y siete (7) metros.

En uso industrial se podrá llegar a tres (3) plantas y diez (10) metros.

f) Las actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural así como las que tengan por objeto la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras y cuya utilización final sea de dominio público o concesión, no estarán afectadas por estas normas, quedando únicamente limitadas por la necesidad de resolver los problemas urbanísticos que genere su implantación.

8. Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo al carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

SECCION 3ª.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORIAS

9.3.1 División del suelo no urbanizable

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelos no urbanizables especialmente protegidos
- b) Suelos no urbanizables comunes

2. Los suelos no urbanizables especialmente protegidos se dividen a su vez en las siguientes subcategorías en función de la razón específica de la protección:

- a) Suelos no urbanizables de especial protección por su valor natural y ambiental, de acuerdo con las conclusiones del Estudio del Medio Físico Natural, entre la margen derecha del río Carrión y los Páramos.
- b) Suelos no urbanizables de especial protección por razones agropecuarias.
- c) Suelos no urbanizables de especial protección por razones forestales y/o paisajísticas.

9.3.2. Condiciones Específicas de Parcelación

A los solos efectos de segregación de fincas, se entenderá que tal segregación constituye una parcelación urbanística en los siguientes supuestos:

1. Suelo No Urbanizable Común.

Cuando como resultado de la segregación aparezca al menos una Parcela de menos de 5.000 m².

2. Suelo No Urbanizable. Especialmente protegido.

Natural Ambiental

- Parcela de menos de 10.000 m²

Paisajístico Forestal

- Parcela de menos de 10.000 m²

Agropecuario

- Parcela de menos de 2.000 m²

9.3.3. Régimen del suelo no urbanizable de especial -- protección por su valor natural y ambiental.

1. Comprende el territorio incluido en el "Estudio del Medio Físico Natural presente entre la margen derecha del río Carrión y los Páramos". De acuerdo con las conclusiones de dicho estudio se diferenciarán tres grados de protección, 1º, 2º y 3º, de mayor a menor nivel de restricción en el desarrollo de los usos que se contemplan como posibles en esta subcategoría del suelo no urbanizable especialmente protegido.

2. Por sus características, para el mantenimiento y conservación activa del suelo natural en el ámbito territorial se establecen tres grados diferenciados con sus correspondientes usos permitidos.

3. Se permite en el grado 1º los siguientes usos:

a) En el área comprendida entre la margen derecha del río Carrión y el Canal de Castilla, excepto yacimientos arqueológicos exentos:

- Conservación activa
- Actividades científico-culturales
- Excursionismo y paseo
- Caza y pesca
- Agricultura de regadío y secano
- Edificación destinada a instalaciones agrarias
- Granja escuela
- Ganadería extensiva e intensiva
- Servicios públicos e infraestructura
- Cultivos forzados (invernaderos)
- Cultivos forestales y viveros

b) En el resto de la superficie incluida en el grado 1º excepto yacimientos arqueológicos:

Los mismos usos del apartado a) y además los siguientes:

- Repoblación forestal
- Recreo concentrado
- c) En áreas con yacimientos arqueológicos:
 - Preservación estricta
 - Actividades científico - culturales.

4. Se permiten en el grado 2º los siguientes usos:

Los admitidos en el apartado b) del punto anterior y además los siguientes:

- Regeneración del paisaje y ecosistema
- Vivienda unifamiliar agraria

5. Se permiten en el grado 3º los siguientes usos:

Los admitidos en el grado 2º del apartado anterior y además los siguientes:

- Acampada y Camping

- Actividades deportivas
- Huertos familiares y del ocio
- Bodegas subterráneas de uso privado y no lucrativo

6. La definición concreta de los usos admitidos en los grados 1º, 2º y 3º expuestos en los apartados anteriores 3, 4 y 5 es, de acuerdo con el contenido del Estudio del Medio Físico anteriormente mencionado, la siguiente:

- Preservación estricta.

Propone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran actuaciones tendentes a su contemplación científica o cultural.

Es recomendable la realización de estudios para la determinación de algunos niveles de protección establecidos en la Ley 4/89 de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

- Conservación activa.

Ha de mantenerse el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y unidades culturales.

Han de someterse a control actividades como la caza, excursionismo y paseo, etc... debiendo someterse a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructura y equipamiento que se pretenda instalar.

- Regeneración del ecosistema.

En ésta, se contemplan tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía (podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc...)

- Actividades científico-culturales.

Engloban la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendentes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria, observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc...

- Repoblación forestal.

Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbóreas, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear, habrá de estar previamente justificado por los adecuados equipos profesionales. Se consideran como actividades compatibles actividades científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

- Excursionismo y paseo.

Actividad de carácter extensivo, poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización, todo lo más; pequeños pasos de cauces, sendas, miradores etc... construidos con la adecuada integración en el paisaje.

- Recreo concentrado.

Es la disposición de un terreno determinado, se introducirán actividades recreativas de diferente tipo y concentradas, engloba la disposición de mesas, puntos para hogeras, recreativos infantiles, papeleras, sombreros y pequeñas edificaciones auxiliares, aseos y cuantas otras de esta naturaleza autorice expresamente el Ayuntamiento.

- Acampada y camping.

Este tipo de instalaciones supone la creación de un conjunto de infraestructuras básicas de carácter permanente con importante incidencia medio ambiental, en función del nivel y categoría del mismo. El vertido de aguas residuales ha de ser necesariamente tratado.

- Actividades deportivas.

Considera las instalaciones deportivas que se realizan al aire libre con predominio de los espacios abiertos naturales con respecto a los ocupados.

Entre los espacios naturales libres pueden incluirse parques y jardines, campos de golf, hipica, ciclo cross y entre los ocupados, pistas de tenis, piscinas, baloncesto y sus instalaciones auxiliares. No se autorizarán instalaciones deportivas cubiertas.

- Caza y pesca.

Práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación local, autonómica o nacional que la regule. La concepción de esta actividad se supone estructurada según el capítulo III de la citada Ley sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Vivienda unifamiliar agraria.

Construcción destinada a residencia permanente de personal, vinculado a una explotación agraria productiva o granja escuela, cuya naturaleza lo requiera.

A tal efecto se entenderá por explotación agraria o granja escuela cuya naturaleza justifica la construcción de viviendas familiares:

Aquellas en la que previamente existan otras construcciones o instalaciones de carácter agrario de las definidas en estas normas como "Edificación Agraria", necesarias para mantener la explotación en condiciones productivas.

La que por su naturaleza requiera del almacenamiento de productos o maquinaria que justifique la existencia de guardería en la explotación.

La que por su naturaleza requiera el cuidado de animales que formen parte importante de la explotación productiva de la finca.

La que en cualquiera de los supuestos anteriores, ocupe una superficie de suelo superior a 10.000 m².

La vivienda unifamiliar agraria, presentará las siguientes características:

Tipología: aislada, o adosada a otras edificaciones agrarias.

Edificabilidad: Hasta un máximo de 150 m² construidos.

Alturas: Baja más una y 6,50 metros máxima.

Ocupación en planta: 150 m² máximo.

Estética: Adaptación al entorno natural, utilización preferente de madera, teja cerámica, y elementos entonados con los fondos predominantes del paisaje.

- Edificación agraria

Sólo se admitirán al servicio de una explotación agraria productiva, o granja escuela, comprenderá únicamente las edificaciones necesarias para mantener la explotación en condiciones de producción de acuerdo con su naturaleza y dedicadas a silos, graneros, almacenes guarda de maquinaria agrícola, estabulación de ganados, etc.

- Granja Escuela.

Terrenos, edificaciones e instalaciones de carácter agrario y/o forestal orientadas a la enseñanza, investigación y experimentación.

- Tendejones.

Sin necesidad de cumplir los requisitos anteriores se admiten los denominados tendejones para aperos, con una superficie construida máxima de 15 m² y una parcela mínima de 5.000 m².

Este tipo de construcción habrá de adaptarse al ambiente paisajístico en que estuvieren situadas y responder a su tipología tradicional.

- Agricultura de secano.

Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios agrarios completamente ligados a la explotación.

- Agricultura de regadío.

Además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola como tomas de agua, conducciones, (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc... u edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc...

- Cultivos forzados.

Instalaciones elaboradas a base de vidrio o plástico, para la obtención de cosechas fuera de la época.

- Cultivos forestales y viveros.

Integra el cultivo de especies principalmente arbóreas y arbustivas con criterios productivos y/o comerciales.

- Bodegas subterráneas de uso privado no lucrativo.

Lugares apropiados para la crianza y conservación de vino excavados bajo el subsuelo de uso privado y no lucrativo.

- Huertos familiares y de ocio.

Contempla el desarrollo de la actividad agrícola en parcelas de pequeño tamaño, dedicadas al autoconsumo y el ocio comunitario.

- Ganadería extensiva.

Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar.

- Ganadería intensiva.

La que se desarrolla en instalaciones, confinadas, cerradas o al aire libre.

- Servicios públicos e Infraestructuras.

Se incluyen en este apartado las carreteras que no sean autopistas o autovías, conforme a la definición contenida en la Ley 25/88 de 29 de febrero de Carreteras; las líneas aéreas de conducción eléctrica, telefónica, etc...; las plantas de tratamiento de agua para potabilización o depuración de recursos hídricos; y los transportes por tubería para conducciones externas como gaseoductos, oleoductos, etc...

7. Admitirán edificios los siguientes usos de los descritos anteriormente:

- Actividades científico-culturales

- Acampada y camping

- Actividades deportivas

- Vivienda unifamiliar agraria

- Edificación agraria

- Las condiciones de aprovechamiento serán las señaladas en el apartado 9.2.4-7. Sección 2ª de estas Normas.

8. Quedan prohibidos en esta categoría de suelo no urbanizable los edificios vinculados a los usos no enumerados en el punto anterior, y expresamente las edificaciones de carácter residencial uni o plurifamiliares que no estuvieren vinculados a explotaciones agrarias.

9.3.4. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones agropecuarias.

1. Es uso característico de este suelo el que engloba las actividades agropecuarias siendo uso permitido anejo, el mantenimiento del medio natural.

2. Son asimismo usos permitidos los infraestructurales y el mantenimiento de los servicios públicos, el almacenaje de productos agrarios y la vivienda unifamiliar vinculada a las instalaciones agrarias.

3. Son usos prohibidos los restantes

4. Las edificaciones permitidas en este suelo son:

a) Las ligadas a explotaciones ganaderas.

b) Edificios vinculados al mantenimiento de los servicios públicos e infraestructuras.

c) Edificios vivienda familiar, con la regulación que se detalla seguidamente.

5. La vivienda familiar se admite vinculada a las explotaciones ganaderas exclusivamente y solo en el supuesto de que la naturaleza de la explotación ganadera y sus instalaciones lo requiera, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

Tipología: Aislada o adosada a otras edificaciones de la explotación.

Edificabilidad: 150 m² construidos máximo

Alturas: Baja más una y 6,50 m² metros máximo.

Ocupación en planta: 150 m² máximo

Parcela mínima: 2.000 m²

Estética: Adaptación al entorno natural, utilización preferente de madera, teja cerámica, y colores entonados con los fondos predominantes del paisaje.

9.3.5. Régimen del suelo no urbanizable de especial protección por razones forestales y/o paisajísticas.

1. Es uso característico el mantenimiento del medio natural.

2. Se permitirán en esta categoría los siguientes usos:

a) Las actividades de ocio, lúdicas y culturales

b) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés general.

c) Los vinculados al mantenimiento de los servicios o infraestructura.

d) La explotación minera en las hoy existentes hasta tanto no caduque o se extinga la licencia o la concesión administrativa. No se permitirán nuevas explotaciones mineras.

3. Son usos prohibidos los restantes

4. Las edificaciones permitidas en estos suelos son las vinculadas a los usos permitidos, y además la vivienda familiar, cuando esté ligada a la guarda y protección del medio natural.

Las construcciones que se realicen en esta categoría lo harán con sujeción al régimen establecido en el artículo 9.3.4. de la sección 3ª.

5. La parcela mínima, vinculada a la edificación de la vivienda familiar permitida en el apartado cuatro, en suelo urbanizable con protección forestal será de 10.000 m² y la ocupación máxima el 2% de la misma.

9.3.6. Régimen de suelo no urbanizable común

1. La producción agropecuaria es uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Son asimismo usos permitidos los contenidos en el artículo 9.2.3.

3. Podrán realizarse en esta categoría las edificaciones vinculadas a los usos permitidos, con sujeción al régimen previsto en la anterior Sección 2ª.

4. La parcela mínima, vinculada a la vivienda unifamiliar, en suelo no urbanizable común será la de 5.000 m².

DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL
TEXTO REFUNDIDO DEL DOCUMENTO DE
APROBACION PROVISIONAL DE 15 DE
MARZO DE 1991 Y MODIFICACIONES
DE 13 DE DICIEMBRE DE 1991

ANEXO Nº 1 A LAS
NORMAS URBANISTICAS

JUNIO - 1992

INDICE GENERAL

API - 1	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR MERCADO VIEJO.
API - 2	POLIGONO RESIDENCIAL DE PAN Y GUINDAS.
API - 3	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SAN JOSE.
API - 5	POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES.
API - 6	AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES.
API - 7	PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALOBON.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR MERCADO VIEJO: PALENCIA

V. NORMAS REGULADORAS

ADVERTENCIA

El presente texto de las Normas Reguladoras del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Mercado Viejo incluye las modificaciones introducidas por el Servicio Territorial de Cultura de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León incluidas en el Informe Preceptivo sobre el Plan General de Ordenación Urbana de fecha de 15 de mayo de 1991 con registro de salida número 1.904.

I N D I C E

V. NORMAS REGULADORAS

TITULO I. CRITERIOS GENERALES

CAPITULO I. AMBITO DEL PLAN

Artículo 1. AMBITO DE APLICACION

Artículo 2. CLASIFICACION Y CALIFICACION

CAPITULO II. COMPETENCIA URBANISTICA

Artículo 3. DEL AYUNTAMIENTO

Artículo 4. DE LA COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

CAPITULO III. EFICACIA DEL PLAN

Artículo 5. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES

1. Vigencia

2. Revisión

3. Modificaciones

Artículo 6. EFECTOS

Artículo 7. INFRACCIONES

Artículo 8. NORMATIVA

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Artículo 9. ESTUDIOS DE DETALLE

CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE EJECUCION Y GESTION

Artículo 10. SISTEMAS DE EJECUCION Y UNIDADES DE ACTUACION

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 11. URBANIZACION Y PAVIMENTACION

Artículo 12. AMBIENTE Y MOBILIARIO URBANO

CAPITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Artículo 13. ORNATO E INSTALACIONES

Artículo 14. EDIFICIOS DE ORDENACION

Artículo 15. LICENCIAS

Artículo 16. PROYECTOS DE REHABILITACION Y DERRIBOS

1. Proyectos de Rehabilitación

2. Derribos

Artículo 17. RUINAS

Artículo 18. EDIFICIOS DE CARACTER EXCEPCIONAL

TITULO III. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

CAPITULO I. CASCO ANTIGUO

Artículo 19. DEFINICION

Artículo 20. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipo de edificación
2. Alineaciones y Rasantes
3. Aprovechamiento máximo
4. Altura máxima
5. Parcela mínima
6. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones.
 - 6.1. Cuerpo volado cerrado
 - 6.2. Terraza
 - 6.3. Balcón
 - 6.4. Mirador
 - 6.5. Condiciones
7. Altura libre

Artículo 21. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Viviendas en Sótanos
2. Vivienda Exterior
3. Pieza habitable
4. Ventilación
5. Ventilación e iluminación de piezas habitables y escaleras.
 - 5.1. Adscritas a usos residenciales
 - 5.2. Usos no residenciales
 - 5.3. Escaleras
6. Patio
 - 6.1. Patio de parcela
 - 6.2. Patio de manzana
7. Patios cerrados
8. Patios mancomunados
9. Cubiertas en patios de parcela
10. Chimeneas de ventilación
11. Patios de manzana
12. Semisótanos y plantas bajas

Artículo 22. CONDICIONES DE USO

Artículo 23. CONDICIONES ESTETICAS

1. Manzana de Máxima Protección (M.P.)
 - a. Altura de la edificación
 - b. Cubierta
 - c. Materiales de fachada
 - d. Voladizos
 - e. Huecos de fachada
 - f. Plantas bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas.
 - g. Parcelario
2. Manzana de carácter ambiental (C.A.)
 - a. Altura de la edificación
 - b. Cubierta
 - c. Materiales de fachada
 - d. Voladizos
 - e. Huecos de fachada
 - f. Plantas bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas.
 - g. Parcelario

3. Conservación Tipológica (C.T.)

4. Area de Renovación (A.R.)

Artículo 24. UNIDADES DE ACTUACION (U.A.)

Artículo 25. NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO II. RESIDENCIAL INTENSIVA TIPO 2

Artículo 26. DEFINICION

Artículo 27. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipo de edificación
2. Alineaciones
3. Aprovechamiento máximo
4. Altura máxima
5. Parcela mínima
6. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones
 - 6.1. Cuerpo volado cerrado
 - 6.2. Terraza
 - 6.3. Balcón
 - 6.4. Mirador
 - 6.5. Condiciones
7. Altura libre
8. Entreplantas

Artículo 28. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Viviendas en Sótanos
2. Vivienda Exterior
3. Pieza habitable
4. Ventilación
 - 4.1. Natural
 - 4.2. Forzada
5. Ventilación e iluminación de piezas habitables y escaleras.
 - 5.1. Adscritas a usos residenciales
 - 5.2. Usos no residenciales
 - 5.3. Escaleras
6. Patio
 - 6.1. Patio de parcela
 - 6.2. Patio de manzana
7. Patios cerrados
8. Patios mancomunados
9. Cubiertas en patios de parcela
10. Chimeneas de ventilación
11. Patios de manzana

Artículo 29. CONDICIONES DE USO

Artículo 30. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 31. NORMAS DE PROTECCION

Artículo 32. CONDICIONES ESPECIALES Y UNIDADES DE ACTUACION

CAPITULO III. EDIFICACION ABIERTA TIPO 2

Artículo 33. DEFINICION

CAPITULO IV. TRANSPORTE

Artículo 34. DEFINICION

CAPITULO V. PROTECCION DE VIALES

Artículo 35. DEFINICIÓN Y ORDENANZAS DE APLICACION

TITULO IV. NORMAS DE PROTECCION**CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCION**

Artículo 36. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 37. NIVELES DE PROTECCION

Artículo 38. AMBITOS DE PROTECCION

1. Ambito de Protección Integral
2. Ambito de Protección Estructural
3. Ambito de Protección Ambiental

Artículo 39. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

Artículo 40. EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD (DEBER DE CONSERVAR).

1. Seguridad, salubridad y ornato
2. Declaración de ruina

CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION

Artículo 41. TIPOS DE OBRAS

Artículo 42. USOS

Artículo 43. PROTECCION DE LOS USOS

Artículo 44. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 45. PROTECCION DE PARCELA

Artículo 46. PROTECCION INTEGRAL

1. Edificios y construcciones con Protección Integral.
2. Obras permitidas
3. Usos

Artículo 47. PROTECCION ESTRUCTURAL

1. Edificios y construcciones con Protección Estructural.
2. Obras permitidas
3. Aprovechamiento
4. Alineaciones de la edificación

5. Usos

Artículo 48. PROTECCION AMBIENTAL

1. Ambito de Protección Ambiental
2. Obras permitidas
3. Aprovechamiento

CAPITULO III. SUBVENCIONES Y AYUDAS**CAPITULO IV. ENTORNOS DE MONUMENTOS****CAPITULO V. COMISION DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL****V. NORMAS REGULADORAS****TITULO I. CRITERIOS GENERALES****CAPITULO I. AMBITO DEL PLAN**

Artículo 1. AMBITO DE APLICACION

El ámbito de aplicación de la 1ª Fase del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Palencia son los llamados Polígonos 1 y 2 del P.G.O.U. de 1974, siendo asimismo de aplicación en toda el área la normativa estética del Casco Antiguo.

Artículo 2. CLASIFICACION Y CALIFICACION

El ámbito de aplicación del Plan incluye en su totalidad suelo clasificado como urbano con la calificación de Casco Antiguo, Edificación Intensiva tipo 2, Edificación Abierta tipo 2, Zona de Transporte y Protección de Viales, según la zonificación del P.G.O.U. de 1974.

CAPITULO II. COMPETENCIA URBANISTICA

Artículo 3. DEL AYUNTAMIENTO

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

Artículo 4. DE LA COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

Será competencia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, además de lo especificado en la Normativa, el estudio, conocimiento e informe relativos a los entornos de los Monumentos incoados o declarados.

Se constituye una comisión de seguimiento del Plan que tendrá las funciones que se determinan en estas Normas y los que con su composición se definen en el TITULO IV. CAPITULO V.

CAPITULO III. EFICACIA DEL PLAN

Artículo 5. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

1. Vigencia

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

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones y revisiones de que pudiera ser objeto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y del Artículo 18 de estas Normas.

2. Revisión

Su revisión tendrá lugar:

- A petición del Excmo. Ayuntamiento de Palencia.
- Por el transcurso de ocho años contados a partir de su Aprobación Definitiva.
- Cuando se modifiquen las circunstancias que han dado lugar a la redacción del presente Plan.

3. Modificaciones

Cuando fuera necesario por aplicación de las circunstancias excepcionales a que se hace referencia en el Artículo 18 H. de las presentes Normas, así como las derivadas de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico.

Artículo 6. EFECTOS

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

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

Artículo 7. INFRACCIONES

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

Artículo 8. NORMATIVA

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

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

TÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

Artículo 9. ESTUDIOS DE DETALLE

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

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

Asimismo, y con referencia a la altura máxima de la edificación, únicamente podrá superarse la altura de cuatro Plantas (Baja + Tres) en aquellos casos que expresamente se determinan en el presente Plan Especial. (Artículo 20-4. Altura variable).

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE EJECUCION Y GESTION

Artículo 10. SISTEMAS DE EJECUCION Y UNIDADES DE ACTUACION

El Plan, de acuerdo con el Estudio Económico Financiero que completa esta documentación deberá ejecutarse y gestionarse en cada caso mediante los sistemas de Expropiación y Compensación (Subsidiariamente cooperación).

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

En el Plan se delimitan ocho Unidades de Actuación fijando para su ejecución el sistema de compensación y subsidiariamente el de cooperación.

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 11. URBANIZACION Y PAVIMENTACION

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

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

Artículo 12. AMBIENTE Y MOBILIARIO URBANO

Será objetivo de este Plan Especial la recuperación del ambiente urbano tradicional para lo cual el Ayuntamiento

deberá incentivar mediante subvenciones, excepción de tasas, ayudas, etc. tanto la adecuación de los locales comerciales y sus carteles publicitarios para una mayor integración en el conjunto como la recuperación de elementos urbanos desaparecidos (templete del salón, farolas, puerta de la muralla, columnas de la Calle Mayor, etc.).

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

CAPÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

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

Artículo 13. ORNATO E INSTALACIONES

Señalamos en primer lugar la exigencia por parte de los propietarios de edificaciones y carteles de mantener los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato según lo determinado en los artículos 181 y 182 de la L.S. y 10 y 11 del R.D.U. así como lo estipulado en el P.G.O.U. vigente, y en el Art. 36 de la Ley de Patrimonio Histórico.

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

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

1. Todas las instalaciones a realizar en los edificios construidos o en construcción, o bien formarán parte del Proyecto global de construcción o serán objeto de Proyecto particular de las mismas, si bien las que por su simplicidad así se considere, podrán ser objeto de una Memoria y esquema adjunto de la misma, para solicitar Licencia Municipal de Obras, sin la cual queda prohibida su ejecución.
2. Las instalaciones de los edificios, tanto de Saneamiento, como de Agua, Electricidad, Telefonía, Gas, o cualquier otra que atañe a servicio que pueda realizarse en un futuro (Ej. TV por cable, etc...) no se ejecutarán nunca vistas por fachada del edificio. Si fuere absolutamente necesaria la instalación exterior, ésta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Quedan excluidas de este artículo las bajantes de pluviales.
3. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre pavimento, sean registros u otro indicador.

Artículo 14. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

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

Artículo 15. LICENCIAS

Todos los proyectos de actuación urbanística y/o edificatoria (de nueva planta, derribo o reforma), tanto de carácter privado como público, que se pretenda realizar en el área, además de ajustarse a las

disposiciones municipales vigentes, deberán obtener, previa a su iniciación, la correspondiente licencia municipal y en el supuesto de licencia para obras que supongan remoción de tierras será preceptivo el informe previo de carácter arqueológico dictado por el Organismo competente (Servicio Territorial de Cultura) según normativa específica, que será emitido en el plazo máximo de un mes a partir de la comunicación del Ayuntamiento, y caso de no hacerlo dentro del plazo indicado se supondrá silencio positivo.

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

Artículo 16. PROYECTOS DE REHABILITACION Y DERRIBOS

1. Proyecto de Rehabilitación

Junto con los Proyectos de Rehabilitación de edificios protegidos se deberán presentar Planos a escala 1:20; Fotografías y Memoria de las características del mismo en su estado actual, justificando las soluciones constructivas adoptadas.

2. Derribos

En el ámbito de aplicación del Plan, se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Derribo.

No obstante será preceptivo el informe de la Comisión de Seguimiento del Plan, informe que señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación, así como fijar las medidas de protección de dichos elementos.

Artículo 17. RUINAS

A los efectos de declaración del estado de ruina de inmueble o elemento se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (Artículo 183 L.S.), a lo que se determina a este respecto en el P.G.O.U. vigente y a lo dictado en el Artículo 40-2 así como lo que determina el Art. 24 de la Ley de Patrimonio Histórico.

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

Artículo 18. EDIFICIOS DE CARACTER EXCEPCIONAL

Cuando un edificio a construir (de nueva planta) pueda considerarse como de carácter excepcional podrán no ser de aplicación las condiciones estéticas dictadas en estas Normas. Para su aprobación se deberá tramitar un expediente de modificación puntual del presente Plan Especial (Artículo 5). En todo caso se deberán cumplir el resto de las condiciones que se dictan en las presentes Normas.

Se podrán tramitar como edificios de carácter excepcional, además de las que se definen en este artículo, los informados favorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, en el supuesto de que fueran contradictorios con él.

TÍTULO III. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

A continuación se determinan las condiciones particulares de volumen, uso y estéticas en el ámbito

del presente Plan Especial para cada una de las zonas en que está calificado según el P.G.O.U. vigente.

CAPITULO I. CASCO ANTIGUO

Artículo 19. DEFINICION

Comprende la zona así calificada en el P.G.O.U. vigente y señalada como tal en el plano 0.2 de esta documentación (C.A.).

Artículo 20. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipo de edificación

Manzana Cerrada o Manzana Compacta, excepto en aquellas zonas calificadas como de conservación tipológica en el presente Plan Especial según lo determinado en el punto 3, artículo 23 (Condiciones Estéticas).

2. Alineaciones y Rasantes

En general se respetarán las alineaciones exteriores e interiores de manzana existentes; formadas por las fachadas o cerramientos actuales, excepto aquellas que expresamente se modifican en estas Normas, según lo que se determina en el plano 0.2 de esta documentación.

Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

Asimismo se respetarán las rasantes existentes excepto aquellas que expresamente se modifican en estas normas según lo que se determina en el plano 0.2. de esta documentación.

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

La alineación en Planta Baja podrá variarse en base al diseño específico de los correspondientes locales comerciales, garajes o portales, siempre y cuando se cumplan el resto de condiciones que para los mismos se dictan en estas Normas, o estén determinados en el P.G.O.U. vigente, debiendo en todo caso cumplirse que el nivel del forjado de piso de planta baja coincida con la rasante de la acera en el punto medio del edificio (+/- 30 cm) en tramos menores o iguales a 15 m. (se exceptúan las rampas de garaje).

En edificios con fachadas opuestas a calles con distinta rasante se aplicará para cada una de aquellas lo determinado en los párrafos anteriores hasta la mitad de la profundidad total de la manzana.

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

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

- En obras de nueva planta, el que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de Ordenación.
- En obras sobre edificios de protección ambiental, será la que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de Ordenación, excepto en los casos en que se realicen las obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación (no de reestructuración) en las que el fondo máximo edificable será el del edificio a restaurar, consolidar, conservar o rehabilitar.

En el caso de obras de nueva planta el fondo máximo edificable (alineación interior) no podrá superar los 25 m. que determina el P.G.O.U. vigente, medidos perpendicularmente a la fachada y mediante una línea paralela a la misma:

El fondo máximo edificable señalado en los planos de ordenación podrá disminuirse siempre que sean de aplicación las condiciones que se señalan en el artículo 21-2 de estas Normas (viviendas interiores).

3. Aprovechamiento máximo

Será el que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado la altura máxima que se determina a continuación (punto 4).

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

En las áreas calificadas como de conservación tipológica se considera agotado el volumen debiéndose mantener las condiciones existentes, prohibiéndose el derribo del edificio, autorizándose únicamente obras de restauración, consolidación y rehabilitación.

4. Altura máxima

4.1. En edificios con protección integral y estructural se respetará la altura de cornisa existente, así como su formación de cubierta acogiéndose a los artículos 46 y 47 de estas Normas.

4.2. En edificios con protección ambiental se estará a lo que dicta el artículo 48 de las presentes Normas, autorizándose el aprovechamiento bajo cubierta como pieza habitable pero sólo en las condiciones que establece dicho artículo.

Se prohíbe la división horizontal del espacio bajo cubierta según se indica en el Croquis núm. 2 al punto del final de este artículo.

4.3. En obras de nueva planta. La altura máxima autorizada será en general de CUATRO PLANTAS (Baja + tres), excepto en la zona de los soportales de la calle Mayor que será de TRES PLANTAS (Planta Baja + dos), siendo la planta baja doble y de igual altura que el soportal existente que se protege.

Asimismo se exceptúan de esta norma general aquellas zonas en las que por su situación la altura máxima autorizada será de TRES PLANTAS (Baja + dos).

Los solares a los que afecta la anterior determinación son los que tienen su frente a las siguientes calles: Corral Barrio Medina, Corral de Pinta, Corral de Calvo, Calle Obispo Lozano, Plaza General Sanjurjo, Corrales de San Miguel, Corral de Zurcidores, Corral de la Cerera, Calle los Gatos a partir de 14 m. desde su confluencia con la Calle Portal de Belén, Calle Valdesería en una longitud de 22,65 m. desde su confluencia con la calle General Mola en su margen derecho entrando desde esta calle, Corral Gil de Fuentes, calle Los Pastores y calle General Mola en 20 m. desde su confluencia con la calle Valdesería (Núm. 50 de la calle General Mola).

En estos casos se autorizará también la utilización del espacio bajo cubierta como pieza habitable, en las condiciones que se determinan en el Croquis núm. 2.

Los faldones de cubierta en todo caso no podrán superar una inclinación del 50% ni una altura libre del espacio bajo la misma superior a 3,20 m.

Por último, en los solares señalados (altura variable. Plano 0.2), y en todos aquellos que se encuentren entre dos edificios de altura máxima superior a cuatro plantas (Baja + tres), podrán autorizarse alturas máximas de hasta SEIS PLANTAS (Baja + cinco) de forma que se iguale en todo o en parte la diferencia de altura con el edificio colindante más bajo y sin superar ésta, igualando la cornisa y autorizando que el último forjado o techo la de la última planta habitable esté, como

máximo, un metro por encima de la cornisa del protegido y siempre dentro de la formación de cubierta. En el segundo supuesto las condiciones para su consideración serán las que se señalan en el croquis nº 3, excepto si se trata de un edificio o solar único, que responde al parcelario existente, según inscripción registral, en cuyo caso se podrá aplicar la condición de altura variable aunque su frente de fachada supere la dimensión máxima que se determina en dicho croquis nº 3. En todo caso se deberá presentar una propuesta debidamente justificada en la que se contenga una composición de fachada con los edificios colindantes para su toma en consideración por la corporación municipal.

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 Areas de Renovación (AR): 12,60 m
En Areas de Máxima Protección (MP): 12,20 m
En Areas de Carácter Ambiental (CA): 12,20 m

Para TRES PLANTAS (Baja doble + dos)

La altura de edificación máxima estará a 5,80 m desde la cara inferior del forjado que forma el soportal existente que se protege.

Para TRES PLANTAS (Baja + dos)

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

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

Con el fin de facilitar la formación del alero o cornisa se podrá autorizar siempre que se justifique por su especial diseño que la parte inferior del faldón de formación de cubierta supere la altura de edificación máxima autorizada en 0,80 m medida en la vertical de la fachada.

Se autoriza el sobrepasar las alturas anteriormente definidas siempre que este exceso provenga de dotar a los edificios de mayores alturas libres de plantas de piso hasta de un máximo de 2,70 m, y solo con este exclusivo fin. En este caso no será de aplicación lo relativo a la cornisa, autorizado en el párrafo anterior.

No obstante, en cualquiera de las circunstancias a que se hace referencia en este punto se deberá cumplir lo que se determina en el artículo 23 Condiciones Estéticas de esta Ordenanza. (TITULO III. CAPITULO 1. Casco Antiguo).

En casos de solares con frente a las calles de distinta rasante se tomará la altura en cada fachada según la rasante de la calle con una influencia máxima de media manzana.

5. Parcela mínima

La determinada en el Plan General vigente.

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

6. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones

Se entiende por:

6.1. Cuerpo volado cerrado.

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

6.2. Terraza

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

6.3. Balcón

Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 0,30 m. y un canto de forjado máximo de 0,08 m. No obstante se podrá aumentar tanto el vuelo como el canto del mismo siempre que se justifique en relación con el entorno tradicional construido. En todo caso será decorado no autorizándose el canto de forjado visto.

6.4. Mirador

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

6.5. Condiciones

Para el diseño y construcción de los anteriores elementos arquitectónicos se estará a lo determinado en el párrafo anterior y lo determinado en el Artículo 23 de esta documentación (Condiciones Estéticas), debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

TERRAZAS		CUERPOS VOLADOS CERRADOS Y MIRADORES	
ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO	ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO
6,00-12,49 M	0,60 M	<7,99 M	No se autoriz. (c.v)
12,50-14,99 M	0,70 M	8,00-12,49 M	0,60 M
15,00-19,99 M	0,80 M	12,50-14,99 M	0,70 M
>20 M	0,90 M	15,00-19,99 M	0,80 M
		>20 M	0,90 M

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

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

7. Altura libre

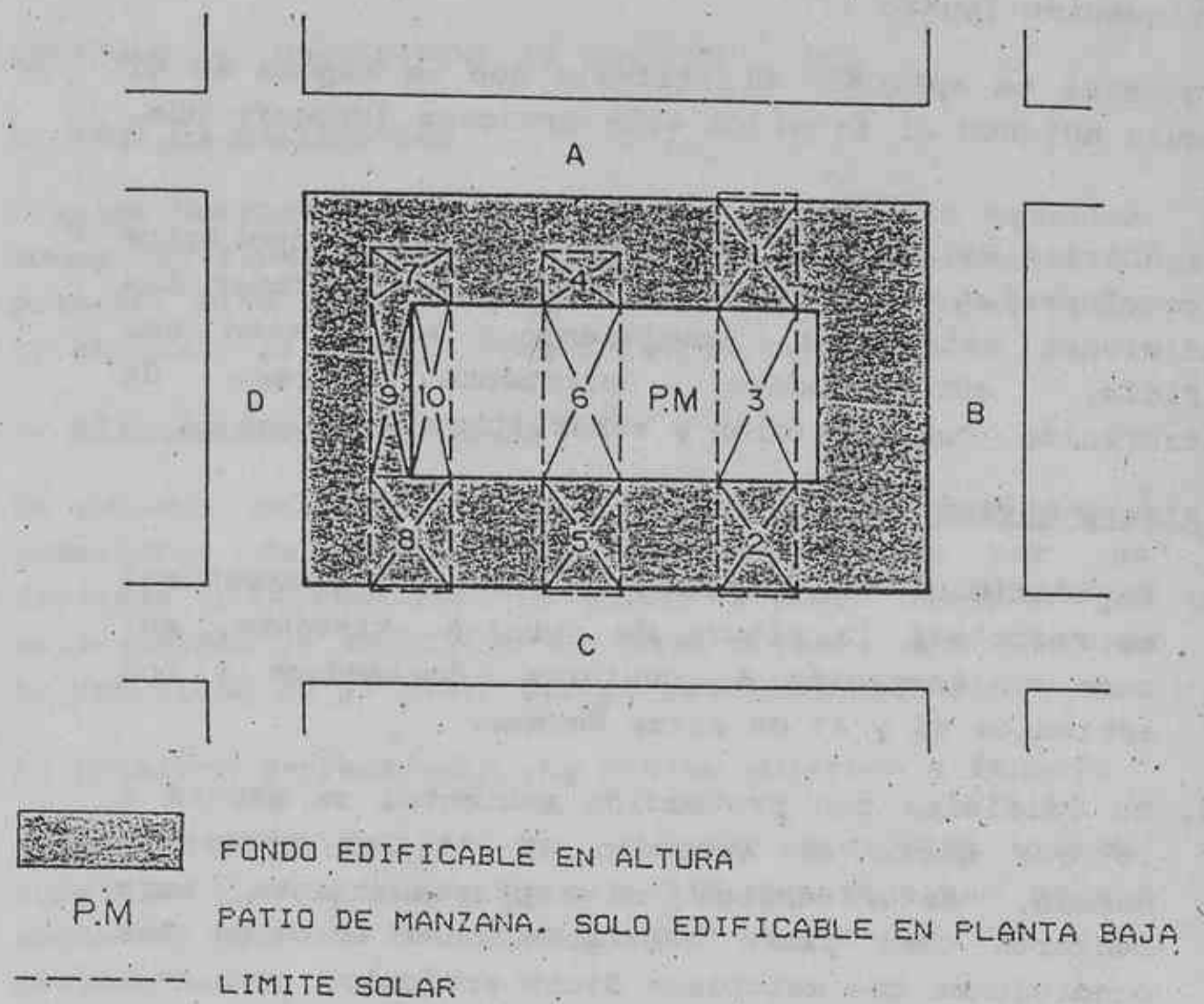
Referente a la altura libre de la planta baja y planta de pisos en obras de nueva planta, se estará a lo determinado en las condiciones estéticas que se dictan en el artículo 23 y a las siguientes condiciones:

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

La altura libre de la planta baja se medirá en todo caso desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada (tramo considerado < 15 m).

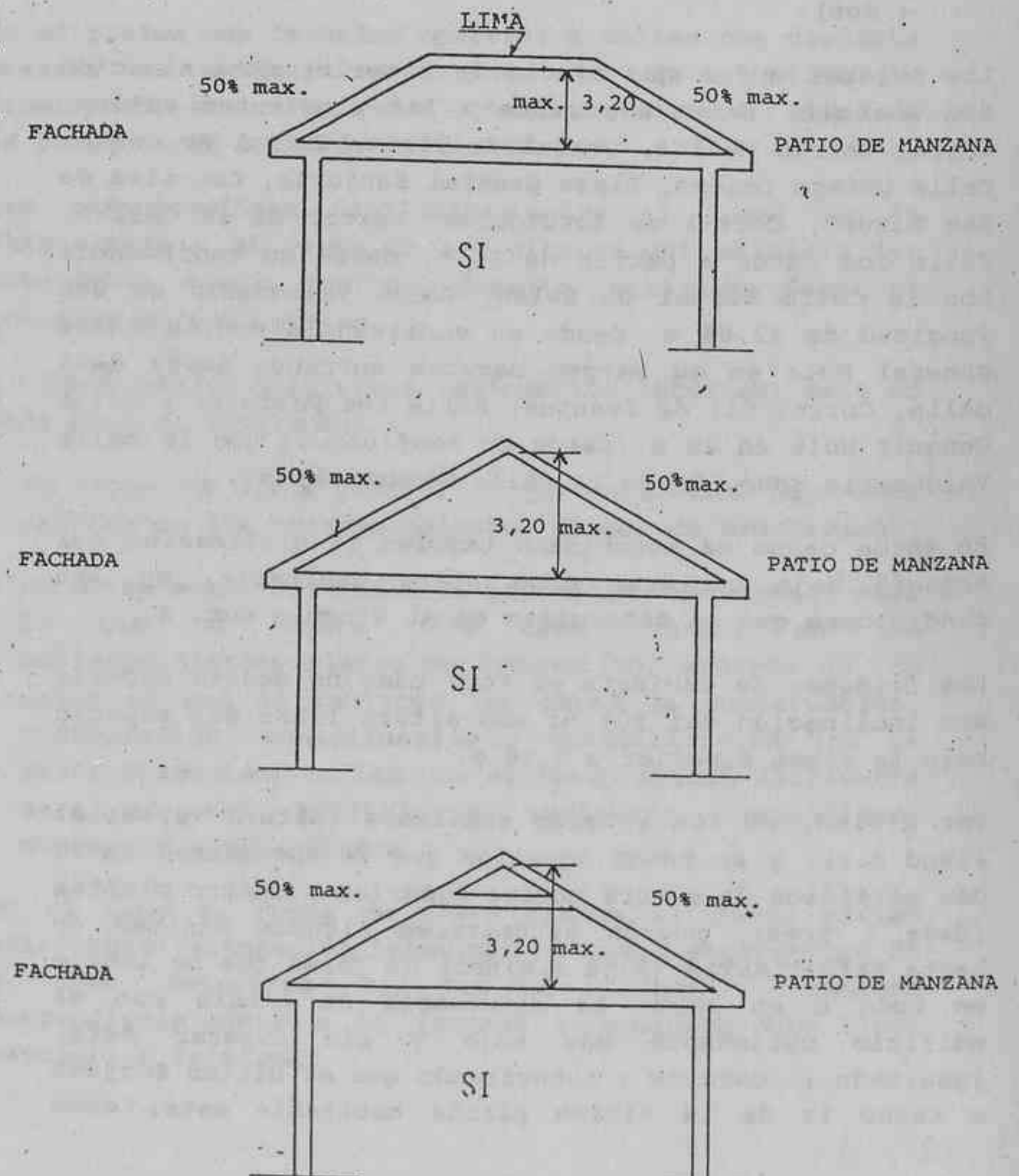
Se prohíbe en todo caso el desdoblamiento de las plantas bajas.

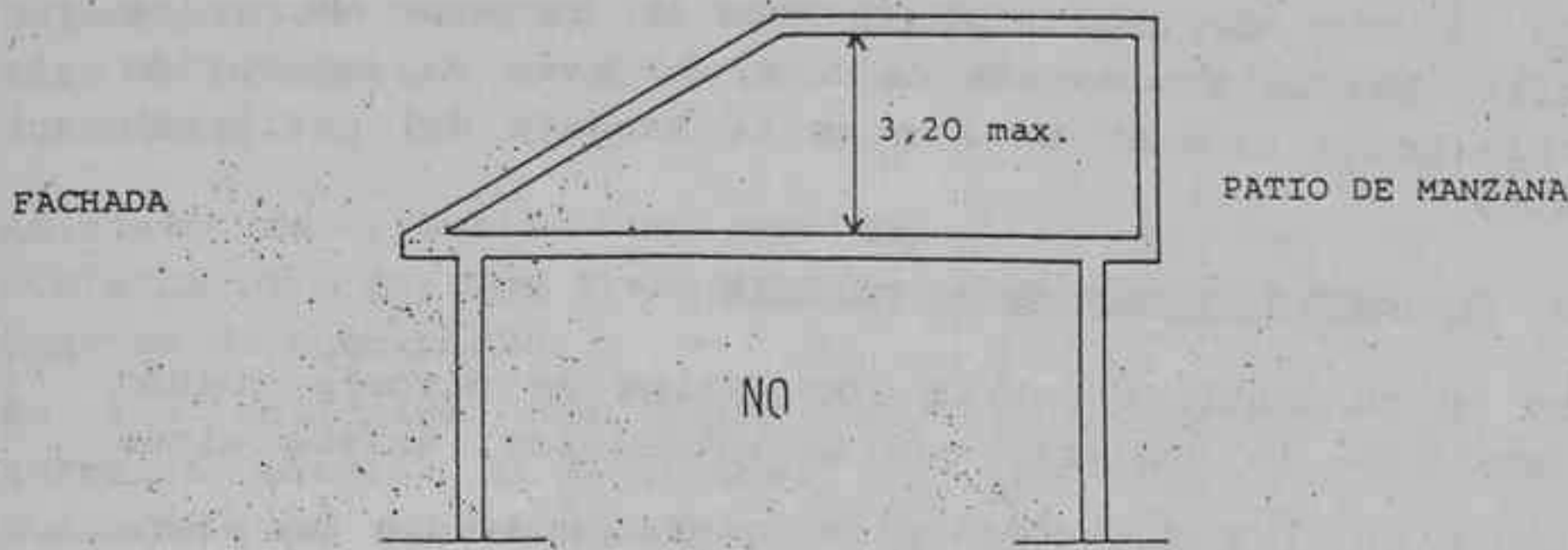
CROQUIS NUM. 1. APROVECHAMIENTO Y FONDOS EDIFICABLES



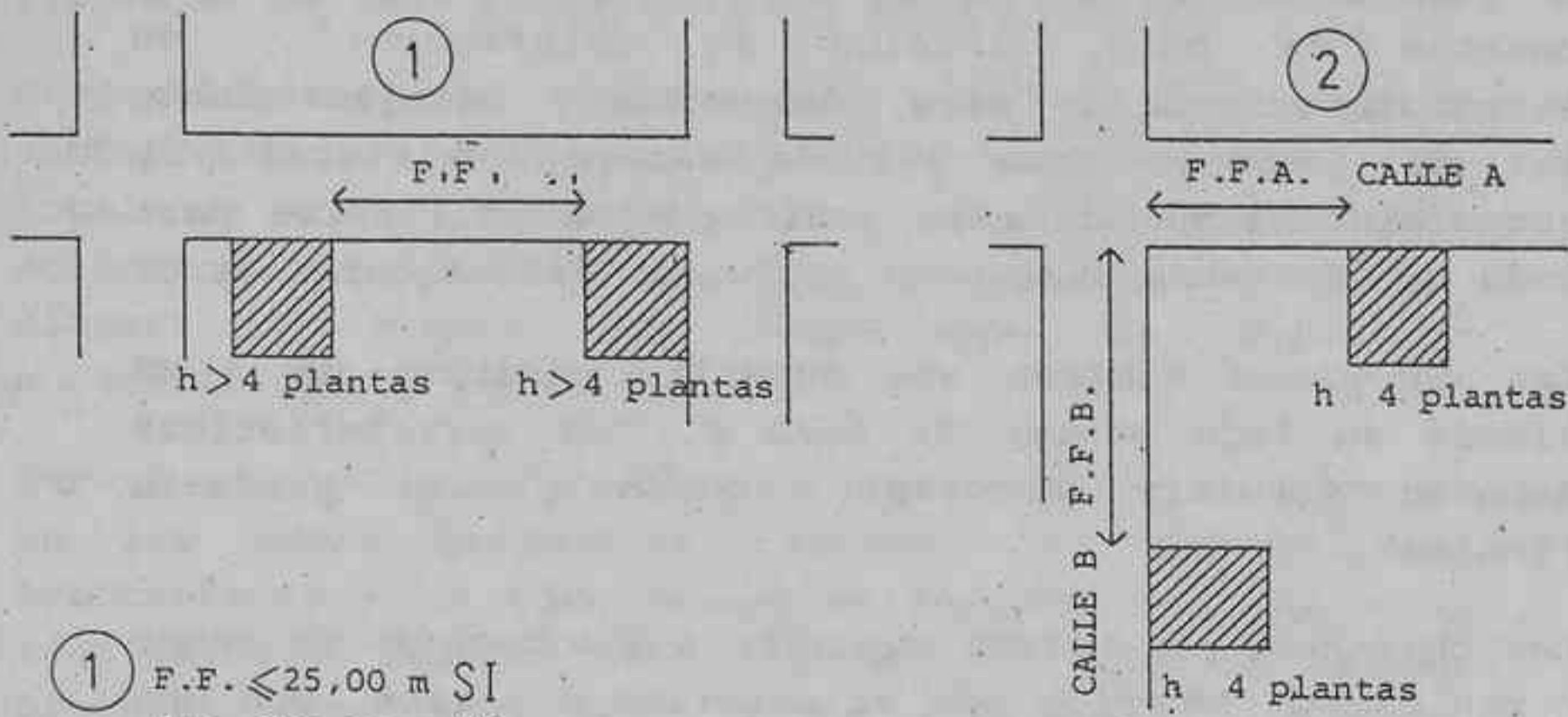
- 1-2-5-8 EDIFICABLE EN ALTURA
- 3-6-10 EDIFICABLE SOLO EN PLANTA BAJA
- 4-7 NO EDIFICABLE EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE B, C o D.
- 4-7 EDIFICABLE EN ALTURA EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE A.
- 9 NO EDIFICABLE EN PROYECTO CON FACHADA A CALLE A, B o C excepto en planta baja.
- 9 EDIFICABLE EN ALTURA EN PROYECTO CON FRENTA A CALLE D.

CROQUIS NRO. 2. APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO BAJO CUBIERTA





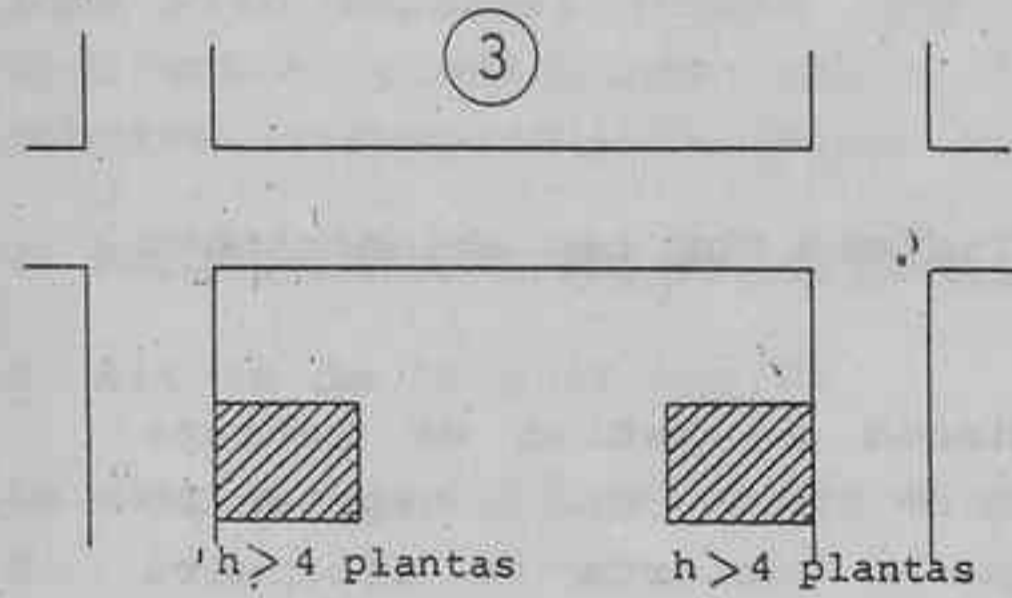
CROQUIS NRO. 3. SOLARES DE ALTURA VARIABLE



1 F.F. < 25,00 m SI
F.F. > 25,00 m NO

2 F.F.A.+F.F.B. < 25,00 m SI
F.F.B.+F.F.B. > 25,00 m NO

EDIFICIO EXISTENTE



NO

Artículo 21. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Viviendas en Sótanos

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos ya que éstos se prohíben con la excepción que se determina en el punto 12 de este artículo.

2. Vivienda Exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplir en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación que se determinan en los puntos siguientes, debiendo tener además al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público o privado en contacto directo con la vía pública.

No obstante podrán autorizarse viviendas interiores siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Deberá tratarse de un proyecto unitario que comprenda la totalidad del ancho de manzana (de calle a calle) teniendo el espacio libre interior que será de uso público y dominio privado una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse un círculo de al menos 20 m de diámetro. El patio no será edificable en planta baja y tendrá un acceso desde ambas calles con un ancho mínimo de 6,00 m (que podrá ser pasaje).

A este patio podrán abrirse locales comerciales y los cerramientos al mismo deberán tratarse como fachadas.

La urbanización y conservación del patio será privada autorizándose su cerramiento nocturno.

3. Pieza habitable

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se 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.

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 cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la Dirección General de la Vivienda de la Consejería de Fomento 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. (Ultima planta del edificio).

4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

- a. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
- b. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada y otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, y las habitables no adscritas a usos residenciales.

5. Ventilación e iluminación de piezas habitables y escaleras.

5.1. Adscritas a usos residenciales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/6 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán además de conductos independientes para su eliminación.

5.2. Usos no residenciales

Se dispondrá al menos de 1 conducto de ventilación por cada 100 m2 de local hasta 1,00 por encima de la cubierta.

5.3. Escaleras

En las edificaciones de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural a calle o patio con superficie mínima de 1 m2 en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

En las edificaciones de tres o menor número de plantas se admitirá la luz y ventilación cenital, mediante lucernario con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras en planta, con una dimensión mínima de 0,80 m.

En los edificios con Protección Estructural podrán mantenerse las condiciones existentes de iluminación y ventilación de escaleras.

6. Patio

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

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

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

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

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

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

7. Patios cerrados

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

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

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

Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la distancia comprendida entre las caras exteriores de los paramentos medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

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

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

8. Patios mancomunados

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

La mancomunidad que sirve para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

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

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

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

9. Cubiertas en patios de parcela

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

10. Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

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

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

11. Patios de manzana

Los patios de manzana se definirán por las alineaciones interiores correspondientes.

Se autorizan las construcciones en patios de manzana debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones: El arranque de la cubierta se efectuará como máximo desde el nivel de forjado inferior de la primera planta habitable y la cumbrera de la misma no podrá superar en 1,00 m dicha línea de arranque (se tomará la de menor nivel en caso de haber varias).

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

12. Semisótanos y plantas bajas

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

No obstante en aquellos edificios en los que por razones tipológicas se proyecten viviendas en planta baja, la cara superior del forjado de piso de éstas podrá situarse a una altura máxima de 1 m. sobre la rasante de la acera medido en las condiciones que se determinan en el Artículo 20-7. En estos casos el cerramiento de fachada deberá realizarse a haces de la misma coincidiendo con la alineación exterior de edificación sin autorizarse retranqueos, midiéndose la altura libre máxima de planta baja desde la rasante de la acera.

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

Artículo 22. CONDICIONES DE USO

Se estará a lo que determine el P.G.O.U. vigente.

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

Únicamente se autoriza el uso de oficinas sin ningún tipo de limitación, en instalaciones de carácter público dotacional.

Asimismo se autoriza el uso de los espacios bajo cubierta para cuartos trasteros vinculados a viviendas y cuartos de maquinaria.

En los edificios con algún tipo de protección se autoriza además la utilización de los espacios bajo cubierta para usos residenciales en las condiciones que se dictan en el artículo 20-4.

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

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

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

Artículo 23. CONDICIONES ESTÉTICAS .

Las obras a realizar dentro del ámbito de la presente zona Plan Especial (CASCO ANTIGUO) se ajustarán a las siguientes condiciones según la calificación de la manzana correspondiente (Plan 0.2.).

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

a. Altura de la edificación

La altura de edificación máxima autorizada será de 12,20 m.

No obstante, la cornisa de un edificio de nueva planta colindante con dos edificios protegidos se ajustará a la altura media de las cornisas de estos. Si es colindante con un solo edificio protegido, su cornisa se ajustará a la de éste, con un margen de - 30 cm. de diferencia, sin sobrepasar en ningún caso la altura de baja + tres plantas excepto si el edificio protegido colindante permite aplicar la altura regular variable, en cuyo caso podrá alcanzarse B+5. En el caso en que los edificios protegidos tengan una altura inferior a tres plantas (Baja + dos) la nueva edificación alcanzará ésta, en cuyo caso podrá utilizarse el espacio bajo cubierta como pieza habitable.

b. Cubierta

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

La inclinación máxima de los faldones de formación de cubierta será del 50% iniciándose como máximo a 0,80 m por encima de la altura de edificación y a partir de su borde más exterior, de acuerdo con lo determinado en el artículo 20.4.2 y 3 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 20-4.

La iluminación del espacio bajo cubierta, únicamente en

los casos en que sea utilizable su uso como pieza habitable, se realizará mediante lucernarios situados en un mismo faldón, no autorizándose quiebros en la misma.

Podrá autorizarse en la zona más próxima a la cumbrera y sin romper la continuidad del faldón, utilizar materiales transparentes fijos o practicables con el fin de crear zonas de tendedero o ventilación e iluminación de las piezas habitables bajo cubierta que puedan autorizarse (edificios protegidos). Cualquier dimensión de esta zona no podrá ser superior a 5,00 m. medida en planta tomando como eje la línea de Cumbrera.

Asimismo podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Su dimensión no será superior a 1,10 m de frente y 1,60 m de altura (ambas medidas exteriores) y su número no será superior a UNA por cada 8,00 m de fachada (siendo necesario 16,00 m de fachada para poder diseñar dos unidades). En el caso de proyectar más de una se situarán en el faldón de cubierta de forma asimétrica con una separación mínima de 0,60 m. Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 2 m. contada desde el borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio, y siempre a ejes de los huecos de fachada de las plantas inferiores.

La situación y dimensiones de las lucernas deberán cumplir simultáneamente las siguientes condiciones: La dimensiones no podrán ser mayores de 1,20 m. por 1,50 m.; la distancia entre las lucernas será libre con la única condición de mantener los ejes coincidiendo con los ejes de los huecos de las plantas inferiores; la distancia del borde inferior de la lucerna al plano de fachada (no a la cornisa) no será menor de 1,50 m.; los ejes de las lucernas coincidirán con los ejes de los huecos que aparezcan en fachada.

c. Materiales de Fachada

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

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

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

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

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos afectados excepcionalmente y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente (de acuerdo con la Comisión de Seguimiento del Plan Especial) debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone y siguiendo en su caso el procedimiento indicado en el art. 18.

d. Voladizos

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

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

e. Huecos de fachada

Los huecos serán de proporción cuadrada o rectangular en sentido vertical de acuerdo con las características

tipológicas de la zona.

f. Plantas bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas

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

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

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

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

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

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

g. Parcelario

Como Norma General se respetará el parcelario existente salvo los casos expresamente autorizados por esta Normativa. En edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribo afectados excepcionalmente, y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, que sean colindantes, se reflejará al menos en fachada el parcelario existente, siendo de aplicación asimismo el art. 45 de estas Normas.

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

a. Altura de la edificación

La altura de la edificación máxima autorizada será de 12,20 m.

No obstante, la cornisa de un edificio de nueva planta colindante con dos edificios protegidos se ajustará a la altura media de las cornisas de estos. Si es colindante con un solo edificio protegido, su cornisa se ajustará a la de éste, con un margen de - 30 cm. de diferencia, sin sobrepasar en ningún caso la altura de baja + tres plantas. En el caso en que los edificios protegidos tengan una altura inferior a tres plantas (Baja + dos) la nueva edificación alcanzará ésta, en cuyo caso podrá utilizarse el espacio bajo cubierta como pieza habitable.

El edificio de nueva planta colindante con uno protegido de altura mayor a Cuatro Plantas (en número o en altura de cornisa) podrá enrasar cornisa con el colindante protegido con un margen de -30 cm. de diferencia pasando a tener la consideración de altura variable.

En el caso de que se encontrara entre dos edificios protegidos de más de Cuatro Plantas (en número o altura de Cornisa) su altura será la del menor, con un margen de -30 cm de diferencia pasando a tener la consideración de altura variable.

En estos dos supuestos el espacio bajo cubierta no podrá ser utilizado como pieza habitable.

b. Cubierta

La cubierta que deberá ser inclinada con vertientes a

fachadas 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.

La inclinación máxima de los faldones de formación de cubierta será del 50% iniciándose como máximo a 0,80 m por encima de la altura de edificación y a partir de su borde más exterior, de acuerdo con lo determinado en el artículo 20-4.2 y 3 de esta ordenanza (Casco antiguo), no autorizándose el diseño tipo mansarda.

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

Podrá autorizarse en la zona más próxima a la cumbrera y sin romper la continuidad del faldón, utilizar materiales transparentes fijos o practicables con el fin de crear zonas de tendedero o ventilación e iluminación de las piezas habitables bajo cubierta que puedan autorizarse (edificios protegidos). Cualquier dimensión de esta zona no podrá ser superior a 5,00 m. medida en planta tomando como eje la línea de Cumbrera.

Asimismo podrán autorizarse las buhardillas siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: Su dimensión no será superior a 1,10 m de frente y 1,60 m de altura (ambas medidas exteriores) y su número no será superior a UNA por cada 8,00 m de fachada (siendo necesario 16,00 m de fachada para poder diseñar dos unidades). En el caso de proyectar más de una se situarán en el faldón de cubierta de forma asimétrica con una separación mínima de 0,60 m. Su situación en el faldón de cubierta será como mínimo a una distancia de 2 m. contada desde el borde exterior del alero medida en proyección horizontal y perpendicular a la fachada del edificio, y siempre a ejes de los huecos de fachada de las plantas inferiores.

La situación y dimensiones de las lucernas deberán cumplir las siguientes condiciones: La dimensiones no podrán ser mayores de 1,20 m. por 1,50 m.; la distancia entre las lucernas será libre con la única condición de mantener los ejes coincidiendo con los ejes de los huecos de las plantas inferiores; la distancia del borde inferior de la lucerna al plano de fachada (no a la cornisa) no será menor de 1,50 m.; los ejes de las lucernas coincidirán con los ejes de los huecos que aparezcan en fachada.

c. Materiales de Fachada

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

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

Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

En los edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribos afectados excepcionalmente y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos de interés del edificio preexistente (de acuerdo con la Comisión de Seguimiento del Plan Especial) debiendo incorporarlos a la nueva edificación que se propone y siguiendo en su caso el procedimiento indicado en el art. 18.

d. Voladizos

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

discrecional a los efectos de la composición de la misma.

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

e. Huecos de Fachada

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

f. Plantas Bajas, Carteles Publicitarios y Marquesinas

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

Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.

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

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

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

g. Parcelario

Como Norma General se respetará el parcelario existente salvo los casos expresamente autorizados por esta Normativa. En edificios de nueva planta que se realicen en solares procedentes de derribo afectados excepcionalmente, y sólo al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico, que sean colindantes, se reflejará al menos en fachada el parcelario existente, siendo de aplicación asimismo el art. 45 de estas Normas.

3. Conservación Tipológica (C.T.)

- Se deberán mantener en todo caso las condiciones de composición volumétrica y materiales acabados existentes.
- Los carteles publicitarios se deberán realizar tanto en su diseño como en los materiales empleados de forma que se integren en el carácter ambiental de todo el área.
- Se prohíbe su colocación en plantas por encima de la baja.

4. Área de Renovación (A.R.)

- No se condiciona en las áreas señaladas como de Renovación ni la composición del edificio ni los materiales empleados en el mismo.
- Con respecto a los cuerpos volados cerrados se autoriza la libre composición de la fachada siempre y cuando no se aumente su superficie calculada de acuerdo con lo determinado en el punto 1 del artículo 23.
- Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición.
- En ningún caso el revestimiento de la fachada en planta baja podrá invadir el espacio de uso público

(acera) que se delimita con la alineación exterior.

Para edificios protegidos y sus colindantes se estará a lo determinado en los puntos 1 y 2 de este artículo (MP y CA).

Artículo 24. UNIDADES DE ACTUACION (U.A.)

Para la adecuada ejecución del Plan se señalan en esta zona (Casco antiguo) SIETE Unidades de Actuación que deberán desarrollarse y ejecutarse mediante los sistemas y el procedimiento que se determina en la vigente legislación urbanística, cumpliendo en todo caso el resto de determinaciones de estas Normas (Artículo 10).

Artículo 25. NORMAS DE PROTECCION

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

CAPITULO II. EDIFICACION EN MANZANA CERRADA-INTENSIVA ALTA

Artículo 26. DEFINICION

Comprende la zona calificada en el P.G.O.U. de 1974 como Intensiva tipo 2 y la ampliación que se justifica en el punto 6 y señalada como tal en el plano 0.2 de esta documentación (IT2).

Artículo 27. CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Tipo de edificación

La que se determina en el Plan General vigente, a todos los efectos de alturas, número de plantas, fondos y demás condiciones de edificabilidad.

2. Alineaciones

Las alineaciones de manzana exteriores serán las que se determinan en esta documentación y que se señalan en el plano 0.2.

La alineación en Planta Baja podrá variarse en base al diseño específico de los correspondientes locales comerciales, garajes o portales, siempre y cuando se cumplan el resto de condiciones que para los mismos se dictan en estas Normas, o estén determinadas en el P.G.O.U. vigente.

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

En obras de nueva planta, el que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de Ordenación.

En obras sobre edificios de protección ambiental, el que se señala para cada manzana en los correspondientes planos de ordenación, excepto en los casos en que se realicen las obras permitidas a las que se hace referencia en el artículo 48-2.

En obras sobre edificios con protección estructural el fondo máximo edificable será el de la edificación existente que se protege.

El fondo máximo edificable señalado en los planos de ordenación podrá disminuirse siempre que sean de aplicación las condiciones que se señalan en el artículo 21-2 de estas Normas (viviendas interiores).

3. Aprovechamiento máximo

Será el que resulte de aplicar a la altura permitida según el P.G.O.U. vigente el fondo máximo autorizado. En general se aplicará el criterio señalado en el párrafo 2 del punto 3 del artículo 20.

4. Altura máxima

En edificios con protección estructural, o ambiental se respetará la altura de cornisa existente, pudiendo variarse la formación de cubierta con una inclinación

máxima del 50% y una altura libre máxima de 3,20 m. del espacio bajo la misma, autorizándose la utilización del mismo como pieza habitable.

Se prohíbe la división horizontal del espacio bajo cubierta según se indica en el artículo 20-4.

En obras de nueva planta se estará a lo que determine en cada caso el P.G.O. vigente.

En solares señalados como de altura variable y en todos aquéllos que se encuentren entre dos edificios de altura máxima superior a cuatro plantas (Baja + tres), podrán autorizarse alturas máximas de hasta SEIS PLANTAS (Baja + cinco) según se determina en los correspondientes planos de ordenación, de forma que se iguale en todo o en parte la diferencia de altura con el edificio colindante más bajo y sin superar ésta. En este caso se deberá presentar una propuesta debidamente justificada en la que se contenga una composición de fachada con los edificios colindantes para su toma en consideración por la corporación municipal.

5. Parcela mínima

La determinada en el P.G.O. vigente.

6. Cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones

Se entiende por:

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

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

6.3. Balcón: Todo saliente de la edificación a partir de la alineación determinada en los correspondientes planos de ordenación abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería metálica, con un vuelo máximo de 0,30 m. y un canto de forjador máximo de 0,08 m.

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

6.5. Condiciones: Para su diseño y construcción se estará a lo determinado en el párrafo anterior y lo determinado en el artículo 30 de esta documentación (Condiciones Estéticas), debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

CUERPOS VOLADOS CERRADOS Y MIRADORES			
TERRAZAS			
ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO	ANCHO DE CALLE	VUELO MAXIMO
6,00-12,49 M	0,60 M	< 7,99 M	No se autoriz.
12,50-14,99 M	0,70 M	8,00-12,49 M	0,60 M
15,00-19,99 M	0,80 M	12,50-14,99 M	0,70 M
>20 M	0,90 M	15,00-19,99 M	0,80 M
		>20 M	0,90 M

BALCONES : Permitido en todas las calles debiéndose cumplir lo dictado en el punto 6.3. del artículo 27 anterior.

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

7. Altura libre

Referente a la altura libre de la planta baja y planta de pisos se estará a lo que se determina en las siguientes condiciones:

Altura libre mínima de planta de piso 2,50 m.

Altura libre mínima de planta baja 3,20 m.

Altura libre máxima de planta baja 5,30 m.

8. Entreplantas

Se autoriza la construcción de entreplanta en esta zona en edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, prohibiéndose en las restantes edificaciones, con las siguientes condiciones:

- En las plantas bajas, que no sean viviendas, se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.

- La construcción de la entreplanta, se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de esta adaptación.

- No podrán ocupar más del 50% de la superficie, de cada local.

- La altura libre por encima del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. ni inferior a 2,50 m por debajo de dicho forjado.

- La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.

Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

Artículo 30. CONDICIONES HIGIENICAS

1. Viviendas en Sótanos

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2. Vivienda Exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, debiendo cumplir en todas sus piezas las condiciones de ventilación e iluminación que se determinan en los puntos siguientes, debiendo tener además al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza o alternativamente sobre espacio libre público o privado en contacto con la vía pública.

No obstante podrán autorizarse viviendas interiores siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Deberá tratarse de un proyecto unitario que comprenda la totalidad del ancho de manzana (de calle a calle) teniendo el espacio libre interior que será de uso público y dominio privado una dimensión mínima tal que en él pueda inscribirse un círculo de al menos 20 m. de diámetro. El patio no será edificable en planta baja y tendrá un acceso desde ambas calles con un ancho mínimo de 6,00 m (que podrá ser pasaje).

A este patio, podrán abrirse locales comerciales y los cerramientos al mismo deberán tratarse como fachadas.

La urbanización y conservación del patio será privada autorizándose su cerramiento nocturno.

3. Pieza habitable

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se 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.

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

4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire en un local. Puede ser:

4.1. Natural, cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

4.2. Forzada, cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada y otros medios mecánicos. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, y las habitables no adscritas a usos residenciales.

5. Ventilación e iluminación de piezas habitables y escaleras.

5.1. Adscritas a usos residenciales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2 metros de ancho.

Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a 1/6 de la superficie útil de la pieza.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

5.2. Usos no residenciales

Se dispondrá al menos de 1 conducto de ventilación por cada 100 m² de local hasta 1,00 por encima de la cubierta.

5.3. Escaleras

En las edificaciones de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural a calle o patio con superficie mínima de 1 m² en cada planta pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

En las edificaciones de tres o menor número de plantas se admitirá la luz y ventilación cenital, mediante lucernario con superficie superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras en planta, con una dimensión mínima de 0,80 m.

6. Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por las fachadas interiores del edificio.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases:

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

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

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

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

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

7. Patios cerrados

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

Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas de un mínimo de 3 m.

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

Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la distancia comprendida entre las caras exteriores de los paramentos medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

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

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

8. Patios mancomunados

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

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

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

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

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

9. Cubiertas en patios de parcela

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

10. Chimeneas de ventilación

Además de los conductos tipo shunt o similar se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² siendo su lado mínimo de 0,70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

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

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

11. Patios de manzana

Los patios de manzana se definirán por las alineaciones interiores correspondientes.

Se autorizan las construcciones en patios de manzana debiendo cumplir en todo caso las siguientes condiciones: El arranque de la cubierta se efectuará desde el nivel de forjado inferior de la primera planta habitable y la cumbrera de la misma no podrá superar en 1,00 m dicha línea de arranque (se tomará la de menor nivel en caso de haber varias).

Artículo 29. CONDICIONES DE USO

Se estará a lo que determine el P.G.O.U. vigente.

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

Únicamente se autoriza el uso de oficinas sin ningún tipo de limitación, en instalaciones de carácter público dotacional.

Asimismo se autoriza el uso de los espacios bajo cubierta para cuartos trasteros vinculados a viviendas y cuartos de maquinaria.

En los edificios con algún tipo de protección se autoriza además la utilización de los espacios bajo cubierta para usos residenciales en las condiciones que se dictan en el artículo 20-4.

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

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

Artículo 30. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. No se condiciona en las áreas señaladas como de Renovación ni la composición del edificio ni los materiales empleados en el mismo.

2. Con respecto a los cuerpos volados cerrados se autoriza la libre composición de la fachada siempre y cuando no se aumente su superficie calculada de acuerdo con lo determinado en el punto 1-d del artículo 23.

3. Se prohíben los carteles publicitarios en plantas por encima de la baja de cualquier tipo y posición.

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

Artículo 31. NORMAS DE PROTECCION

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

Artículo 32. CONDICIONES ESPECIALES Y UNIDADES DE ACTUACION

Con el fin de dar un tratamiento adecuado y configurar el borde Este de Mercado Viejo en el límite entre la zona Residencial Intensiva Tipo 2 y la de Transporte (FFCC) en este momento degradado y sin definición, se determinan dos Unidades de Actuación (UA5 y UA6) en terrenos calificados como de transporte y de protección de vial de forma que parte de ellos pasa a ser Residencial Intensiva Tipo 2 y el resto conforma un vial de borde y una zona de aparcamientos.

Las unidades de actuación propuestas deberán desarrollarse y ejecutarse mediante los sistemas que se determinan en la vigente legislación urbanística, cumpliendo en todo caso el resto de las determinaciones de estas Normas.

CAPITULO III. EDIFICACION EN BLOQUES ABIERTOS

Artículo 33. DEFINICION

Comprende la zona calificada en el P.G. de 1974 como Edificación Abierta tipo 2.

Como Norma General en el ámbito que esta clasificación afecte al del Conjunto Histórico serán de aplicación las condiciones establecidas para el Casco Antiguo y Conservación Tipológica en las manzanas así zonificadas en el presente PERI.

CAPITULO IV. TRANSPORTE

Artículo 34. DEFINICION

Comprende la zona así calificada en el presente PERI y señalada como tal en el plano 0.2 de esta documentación, excepto la superficie delimitada como parte de la UA5 y UA6, en la cual será de aplicación lo determinado en el CAPITULO II del TÍTULO III (Edificación manzana cerrada-intensiva alta).

Para el resto de la zona será de aplicación lo que se determine en el P.G.O.U. vigente.

CAPITULO V. PROTECCION DE VIALES

Artículo 35. DEFINICION Y ORDENANZAS DE APLICACION

Comprende la zona así calificada en el P.G.O.U. de 1974 y presente PERI y señalada como tal en el plano 0.2. de dicho PERI, excepto la superficie delimitada como parte de la U.A.5. y U.A.6., en la cual serán de aplicación las determinaciones que se dictan en el CAPITULO II del TÍTULO III (Edificación en manzana cerrada-intensiva alta).

Para el resto de la zona será de aplicación lo que se determine en el P.G.O.U. vigente dentro del ámbito del Area de Planeamiento Remitido número 2.

TITULO IV. NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Artículo 36. OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

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

Artículo 37. NIVELES DE PROTECCION

Se establecen tres niveles de Protección: Integral, Estructural y Ambiental.

El nivel Integral protege la totalidad de cada edificio en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

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

El nivel Ambiental protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los niveles Integral y Estructural.

Artículo 38. AMBITOS DE PROTECCION

1. Ambito de Protección Integral

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

2. Ambito de Protección Estructural

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

3. Ambito de Protección Ambiental

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

Artículo 39. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

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

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

Artículo 40. EFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD (DEBER DE CONSERVAR)

1. Seguridad, salubridad y ornato

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

En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las

medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

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

2. Declaración de ruina

La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la Ley del Suelo (número 2 del artículo 183).

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

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

CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES DE PROTECCION

Artículo 41. TIPOS DE OBRAS

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

- a. Conservación
- b. Restauración
- c. Consolidación
- d. Rehabilitación
- e. Reestructuración
- f. Pavimentación
- g. Urbanización
- h. Ajardinamiento
- i. Obra nueva

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

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

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

La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

En cualquier caso se estará a lo que determina el art. 39 de la Ley de Patrimonio Histórico.

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

(disposiciones de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño, respetándose el carácter, estilo, apariencia y personalidad del edificio que se consolide.

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

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen estas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada; apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de los forjados, y la ocupación de patios interiores cuando estos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales de Uso del Suelo y Edificación.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

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

Son obras de pavimentación las necesarias para dotar de acceso rodado a todos aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial.

Son obras de urbanización aquellas que además de dotar de acceso rodado o peatonal incluyen una ordenación total del espacio urbano con incorporación de jardinería, mobiliarios; zonas de juegos, etc.

Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

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

Artículo 42. USOS

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

- Públicos dotacionales:

Espacio libre de uso y dominio público
Religioso
Cultural
Deportivo
Sanitario-Asistencial
Escolar

- Públicos no dotacionales:

Espectáculos
Salas de reunión
Administrativos

- Privados-Residenciales

Viviendas

Apartamentos

- Privados No-Residenciales

Comercio
Industria
Oficinas

- Privados Dotacionales

Religioso
Cultural
Escolar
Hotelero-Residencia comunitaria

Artículo 43. PROTECCION DE LOS USOS

Se determina la protección de los usos existentes, en aquellos edificios destinados a equipamiento comunitario (Públicos Dotacionales) ubicados en edificio completo incluidos los espacios vinculados no ocupados por la edificación y en aquellos otros supuestos y con las excepciones que se determinan en los artículos 46-3 y 47-5.

Artículo 44. CONDICIONES ESTETICAS

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

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

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

En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

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

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

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

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

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

Artículo 45. PROTECCION DE PARCELA

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

Artículo 46. PROTECCION INTEGRAL

1. Edificios y construcciones con Protección Integral

Son aquellos que se señalan como tales en la correspondiente documentación gráfica (0.2) y que se reseñan en el catálogo que completa esta documentación (0.4.).

2. Obras permitidas

En edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

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

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

3. Usos

La inclusión de un edificio en la categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinan en el P.G.O.U. vigente.

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

Artículo 47. PROTECCION ESTRUCTURAL

1. Edificios y construcciones con Protección Estructural

Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección son los que aparecen como tales grafados en la correspondiente documentación gráfica (0.2.) y que se reseñan en el catálogo anejo que completa esta documentación (0.4.).

2. Obras Permitidas

No se autorizará el derribo de la edificación, autorizándose obras de conservación, restauración, consolidación y sólo de rehabilitación en el caso de autorización de cambio de uso, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura forjados, formación de cubierta y escaleras).

3. Aprovechamiento

Se mantendrá el volumen edificado, autorizándose el aprovechamiento del espacio bajo cubierta, para los usos que expresamente se autorizan.

4. Alineaciones de la edificación

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la

conservación de las alineaciones existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos

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

- Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades en su entorno inmediato.
- Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales y a aquellos de Uso privado dotacional.
- Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos privados dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales o no dotacionales.
- Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.
- En los edificios de uso residencial (habitados o no) podrán autorizarse los que determina el P.G.O.U. vigente siempre y cuando se mantenga aquel (uso residencial) en al menos el 50% de su superficie construida, excluida la planta baja y la entreplanta (si la hubiera), y ocupando con el uso residencial la totalidad del frente de fachada.
- En todo caso se deberían cumplir las condiciones que se determinan en el P.G.O.U. vigente.

Artículo 48. PROTECCION AMBIENTAL

1. Ambito de Protección Ambiental

El ámbito de protección ambiental abarca a los edificios así calificados en la correspondiente documentación gráfica (0.2.) y reseñados en el catálogo que completa esta documentación (0.4.).

2. Obras permitidas

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

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

Asimismo podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos en fachada, siempre y cuando se mantenga el criterio compositivo de la misma y se realice en edificios públicos dotacionales o no dotacionales (artículo 42).

3. Aprovechamiento

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

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

4. Alineaciones de la edificación

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones existentes, así como

las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

5. Usos

Se autorizan los que determina el P.G.O.U. vigente para obras de nueva planta (artículo 22).

En los casos de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y restauración se estará a lo que se determina en el artículo 47-5.

La inclusión de un edificio en el nivel de protección ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes, de acuerdo con las determinaciones del artículo 47.5 de estas Normas.

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

CAPITULO III. SUBVENCIONES Y AYUDAS

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

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

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

Exenciones Fiscales: reducir la Contribución urbana y articular otras bonificaciones o exenciones fiscales o parafiscales además de las que regulan los artículos 69 y 70 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

Concursos: se realizarán concursos tanto sobre nuevos proyectos y de obras de rehabilitación como de cualquier otra realización que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio y ambiente urbano.

CAPITULO IV. ENTORNO MONUMENTOS

A los efectos prevenidos en el Artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico quedan determinados los entornos protegidos de cada uno de los Monumentos, incoados y declarados, según la delimitación que figura en la correspondiente documentación gráfica (Planos 0.2; 1 al 5).

CAPITULO V. COMISION DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL

1. Se constituye una Comisión de Seguimiento del Plan Especial con atribuciones de asesoramiento en las materias recogidas en las normas reguladoras, de informe en lo relativo al desarrollo, aplicación y cumplimiento del Plan y de consulta en lo que específicamente se requiera desde el Ayuntamiento o la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.
2. La Comisión de Seguimiento tendrá carácter técnico, y estará formada por los miembros de la Ponencia de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia.
3. A los efectos de los informes preceptivos previstos en este apartado, o de acuerdo con lo dispuesto en las normas reguladoras, la Comisión de Seguimiento será convocada por el Ayuntamiento de Palencia.
4. A los efectos de los informes sobre el desarrollo, aplicación y cumplimiento del Plan, así como de

cualquier otro tipo de asesoramiento, la Comisión de Seguimiento podrá ser convocada indistintamente por el Alcalde de Palencia o por el Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

5. Será preceptivo el informe de la Comisión de Seguimiento en el caso de cualquier tipo de obra o actuación en los inmuebles de la calle Mayor no catalogados individualmente, así como en los solares existentes en la misma calle en los que no se haya concedido licencia municipal de obras.

ANEJO I. INDICE CORRECTOR PARA SOLARES DE ALTURA VARIABLE

CATEGORIA DE CALLE I.

INDICE CORRECTOR. 1.3

Barrio Medina, Corral de
Concepción Arenal
Gatos, los
Gil de Fuentes, Corral
Herren San Pablo
Murillo
Pastores
Portal de Belén
San Carlos, PL..
San Miguel, Corral 1
San Miguel, Corral 2
Valdeseria.

CATEGORIA DE CALLE II.

INDICE CORRECTOR. 1.4

Agustina de Aragón
Alfonso VIII
Alfonso X el Sabio
Alonso Fdez. De Madrid
Alonso Fdez. Del Pulgar
Andrés Moro. Pl.
Asterio Mañanos
Berruguete
Calvo, Corral de
Cantigas
Carmelitas, Pl. de las
Cerera, Corral de la
Cervantes, Plaza de
Comandante Ramirez
Doctrinos
Don Miro
Doña Urraca
Esperanto
Gaspar Arroyo
General Amor
General Goded
General Mola
General Mola (P.B. a final)
General Mola (hasta P. Belén)
General Queipo de Llano
Hermanos Madrid
Hospital
Inmaculada, Pl. de la
Instituto Viejo, Plaza
Jacinto Benavente
Jorge Manrique
Juan de Castilla
Juan XIII
Lope de Vega
Manconador
Manflorido
Mariano Prieto
Marqués de Albaida
Marqués de Santillana
Martínez Baladrón
Monjas, Las
Niños de Coro
Niños de Coro (Pl. y C/nueva)
Onésimo Redondo
Onésimo Redondo, Pl.
Obispo Lozano

Panaderas
 Pedro Romero
 Pinta, Corral de
 Portiño de Dña. Maria
 Puente, Plaza del
 Ramírez
 Regimiento Villarrobledo
 Romanceros
 S. Nieto, AV. (Ast.-O.Barb)
 S. Nieto, AV. (jardín-Ast)
 Salvino Sierra
 San Bernardo
 San Francisco, Pl.
 San Marcos
 San Miguel, Pl.
 San Pablo, Pl.
 Santa Teresa de Jesús
 Santo Domingo de Guzmán
 Santo San Pedro
 Templarios
 Valverde
 Velázquez
 Zurradores, Pl.

CATEGORIA DE CALLE III.

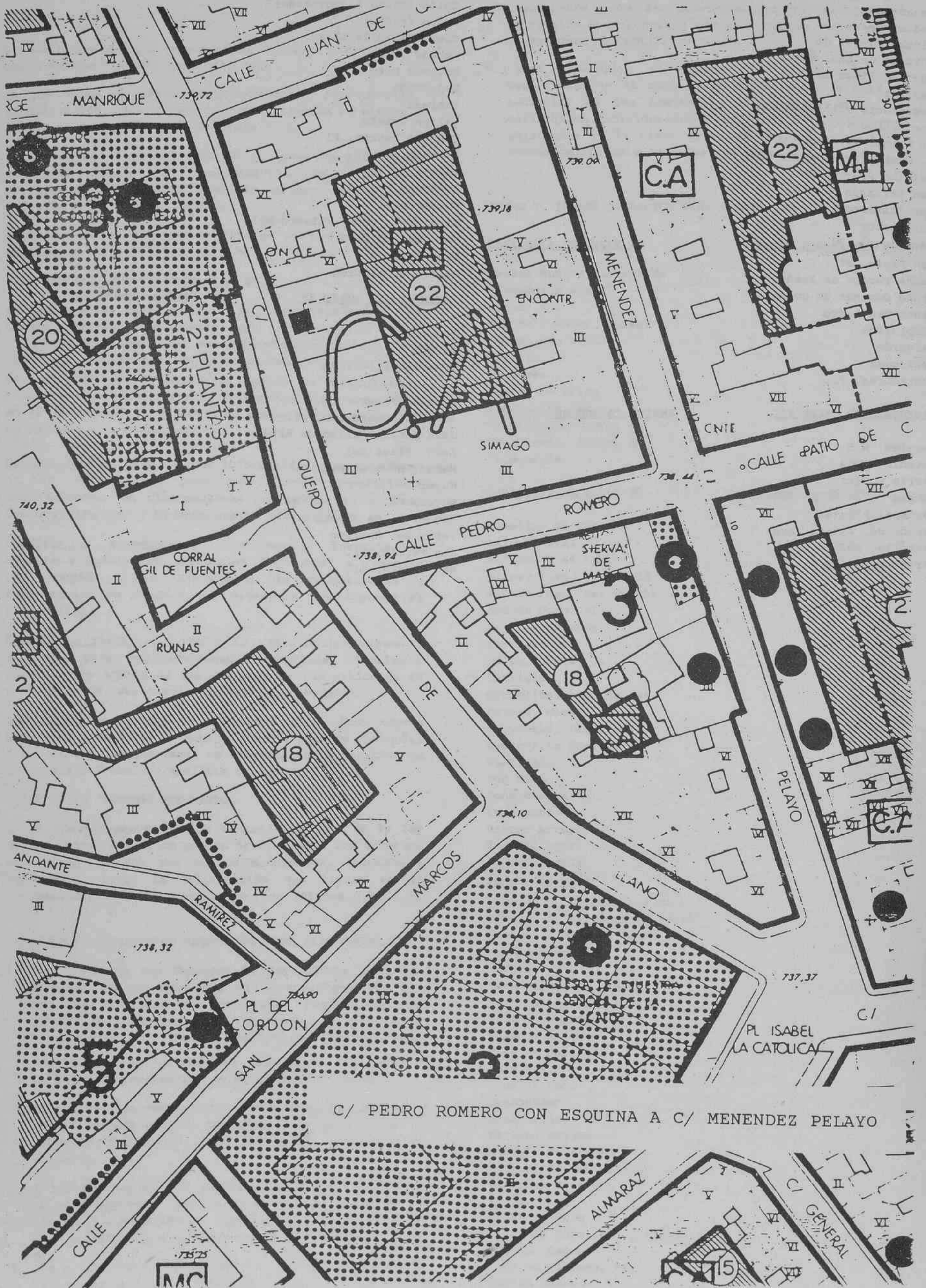
Angeles, N.S.
 Antonio Maura
 Barrio y Mier.
 Bondad
 Cardenal Almaraz
 Casado del Alisal, Avda.
 Castilla, Avda.
 Cirilo Tejerina

INDICE CORRECTOR. 1.5

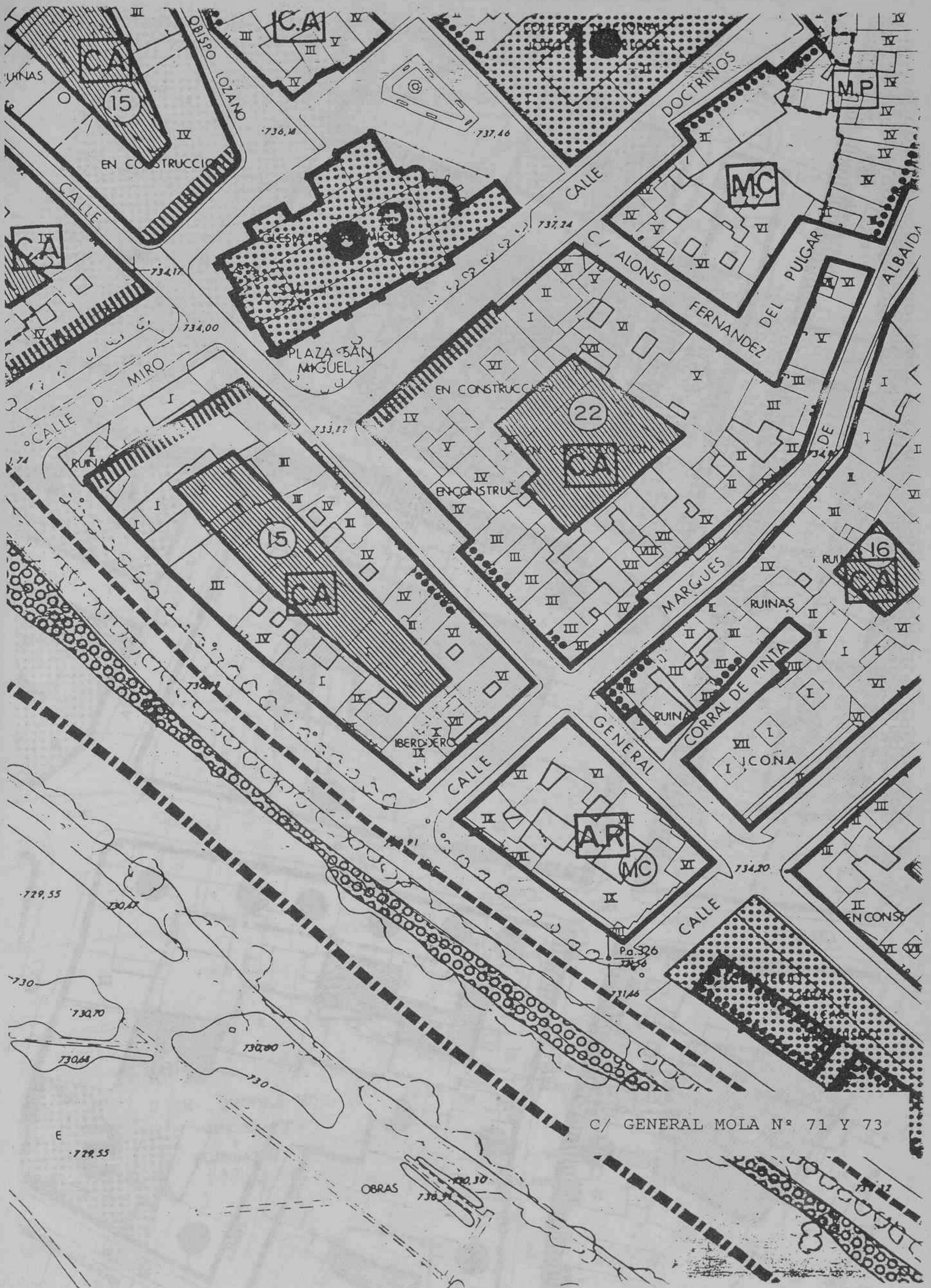
Colón (hasta S. Bernardo)
 Colón (resto)
 Conde de Valle Llano
 Doctor Cajal
 Eduardo Dato
 Empedrada
 Estrada
 Felipe Prieto
 General Ferrer, Pl.
 Joaquín Costa
 Martín Calleja
 Menéndez Pelayo
 Rizarzuela
 Rizarzuela (Tte. Velasco-Mr)
 San Juan de Dios
 Tte. Velasco
 Valentín Calderón

CATEGORIA DE CALLE IV.INDICE CORRECTOR 1.6.

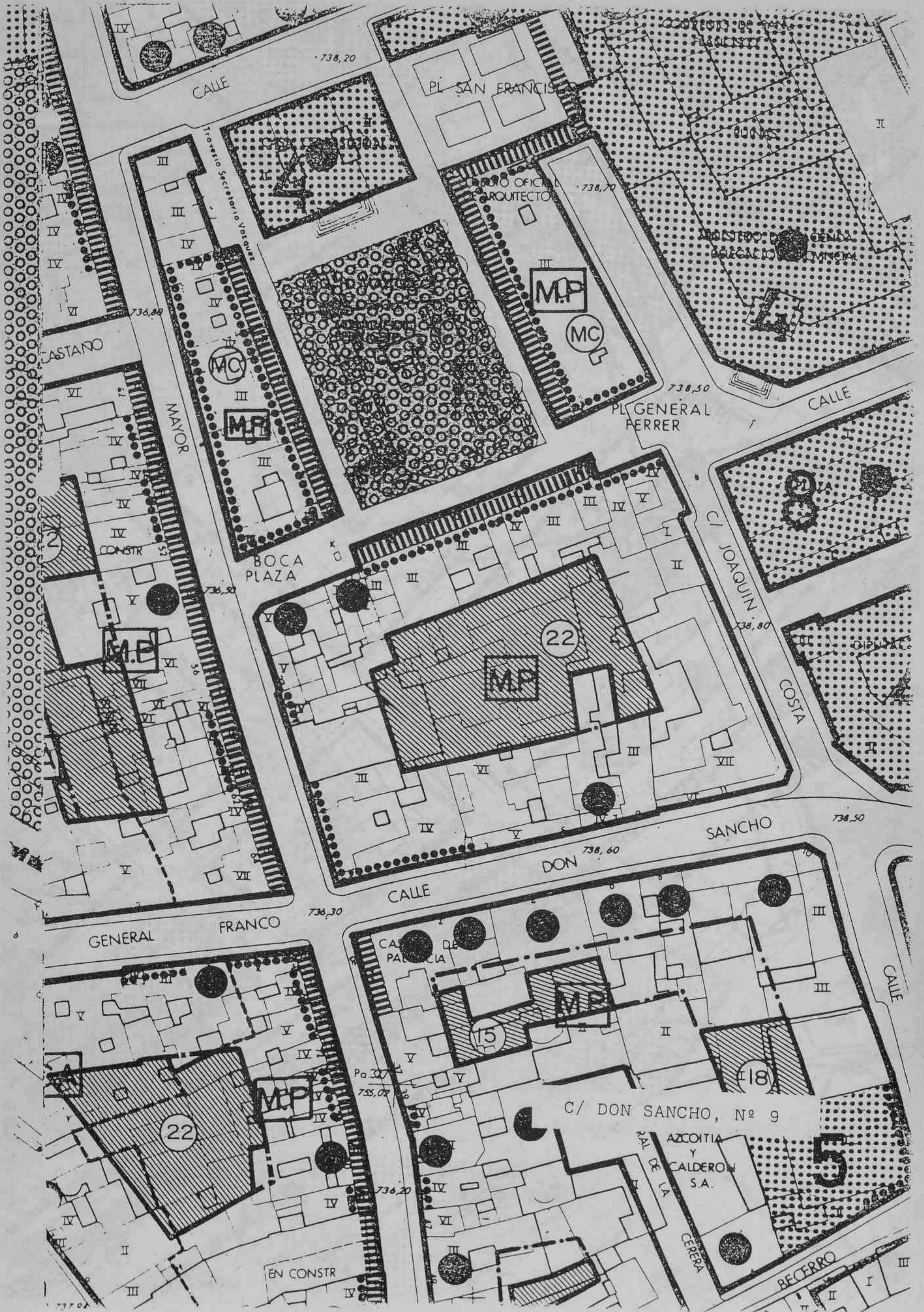
Bocaplaza
 Burgos
 Comandante Belloso
 D. Sancho
 General Franco
 Isabel la Católica, Pl.
 José Antonio Primo de Rivera
 León, Plaza del
 Manuel Rivera, Avda.
 Mayor
 Mayor, Pl.
 Miguel P. de Rivera
 Patio del Castaño
 San Fermín, Pl.
 San Lázaro, Pl.

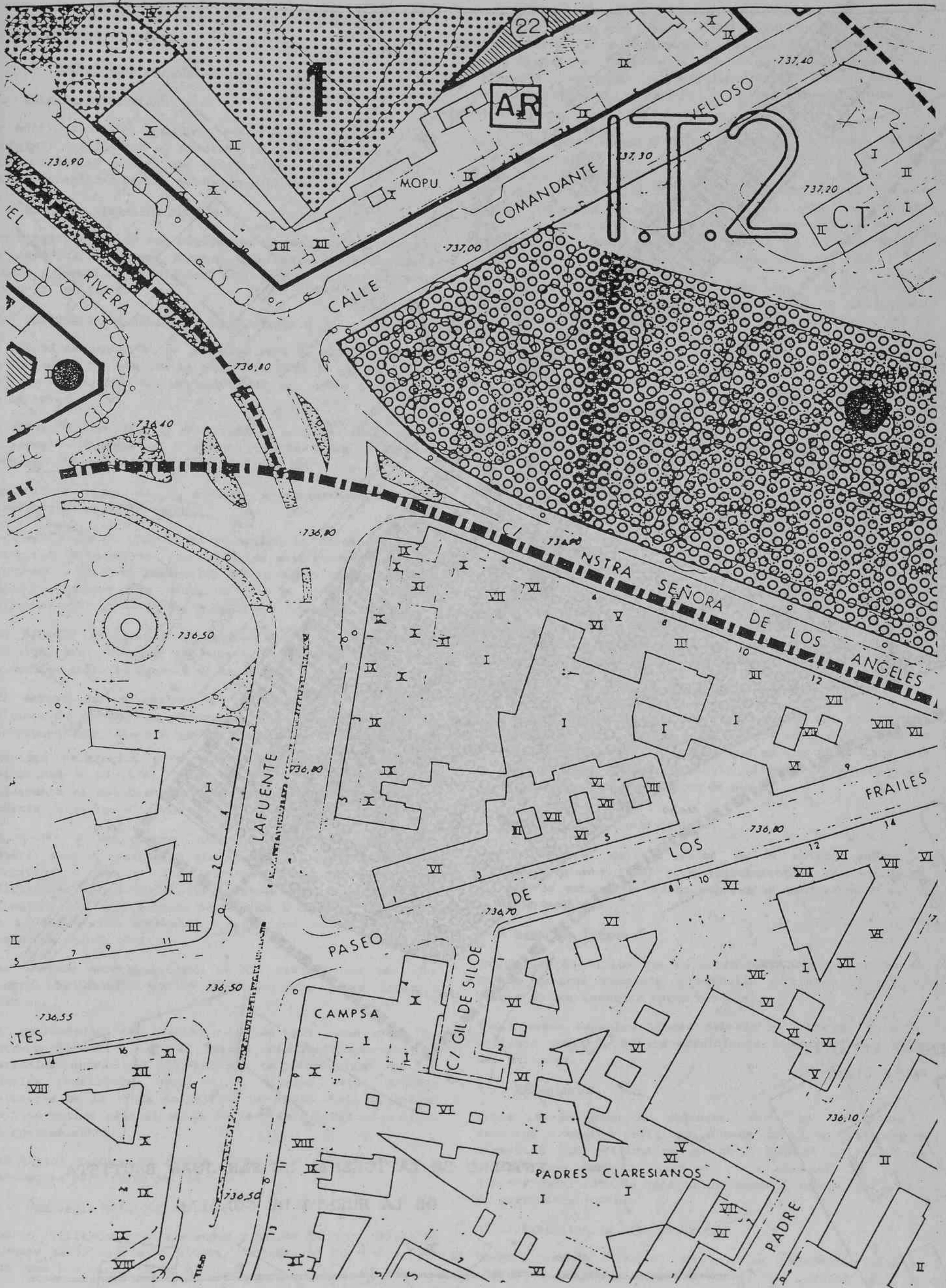


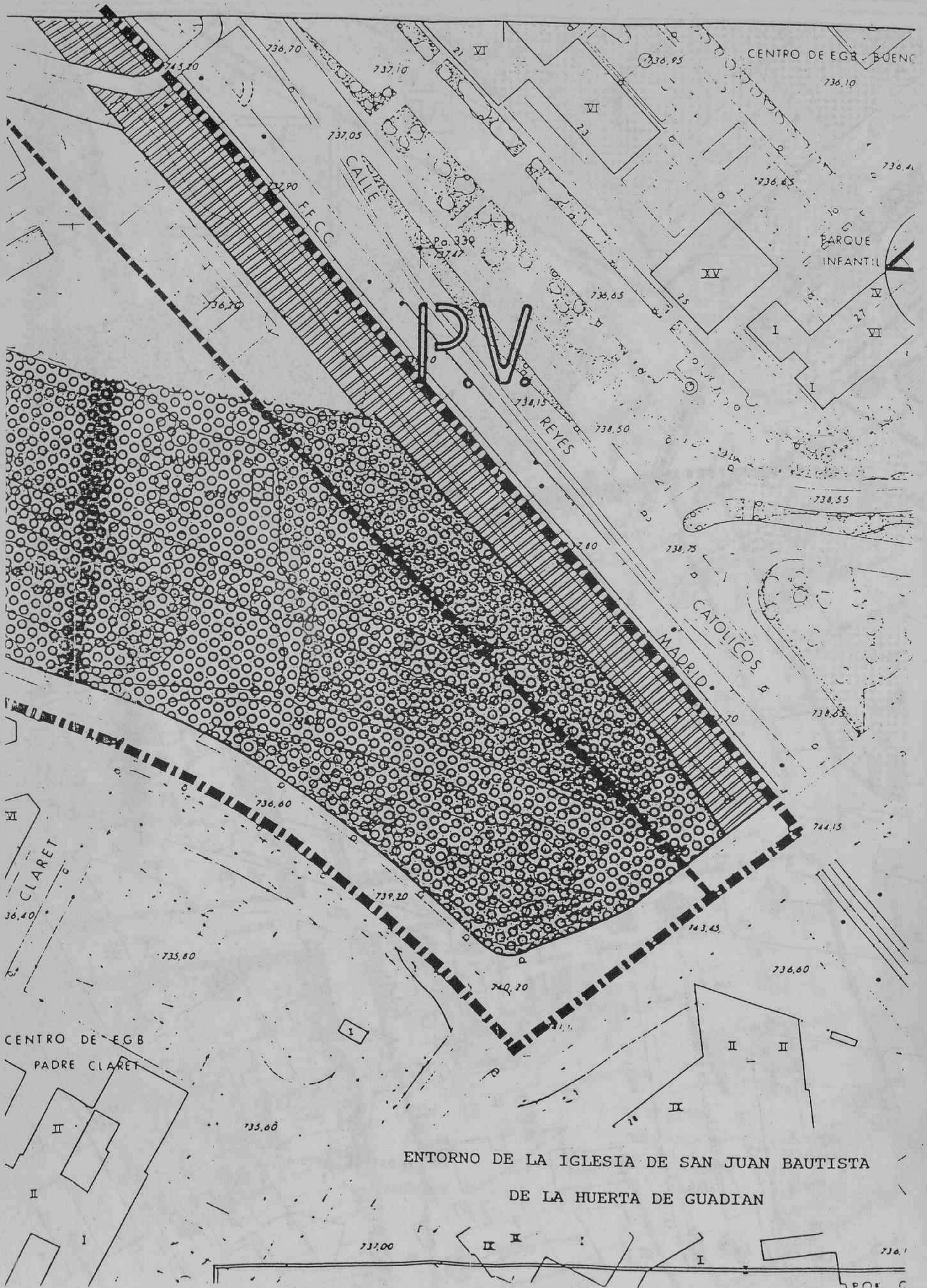
C/ PEDRO ROMERO CON ESQUINA A C/ MENENDEZ PELAYO



C/ GENERAL MOLA N° 71 Y 73







ENTORNO DE LA IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA
DE LA HUERTA DE GUADIAN

API - 2. POLIGONO RESIDENCIAL DE PAN Y GUINDAS

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

1°.- Tipo de edificación

La edificación del polígono será abierta en todos sus sectores, prohibiendo en absoluto los patios de manzanas y edificación en número de crujías que hagan necesarios patios interiores dentro de un mismo bloque.

2°.- Diversas clases de bloques

Los bloques serán de las siguientes clases: Torres, bloques de viviendas en líneas, bloques comerciales y de industria ligera, escuelas y unidades componentes de los Centros Cívico y Religioso.

3°.- Profundidad y altura de la edificación

La altura de planta en el polígono será de 2,80 m. contada de forjado a forjado con la especificación de que en planta baja se considerará un peldaño de 10 cm. sobre la rasante de la acera.

La altura de los bloques de viviendas en línea, será de 17 m. sobre la rasante de la acera; para la línea de cornisa correspondiendo a 6 plantas de edificación.

Las torres serán de 15 plantas correspondiéndolas una rasante de cornisa de 45 m.

En ambos tipos de torres se permitirá la construcción de una vivienda de portero por encima de esta rasante, siempre y cuando tenga una separación de la línea de fachada en todos sus puntos como mínimo de 3,50 m. y con una altura máxima de 2,90 m. de línea de cornisa a línea de cornisa.

Los bloques destinados a establecimiento de comercios, talleres, etc., tendrán una cota de 6 metros para la línea de cornisa sobre la rasante de la acera.

Por debajo de la rasante de la acera se permite la edificación de locales dentro del límite de la parcela correspondiente, siempre que se adopten las mínimas medidas técnicas necesarias para garantizar sus condiciones de salubridad e higiene; fuera de la parcela se permitirá únicamente el establecimiento de tolvas necesarias para el suministro de las viviendas.

En cuanto a los centros cívico y religioso, la tónica general será el adaptarse más al número de metros cúbicos permitidos, que a las alturas y profundidades de edificación. No obstante deberán tener una altura máxima de 15 metros para los bloques destinados a Cines e Iglesias y de 12 metros los restantes siempre que no sobrepasen el número de metros cúbicos.

Los bloques escolares serán de dos plantas con una zona central de distribución y servicios que podrá tener 3 plantas.

La profundidad de los bloques de viviendas será la correspondiente a doble crujía permitiéndose medidas variables entre 8 y 12 metros. La profundidad de los locales comerciales será de 20 metros; éstos deberán retirarse de la línea de calzada en planta baja un mínimo de 2,50 metros bajo el vuelo de la planta superior a línea de aparcamientos.

Las torres tendrán un planta de 20 x 20 metros máximos y tampoco se permitirán patios.

4°.- Uso de la edificación

Podrán utilizarse como viviendas y solamente como tales los bloques de 17 metros de altura, incluso las plantas bajas. Así como las torres de 15 plantas.

Los bloques de dos alturas octogonales a ellos se utilizarán para usos comerciales o industriales según el cuadro de parcelas, pudiéndose utilizar la segunda planta para situar la vivienda de los usuarios del comercio o encargados reduciendo la profundidad de edificación de esta segunda planta a 10 metros, a partir de la línea de fachada.

Los locales con especificación de industria ligera podrán ser destinados a industrias artesanas, pequeños laboratorios, reparación de vehículos, talleres de pintura, fontanería, materiales de construcción, almacenes al por mayor, industria del cartón, garajes, etc., en resumen todas aquellas actividades que, por su ausencia de ruidos, humos, emanaciones o productos explosivos e inflamables, puedan ser compatibles con las unidades residenciales.

El centro religioso estará compuesto por edificios destinados exclusivamente a actividades de la parroquia, como Iglesias, Centros de padres de familia, de jóvenes y de niños, con una vivienda única para el Párroco pero desprovisto totalmente de corrales, patios interiores y almacenes, siempre que no sean propias de uso de la Parroquia.

5°.- Edificación complementaria

No hay ninguno aparte de los incluidos en los sectores descritos.

6°.- Condiciones sanitarias de las edificaciones

Habrán de cumplirse los reglamentos y disposiciones vigentes, que regulan esta materia.

7°.- Vías de circulación

a) Avenida de Cuba - (D-E) y Ronda Norte (C-D).

Tendrá una separación verde de las dos circulaciones de 6 metros, y a ambos lados una calzada de circulación de 6,50 metros, más otra de aparcamiento de 3 metros.

b) Calle F-G, H-I, J-K, L-M y N-Ñ.

Tendrán una calzada de dos circulaciones con dos andenes laterales para aparcamientos de 2,50 metros y dos paseos para peatones de 2,75 metros que en las zonas tangentes a los bloques comerciales van situados inferiormente a la segunda planta en forma de porche.

c) Penetración en fondo de saco.

Tendrán una calzada única de 6 metros salvo el ensanchamiento final para aparcamientos. Las secciones tipo de estas vías están expresadas gráficamente en el plano regulador.

8°.- Espacios libres

Comprenden todos los que no están parcelados, formando un Parque Central rodeando a escuelas y centro religioso, además de los espacios entre bloques.

Todos estos espacios libres deberán ser de uso público, debiendo cargarse su entretenimiento a todos los vecinos del polígono.

9°.- Parcelación

Todas las parcelas del polígono, salvo las destinadas a escuelas y centro religioso, además de alguna del centro comercial son edificables en su totalidad, salvo éstas últimas que deberán atenerse a la cantidad de metros cúbicos permitidos de edificación según figura en el cuadro de parcelas adjunto.

10°.- Urbanización complementaria

Todas aquellas obras de urbanización necesarias para el completo abastecimiento de servicios, tanto de los

edificios de viviendas como los de uso comercial e industrial, así como centros cívico y religioso, no especificados en los presentes esquemas que en su día quedarán definidos por el oportuno proyecto de urbanización, correrán a cargo totalmente de los propietarios, los cuales desarrollarán estas obras de acuerdo con sus necesidades y siempre bajo el control técnico del polígono, con su consiguiente supervisión.

11.- Estética y composición general

El estilo será absolutamente libre, conservándose las orientaciones de la actual Arquitectura.

12.- Construcción de bloques de viviendas por parcela

Debido al carácter ya apuntado de la parcelación adoptada, la construcción de bloque de viviendas en cada una de las parcelas, ocupará la totalidad de éstas, siendo las características de la edificación las especificadas en anteriores apartados, así como en el plano regulador.

13.- Construcción de bloques de vivienda por sectores completos.

Cuando un promotor desea realizar la compra de alguno de los sectores indicados en el documento gráfico de parcelación, deberá atenerse a las siguientes prescripciones:

- La compra deberá extenderse a la totalidad del sector, si es que desea introducir variaciones en cuanto a la ordenación.
- En este caso, se preceptúa en el correspondiente apartado de este proyecto los coeficientes de utilización máximos que podrán utilizarse.
- De este volumen permitido, podrá dedicarse como máximo a industria el mismo que presenta este Plan Parcial de Ordenación; asimismo con respecto a locales comerciales.
- Los locales comerciales y los industriales deberán construirse exentos de los dedicados a vivienda y solamente los primeros podrán constar con una segunda planta destinada a vivienda de los propietarios de los comercios.

API - 3. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE SAN JOSE

NORMAS DE EDIFICACION

1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Palencia, complementado por las siguientes condicionantes:

- **Cimentación:** El cimiento de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación exterior (deslinde con el espacio público) establecida en el Plan Especial.
- **Desperfectos en servicios públicos:** Si durante la ejecución de las obras o posteriormente, por causas imputables a la misma, o por la mala calidad de la construcción se produjeran defectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las Obras.
- **Materiales de fachada:** Se emplearán en el exterior de los inmuebles materiales de buena calidad. Quedan prohibidos los que por su permeabilidad o blandura o mal agarre, puedan perjudicar la seguridad de la vía pública.

2. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General de Palencia:

CAPITULO III	- NORMAS GENERALES DE EDIFICACION
CAPITULO IV	- NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA
CAPITULO VIII	- EDIFICACION ABIERTA
CAPITULO X	- ZONA CIVICO-COMERCIAL

y con las particularidades siguientes:

2.1. Condiciones de volumen e higiénicas.

- Volúmenes.-** El número máximo de viviendas a construir en el ámbito del PERI es de 178 con un volumen máximo sobre rasante de 53.467,00 m³ para viviendas y 30.600 m³ para cívico-comercial.

El volumen de los edificios correspondientes a los equipamientos, será el que tenga establecida la Normativa Oficial específica sectorial correspondiente.

- Rasantes:** Son las señaladas en el Plano 3.1.2 Alineaciones y Rasantes, relacionándolo con los Planos 3.2.1. y 3.2.2. Perfiles Transversales y Longitudinales.
- Altura máxima sobre rasante:** Siete plantas, equivalente a 21,50 metros.
- Las condiciones higiénicas son las establecidas en la Normativa del Plan General.

2.2. Condiciones de Uso

- Uso global: Residencial
- Usos permitidos
 - Vivienda colectiva
 - Docente y,
 - Cívico-Comercial

2.3. Condiciones estéticas

Libertad de composición con las limitaciones del Art. 98 del Reglamento de Planeamiento y las condiciones generales establecidas en el Plan General.

3. Normas particulares de cada zona

Definición de las zonas:

Las áreas que se califican en el presente Plan Especial aparecen grafiadas en el Plano 3.1.1. de Zonificación, y la Normativa particular específica de aplicación en cada una de ellas, son las siguientes:

Art. 1.- Vivienda colectiva

1.1. Definición.

Es la situada en edificio que comprende varias viviendas con acceso común desde la vía pública.

1.2. Carácter.

Edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

1.3. Condiciones de aprovechamiento y volumetría.

- Alineaciones:** son las señaladas en el Plano 3.1.2 de Alineaciones relacionándolas con los Planos 3.2.1 Y 3.2.2 de Perfiles Transversales de las Vías.
- Rasantes:** son las señaladas en el Plano 3.1.2. de Rasantes, relacionándolas con los Planos 3.2.1 y 3.2.2 de Perfiles Longitudinales.
- Parcela edificable:** superficie mínima de 120 m² con frente mínimo de 6 m. de fachada.
- Máximo número de viviendas construibles:** No se establece.

e) Superficie máxima edificable sobre rasante: se establece en diecinueve mil cien metros cuadrados (19.100 m²) resultado de dividir los 53.467 m³ de volumen máximo construible de uso residencial entre 2,80 m de altura entre suelo y suelo de vivienda). Los cuerpos volados no cerrados, permitidos en las Normas del Plan General (balcones, terrazas, etc.) no computarán a efectos del cómputo de la superficie edificable.

f) Altura máxima edificable sobre rasante: se establece en función del ancho de la calle por donde tiene su acceso.

Ancho de la calle (a) en m

	a < 12 m	12 < a < 16	16 < a < 20	a > 20
Nº plantas	IV	V	VI	VII
Altura (m)	12,50	15,50	18,50	21,50

g) Si se proyecta la edificación simultánea de varias parcelas, los límites de volumen a considerar serán los de la suma de las parcelas proyectadas y no las parciales de cada una.

h) Los volúmenes residenciales podrán disponerse libremente en cualquier planta estando su altura condicionada únicamente por las ordenanzas del plan general.

i) La edificación se situará libremente dentro del área de movimiento definida por las alineaciones.

1.4. Condiciones tipológicas de los edificios.

Serán de aplicación las normas y parámetros exteriores e interiores establecidos en el epígrafe 8.2 de las Normas del Plan General.

1.5. Tratamiento de los espacios libres privados.

Deberán arbolarse y ajardinarse, al menos, en un 50% de su superficie.

1.6. Aparcamientos privados.

Se exige obligatoriamente una plaza de aparcamiento privado dentro de cada parcela por cada 100 m² de edificación. La superficie ocupada por los garajes, aparcamientos y sus accesos no computarán como volumen.

1.7 Condiciones de uso.

a) Uso global:

Vivienda colectiva

b) Usos permitidos:

- Vivienda: Categoría plurifamiliar
- Industrial: Categorías 1ª y 2ª
- Comercial: Categorías 1ª y 2ª
- Oficinas: Categorías 1ª y 2ª
- Público:
 - Residencial
 - Espectáculos
 - Salas de reunión
 - Religioso
 - Cultural
 - Deportivo
 - Benéfico-sanitario

Art. 2.- Cívico-comercial

2.1. Definición.

En la situada en edificio aislado o en cualquiera de las plantas de los bloques de uso residencial, con acceso desde la vía pública.

2.2. Carácter.

Edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2.3. Condiciones de aprovechamiento y volumetría.

a) Alineaciones: son las señaladas en el Plano 3.2.1 de Alineaciones relacionándolas con el Plano 3.2.2 de Perfiles Transversales de las Vías.

b) Rasantes: son las señaladas en el Plano 3.1.2 de Rasantes, relacionándolas con los Planos 3.2.1 y 3.2.2 Perfiles Longitudinales.

c) Parcela edificable: superficie mínima de 400 m² con frente mínimo de 12 m de fachada.

d) Volumen máximo edificable sobre rasante: se establece en treinta mil seiscientos metros cúbicos (30.600 m³). Los cuerpos volados no cerrados, permitidos en las Normas del Plan General no computarán a efectos del cómputo de la superficie edificable.

e) Altura máxima edificable sobre rasante: se establece en función del ancho de la calle por donde tiene su acceso.

Ancho de la calle (a) en m

	a < 12 m	12 < a < 16	16 < a < 20	a > 20
Nº plantas	IV	V	VI	VII
Altura (m)	12,50	15,50	18,50	21,50

f) Si se proyecta la edificación simultánea de varias parcelas, los límites de volumen a considerar serán los de la suma de las parcelas proyectadas y no las parciales de cada una.

g) Los volúmenes cívico-comerciales podrán disponerse libremente en cualquier planta estando su altura condicionada únicamente por las ordenanzas del Plan General.

h) La edificación se situará libremente dentro del área de movimiento definida por las alineaciones.

2.4. Condiciones tipológicas de los edificios.

Serán de aplicación las normas y parámetros exteriores e interiores establecidos en el epígrafe 8.2 de las Normas del Plan General.

2.5. Aparcamientos privados.

Se exige obligatoriamente una plaza de aparcamiento privado dentro de cada parcela por cada 100 m² de edificación de oficina o comercio. La superficie ocupada por los garajes, aparcamientos y sus accesos no computarán como volumen.

2.6. Condiciones de uso.

a) Uso característico: Público

Art. 3.- Espacios libres de dominio y uso público.

3.1. Definición y carácter.

Define el área de jardines de dominio y uso público y esparcimiento de la población, en los que predominará el suelo destinado a la plantación de espacios vegetales de la zona. Estos espacios, tendrán carácter de dominio y uso público.

3.2. Condiciones de uso.

Jardinería y esparcimiento.

3.3. Condiciones de volumen

No se admitirá en los mismos ningún tipo de edificación.

Art. 4.- Red Viaria

Constituye el conjunto de espacios así calificados en el Plano de Zonificación organizados para facilitar la movilidad de automóviles.

Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto una posible cubierta de carácter exento que se permite cubra las posibles paradas de autobuses.

El único uso permitido será el de tránsito rodado.

Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público.

Art. 5.- Red de itinerarios peatonales. Aceras.

Constituye el conjunto de aceras así calificados en el Plano de Zonificación, organizados para facilitar el acceso peatonal a las distintas zonas.

Sobre estos espacios no se permitirá ningún tipo de edificación. El único uso permitido será el de tránsito peatonal.

Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público.

Art. 6.- Aparcamientos.

Constituye el conjunto de espacios anexos a la red viaria, organizados para dar cabida a las plazas de aparcamiento público que se vinculan al Plan Especial, y en ellos no se admitirá ningún tipo de edificaciones.

Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público.

Art. 7.- Zona de Equipamiento Escolar.

7.1. Definición y carácter.

Comprende los terrenos calificados y grafiados como tales en el Plano 3.1.1 con una superficie de 5.000 m² para la ubicación de un edificio de Equipamiento Escolar, destinado a Centro de E.G.B.

Estos espacios tendrán el carácter de dominio y uso público.

7.2. Condiciones de la Edificación.

Además de las condiciones que le sean de aplicación por la legislación vigente, deberán cumplir:

a) Condiciones de volumen:

Serán las necesarias para la implantación de un centro de E.G.B. de 8 unidades con una altura máxima de tres plantas.

b) Retranqueos:

La edificación se retranqueará de los linderos y testeros al menos una distancia igual a la altura de la fachada del edificio en esa zona, con un mínimo de cinco metros.

7.3. Condiciones de uso.

El uso predominante será el docente.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la custodia y conservación del equipamiento.

Se autorizará, en general, la construcción de los aparcamientos que sean necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

API - 5. POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES

ORDENANZAS REGULADORAS

1ª. Categoría de industria

I. Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.

II. Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamientos en el interior de la parcela.

III. Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas puedan tener un acceso de servicio además del principal.

2ª. Segregación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m²., pudiendo el Servicio correspondiente del Instituto subdividir parcelas, respetando la limitación anterior.

3ª. Agrupación de parcelas

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4ª. Composición de las parcelas

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos.
- c) Espacios libres para aparcamientos.
- d) Construcciones accesorias.

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Bloques representativos. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos. La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a).

Quedan excluidas de esta normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza n° 7.

d) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su aplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo H 1,5 h., siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5ª. Espacios comunes

Corresponden a:

a) Espacios libres

b) Centros comunales

c) Red viario

a) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica sobre los mismos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

b) Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativos, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público, si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c) Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

6ª. Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo, de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta, de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4ª y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7ª. Composición de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de I) categoría y 5 metros en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones, representativa o industrial se retranquearán en la no representativa, 5 metros excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 metros.

No se admiten la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5 metros y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación ó almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6 metros y máximo de 25 metros, contados desde la alineación establecida, en las parcelas de I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a a) aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios ó, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8ª. Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo - al menos en planta baja - el segmento firmado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

9ª. Edificación de las parcelas

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo o lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificación deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,5 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 metros contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o lindé que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarla la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m². de altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada, no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10ª. Estética de los edificios industriales

a) Se prohíben los elementos estilísticos.

b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables - en todo momento - de su buen estado y conservación.

11ª. Condiciones de seguridad

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m³. edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

12ª. Usos

a) Uso de industria. Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1961).

b) Uso de viviendas. Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se toleran 300 m². construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m². ni superior a 150 m².

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III se podrán constituir un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c) Uso de garajes. Se permite el uso de garajes.

d) Uso de comercios. Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b).

e) Uso de oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.

f) Uso público y cultural. Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

13ª. Condiciones higiénicas

a) Residuos gaseosos. la cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industria no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales. Los materiales en suspensión contenidas en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litros será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expreso en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono - sin estación depuradora -, el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como materias flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes puedan atentar, directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30° quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c) Ruidos. Se permiten los Ruidos siempre que no se traspasen los 55 decibelios, medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

14ª. Condiciones generales

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenderse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 31 de enero de 1.940) y Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, podrán reajustarse por el Instituto Nacional de Urbanización a las necesidades de cada caso concreto si las circunstancias especiales así lo demandaren.

API - 6. AMPLIACION POLIGONO INDUSTRIAL NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES

Las ordenanzas de la Ampliación del Polígono Industrial Nuestra Señora de los Angeles corresponden a las ya recogidas del API-5 Polígono Industrial de Nuestra Señora de los Angeles.

API - 7. PLAN PARCIAL POLIGONO INDUSTRIAL DE VILLALOBON

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

En relación con las Ordenanzas Reguladoras del Polígono Industrial "VILLALOBON" (Palencia) y de la interpretación de la Ordenanza 9ª, las parcelas del tipo B, resultan en un alto porcentaje con una edificación inferior al 50% de la parcela bruta, y muchas de ellas con un índice muy bajo de aprovechamiento ya que aunque se permiten las industrias pareadas, se interpreta que el retranqueo lateral que se elimina deberá acumularse en el otro lateral para no aumentar su ocupación ni la edificabilidad real de la parcela.

Teniendo en cuenta la Ordenanza 13ª en la cual se señalan los máximos de ocupación y de superficie edificable para cada tipo de industria, resulta:

	OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA BRUTA	INDICE MAXIMO DE PISO
TIPO A	80 %	0,9 m ² /m ² .
TIPO B	70 %	0,8 m ² /m ² .
TIPO C	60 %	0,7 m ² /m ² .

A los efectos de obtener los máximos índices de ocupación y de superficie edificable de cada parcela, habrá que tener en cuenta los retranqueos obligatorios tanto de fachada como de linderos.

Para aclarar este extremo se propone la siguiente modificación de la Ordenanza 9ª, y que resultará con la siguiente redacción:

9ª. Edificación de las parcelas

a) - El tipo de edificación será:

TIPO A - Naves adosadas ente medianerías, con

excepción de las parcelas extremas de la agrupación, que tendrán un retranqueo lateral de 5 metros.

El retranqueo trasero será de 3 metros, no obstante en este tipo se permite eliminar este retranqueo siempre que el cerramiento tenga como mínimo un pie de espesor, sobresaliendo 1 metro sobre el faldón de la cubierta.

Superficie menor de 1.000 m².

TIPO B - Naves pareadas.

Retranqueo trasero de 5 metros y lateral de 5 metros a uno de los lados, pudiendo adosar a una de las parcelas contiguas formando edificación pareada.

Se tendrá en cuenta en el PROYECTO de Reparcelación que las parcelas sean Pares y se fijará el lindero de Retranqueo y el de pareamientos.

Superficie entre 1.000 y 3.000 m².

TIPO C - Edificación aislada.

Retranqueos laterales y traseros de cinco metros.

En ninguno de los TIPOS de parcela se podrán superar los índices máximos de ocupación y de piso señalados en la Ordenanza 13ª. (8 metros altura).

En cualquier caso el máximo permitido en cada situación, vendrá definido por la morfología de la parcela.

Superficie superior a los 3.000 m².

AMBITO DE APLICACION:

El ámbito de aplicación será la superficie delimitada por el Polígono Industrial de "VILLALOBON" (Palencia).

2.- ORDENANZAS REGULADORAS

1a.- TIPOS DE INDUSTRIA

TIPO A.- Industria pequeña con parcelas comprendidas entre 500 y 1.000 m². Conjuntos de parcelas para naves adosadas.

TIPO B.- Industria media con parcelas comprendidas entre 1.000 a 3.000 m². Parcelas para naves aisladas o pareadas.

TIPO C.- Industria General ó grande. Parcelas con superficie mayor a 3.000 m². Edificación aislada.

2a.- PARCELA MINIMA

Se establece como parcela mínima indivisible la de 500 m².

3a.- REPARCELACION

AGRUPACION

Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. Si la agrupación supone cambio a otro tipo de industria, se aplicarán las Ordenanzas correspondientes al nuevo tipo obtenido.

REPARCELACION

Se permite la reparcelación de parcelas de Categoría B y C para transformarlas en manzana de parcelas agrupadas del tipo A con las siguientes condiciones:

- Deberá tratarse de parcelas completas.
- La nueva ordenación de volúmenes no podrá suponer aumentos tanto de índices de ocupación como de superficies edificables previstos en el Plan Parcial.
- Se respetarán las alineaciones de fachada de las parcelas originarias.

d) El frente de fachada máximo de la agrupación de parcelas resultantes no excederá de 150 m. lineales. Si fuese necesario se proyectarán las nuevas vías particulares que den acceso a estos conjuntos de nuevas parcelas.

e) Para verificar el cumplimiento de lo anteriormente expresado, será preceptiva la presentación del correspondiente Estudio de Detalles, según especifica el Reglamento de Planeamiento en el Art. 65 y siguientes.

4a.- COMPOSICION DE LAS PARCELAS

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

- Edificios para naves de fabricación o almacenaje
 - Bloques representativos.
 - Espacios libres para aparcamientos
 - Construcciones accesorias.
- a) - Edificios para naves de fabricación o almacenaje
- La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes, de la presente Ordenanza.
- b) - Bloques Representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 20,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) - Espacios libres para aparcamientos

Los espacios para aparcamientos dentro de cada parcela, incluida la parte proporcional de accesos será la siguiente:

INDUSTRIA TIPO A - Será suficiente la zona de retranqueo de fachada, con acceso directo desde la calzada. El proyecto de edificación de la nave, incluirá un apartado para el tratamiento de las zonas de acera y zonas de servicios, de forma que no se pierda la accesibilidad en la conservación y mantenimiento de los servicios urbanísticos que discurren por ellas.

INDUSTRIA TIPO B - Lo mismo que para Industria tipo A, incluyendo en el proyecto de edificación la distribución del resto de los aparcamientos en los espacios libres para cumplir con el anexo del Reglamento de Planeamiento, Arts. 3 y 11.

INDUSTRIA TIPO C - Los aparcamientos resultantes de aplicar el Anexo del Reglamento de Planeamiento se justificará en el proyecto de edificación de la nave.

EQUIPAMIENTO - Se justificarán en los respectivos Estudios de Detalle.

d) - Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y, todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

Su emplazamiento, forma y volumen deberán justificarse debidamente y responderán a diseño acertado.

5a.- ESPACIOS COMUNES

Corresponde a:

- a) - Espacios libres de dominio y uso público
- b) - Servicios de interés público y social
- c) - Red viaria
- a) - Espacios libres de dominio y uso público

A ellos pertenecen las reservas de terreno para parques y jardines públicos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su desarrollo, cuidado y mantenimiento correrán a cargo de la Asociación de Propietarios del Polígono ó el Ayuntamiento de la localidad correspondiente, y para ello será necesario la aprobación de un Estudio de Detalle.

- b) - Servicios de interés público y social

A ellos pertenecen las reservas de terrenos para:

- b.1.- Parque deportivo
- b.2.- Equipamiento comercial
- b.3.- Equipamiento social

- b.1.- Parque deportivo

Uso estrictamente deportivo. Se admiten toda clase de instalaciones de este tipo

- b.2.- Equipamiento comercial

Será el constituido por servicio de interés general para los usuarios del polígono, tales como:

- Exposición y venta de productos industriales
- Cafetería y restaurante
- Oficinas bancarias
- Farmacia, etc.

- b.3.- Equipamiento social

Será el constituido por servicios de interés general tales como:

- Servicios médico-sanitarios
- Correos, telégrafos y Telex
- Guarderías
- Reten de bomberos
- Central de mecanización contable
- Capilla, biblioteca, sala de juntas, etc.

Para el desarrollo de los usos descritos en b.1. b.2. y b.3. será preceptivo un estudio de detalle, que deberá ser aprobado por el Organismo Urbanístico competente.

La dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m². construidos, de las cuales, el 50% como mínimo se ubicará en superficie.

- c) - Red viaria

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas

de tráfico, que deberá quedar resuelto en el interior de las parcelas, de acuerdo con el Art. 4º c) de las presentes Ordenanzas.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

6a.- EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; si bien deberán cubrir el 30% en planta, de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 1ª, y a todas las normas y prescripciones de las restantes. En cualquier caso, dicha superficie será superior a 500 m². construidos.

En lo que se refiere al frente de fachada principal, será preceptivo que se cubra con edificaciones (bloque representativo ó naves de fabricación) un mínimo de los 2/3 del frente útil de fachada, entendiéndose por tal el resultante de deducir los retranqueos laterales al frente de parcela.

En las industrias de tipo A será obligatoria la edificación total de la parcela en una sola fase.

7a.- COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE FACHADA

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) - Los bloques representativos deberán ubicarse a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

RETRANQUEOS MINIMOS:

FRONTAL: Industrias TIPO A Y B - 5 m.
TIPO C - 10 m.

Parcela de esquina: Se mantendrá el retranqueo frontal a lo largo de toda la fachada al viario.

Si por motivos debidamente justificados, en el proyecto de edificación, resultaran medianerías al descubierto, éstas deberán tener acabado con la calidad de fachada y así lo construirá el que la origine.

- b) - En las parcelas tipo C cuando el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde el límite de la parcela. En las de tipo A y B no será preciso este nuevo retranqueo.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono. En las parcelas del tipo A y B se podrá eliminar este cerramiento, para acceder a las plazas de aparcamiento del frente de fachada. En el proyecto de edificación se incluirá el tratamiento de la urbanización de esta zona, tal como se indica en la Ordenanza 4ª c.

- c) - Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8a.- SOLUCIONES DE ESQUINA

Con objeto de asegurar la debida viabilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina se mantendrá el retranqueo que le corresponda según tipo de industria, a lo largo de toda la zona curva. El acceso a estas parcelas se situará, de forma que no interfiera en el cruce de las calzadas.

9a.- EDIFICACION DE LAS PARCELAS

a) - El tipo de edificación será:

TIPO A - Naves adosadas entre medianerías, con excepción de las parcelas extremas de la agrupación que tendrán un retranqueo lateral de 5 metros.

El retranqueo trasero será de 3 metros, no obstante en este tipo se permite eliminar este retranqueo siempre que el cerramiento tenga como mínimo un pie de espesor, sobresaliendo 1 metros sobre el faldón de la cubierta.

TIPO B - Naves pareadas, retranqueo trasero de 5 m. y lateral de 5 m. a uno de los lados, pudiendo adosar a una de las parcelas contiguas formando edificación pareada.

TIPO C - Edificación aislada, retranqueos laterales y traseros de 5 metros.

En ninguno de los TIPOS de parcela se podrán superar los índices máximos de ocupación y de piso señalados en la Ordenanza 13a.

En cualquier caso el máximo permitido en cada situación, vendrá definido por la morfología de la parcela.

Los espacios obtenidos a causa de los retranqueos podrán utilizarse como aparcamiento pavimentado y señalizado de acuerdo con lo estipulado en las presentes Ordenanzas. Podrán tolerarse marquesinas con vuelo máximo de 3 m. en proyección horizontal abiertas por su frente y laterales en casos debidamente justificados.

Queda prohibido usar de estos espacios como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o cualquier clase de instalación auxiliar provisional o definitiva.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

Las líneas medianeras laterales y traseros objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo. En las Industrias de Tipo C el frente de fachada se materializará con cerca tipo en todo su perímetro excepto las zonas de acceso, que se proyectarían puertas diáfanas de altura 2 m. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno lo hagan necesario, el basamento macizo de fábrica se escalonará entre 0,20 y 1 metro.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas en los puntos medios del frente de fachada, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes, deberá justificar en el proyecto la diferencia de nivel con aquellos.

b) - En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 6 metros.

c) - La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de 11 metros contados desde la rasante de la calle en el punto medio del frente de fachada, hasta el intradós del último forjado.

El número máximo de plantas que se admite sobre rasante de calle será de tres, y la altura mínima libre de cada una de ellas será de 2,50 m.

En las parcelas superiores a 20.000 m²., la situación y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 16 metros y, a 35 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

En este caso la altura del bloque representativo, será de 16 metros.

d) - En cualquier caso ninguna edificación rebasará los 16 metros de altura medidos en la forma que se indica en el apartado c).

En las parcelas superiores a 20.000 m². y en casos excepcionales debidamente justificados podrá rebasarse la limitación anterior, siempre que se realice un estudio previo de composición de volúmenes, que deberá ser aprobado por los organismos competentes.

e) - Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquéllos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones de viviendas o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios puedan componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f) - Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menos de 1/8 de la superficie útil del local.

g) - Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10a.- ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES

a) - Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

b) - Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

- c) - Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- d) - Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- e) - Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.
- f) - Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- g) - Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

11a.- INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA EL FUEGO

Serán de uso obligatorio, como mínimo, las siguientes:

a) - Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco o Anhídrido Carbónico), que impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales, y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria:

La carga de los extintores se sustituirá cada año ó después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En bloque representativo: Un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200 m². - construidos ó fracción.

- En naves de fabricación ó almacenaje: Un extintor cada 200 m². ó fracción

- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) - Equipos de manguera

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

b.1.) Toma de la red general, con llave de paso y válvula de retención.

b.2.) Conducción de diámetro mínimo 40 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.

b.3.) Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 centímetros del pavimento y con las características específicas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red

general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atmósferas, se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure la existencia de una presión mínima de 5 atmósferas en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre/bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela ó en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de oficinas ó naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Bloque representativo: En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 metros ó fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación ó almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 40 metros ó fracción de longitud de fachada principal.

- Naves de fabricación ó almacenaje: En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m². de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m².; en este caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

- En las parcelas del Tipo A (industria pequeña) se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

12a.- U S O S

a) Industria General.- Areas totalmente dedicadas a establecimientos industriales.

a.1. Uso residencial

Se permiten únicamente las destinadas a vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

Se permiten como máximo 300 m². de vivienda por cada hectárea de terreno. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m²., ni superior a 150 m².

Industria tipo A - Una vivienda mínima en la zona representativa, con entrada independiente de la industria.

Industria tipo B - Máximo dos viviendas, en el grupo representativo, siempre que tengan entrada independiente de la general de oficinas.

Industria tipo C - Se considerarán como construcciones/ accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes, con carácter unifamiliar y un único acceso por vivienda.

No podrán incluirse en los edificios representativos ni alojarse en semi sótanos.

a.2. Industria y Oficinas

Se admiten categorías 2ª, 3ª y 4ª en situación 4ª según la normativa del P.G.O.

b) Industria no molesta.- Areas totalmente industriales que no produzcan humos, gases ó productos nocivos o peligrosos, ni los evacuen.

b.1. Residencial - igual que a.1.

b.2. Industria y Oficinas - Igual que a.2.

c) Uso de garajes

Se permite el uso de garajes.

d) Uso de Comercios

Además de la zona de equipamiento comercial especificada en la Ordenanza 5a. b-2) se permiten los usos definidos en las 2ª, 3ª y 4ª Categorías industriales establecidos en la Norma/ del P.G.O.U. En casos especiales, debidamente justificados, se podrá permitir el establecimiento de instalaciones terciarias, previo informe favorable de la Corporación Municipal.

e) Oficinas

Según los apartados a y b de la presente Ordenanza.

f) Uso público y cultural

Se permiten actividades docentes y culturales de interés público y directamente relacionadas con la actividad industrial.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g) Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Como complemento a los usos anteriormente expresados, se transcriben las Normas Generales de Edificación del P.G.O.U. referente al Suelo Industrial en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª, así como de la situación 4ª permitida en el P.I. Villalobón.

2ª Categoría

Definición: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero con ciertas limitaciones, a causa de sus posibles molestias.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 2ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones profesionales de servicio y garajes, pequeños talleres, industrias de servicio y garajes, que requieran contacto directo y frecuente con el público y que, sin embargo, no transmitan molestia alguna al exterior ni puedan originar peligro especial, por estar corregidos convenientemente ambos extremos, así como no produzcan una atracción de tráfico peatonal o rodado, ni almacenaje de mercancías que creen interferencias con el desenvolvimiento de la vida residencial, con superficies inferiores a 1.000 m². potencia instalada inferior a 20 CV y nivel sonoro inferior a 50 decibelios.

Ejemplos:

Tienda de comestibles, garaje privado, reparación de electrodomésticos, gestoría y agencia de seguros, etc.

3ª Categoría

Definición: Instalaciones compatibles con el uso residencial, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 3ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin

alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo oficinas, comercial e industrial, que o bien requieren intenso contacto con el público, o bien generan un tráfico peatonal o rodado intenso, o bien requieren un almacenaje de productos importante, o bien producen molestias de tipo de ruido, vibración u olores, que podrían transmitirse a

edificaciones contiguas, o bien interfirieran las circulaciones de tipo residencial, con superficies inferiores a 3.000 m²., potencia instalada inferior a 100 CV y nivel sonoro inferior a 60 decibelios.

Ejemplos:

Grandes galerías comerciales, talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes, etc.

4ª Categoría

Definición: Instalaciones de uso urbano (industrial) pero incompatibles con el uso residencial.

Instalaciones comprendidas en esta categoría:

Quedan comprendidas en la 4ª Categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo industrial que ya sea por estar comprendidas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sin posibilidad de corrección, o bien por la necesidad de tráfico rodado pesado o bien por la producción de ruido, vibraciones u olores, requieren situarse en áreas independientes a las de uso residencial, sin limitación en cuanto a superficie y potencia instalada y un nivel sonoro inferior a 90 decibelios.

Ejemplos:

Todas las industrias en general, excepto las altamente peligrosas, insalubres o nocivas o de carácter agropecuario.

3.- Situaciones

4ª Situación - En manzana exclusivamente industrial.

13.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima de la edificación:

- Bloque representativo según se indica en la Ordenanza 9ª.
- Fabricación y Almacenaje, 8 m. contados desde el nivel de Pª Baja hasta el intradós o tirante de la nave. (En casos justificados el Ayuntamiento estudiará el caso específico para aceptar mayores alturas de nave).

Factor de ocupación:

Se entiende por factor de ocupación el porcentaje que representa la superficie de proyección horizontal de las plantas de cubierta en relación con la superficie total de la parcela.

Los factores de ocupación, serán los siguientes:

- Parcelas Tipo A - 80%
- Parcelas Tipo B - 70%
- Parcelas Tipo C - 60%

Índices de piso:

Se entiende por índices de piso, la relación entre la superfi-

cie máxima construida por aplicación de la presente Ordenanza y la superficie total de parcela.

a) En manzanas de uso industrial

- Tipo A - 0,90 m²/m².
 Tipo B - 0,80 m²/m².
 Tipo C - 0,70 m²/m².

b) Equipamiento Comunitario

- Comercial-Social 0,60 m²/m².
 Parque Deportivo 0,20 m²/m².

14a.- CONDICIONES HIGIENICAS

a) - Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el polígono, se ajustarán a los valores máximos admitidos - por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. 26-12-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/ 1975 de 6 de febrero (B.O.E. 22-4-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

b) - Aguas residuales

Las materias en suspensión no excederán de 30 mg/litro. El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

El límite tolerable para detergentes biodegradables tensoactivos LAS, estará comprendido entre 10 y 50 mg/litro.

Al final de las Ordenanzas se reseñan parámetros de calidad de las aguas residuales y sus límites respectivos, elaborada por la Dirección General de Sanidad, cuyo cumplimiento obliga a todas las industrias que se instalen en los polígonos promovidos por la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo.

La Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo ó la Entidad Gestora competente, se reserva la facultad de considerar, para cada caso particular de vertido, qué componentes del mismo deben eliminarse en su totalidad ó reducirse a niveles de concentración tan bajos que no puedan producir contaminación en la zona.

c) - Ruidos

Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los decibelios medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere e indicados en las Normas del P.G.O.U.

15a.- CONDICIONES GENERALES

a) - Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. 16-3-71) y demás disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces y demás disposiciones complementarias.

b) - Cuando de la aplicación de las distintas Normativas vigentes, exista contradicción en la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que contemple menor aprovechamiento.

c) - Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno ó varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en dicho caso concreto.

d) - Será de aplicación la Ordenanza Complementaria aprobada, así como la Normativa Municipal para el trámite de construcciones en el polígono VILLALOBON.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del	
		50 por 100 de muestras	10 por 100 de muestras
Grasas y aceites	mg/l.	10	20
Turbidez	U J T	50,0	75,0
pH	Unidades pH	entre 6,0-9,0 en todo momento	
Cadmio	mg/l.	0,5	1,0
Cromo total	mg/l.	1,5	3,0
Cobre	mg/l.	0,5	1,0
Plomo	mg/l.	7,5	15,0
Mercurio	mg/l.	0,05	0,10
Niquel	mg/l.	5,5	11,0
Plata	mg/l.	0,025	0,05
Zinc	mg/l.	3,5	7,0
Arsenio	mg/l.	3,0	6,0
Cianuros	mg/l.	5,0	10,0
Cloro residual total	mg/l.	1,0	2,0
Compuestos fenólicos	mg/l.	0,5	1,0
Amoniaco (como nitrógeno)	mg/l.	40,0	60,0
Hidrocarburos clorados.	mg/l.	0,003	0,006
Toxicidad	u	7,5	10,0

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

ANEXO I

(Correcciones introducidas según Orden de 1 de diciembre de 1992, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de la Junta de Castilla y León)

A).- Las señaladas en el Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:

a).- Respecto a la Normativa del API, nº 1
PERI Casco Antiguo:

- Art. 20.4.3. 7º párrafo, 7ª línea, se sustituirá la actual redacción por la siguiente: "... y sin superar ésta se enrasarán cornisas con un margen de (+/-) 30 cms.; no permitiéndose por encima de la cornisa ningún forjado, salvo los de formación y soporte de la estructura de cubierta.

- Art. 23.1.a párrafo 2, 5ª línea, donde dice -30 deberá decir, +/- 30 cms.

- Art. 23.1.b. El último párrafo quedará redactado como sigue:

"La situación y dimensiones de las luceras deberán cumplir las siguientes condiciones, simultáneamente:

- Su dimensión máxima será de 1,00 x 1,50 y siempre con proporción vertical o cuadrada, nunca horizontal.

- Se situarán en el faldón de la cubierta a una distancia del plano de fachada no menor de 1,5 m.

- En edificios protegidos se situarán a ejes de los huecos que aparezcan en fachada. En el caso de que estos huecos sean miradores se podrán situar a ejes de los huecos que existan en el muro de cerramiento tras los miradores. En edificios de nueva planta se situarán a ejes de los huecos de plantas inferiores y con una separación mínima de 3 m. a ejes de huecos".

- Art. 23.1.c.-

- Deberá corregirse el error advertido en la redacción de este articulado cambiando la expresión "derribos afectados" por "derribos efectuados".

Asimismo donde dice "de acuerdo con la Comisión" debe decirse "de acuerdo con el informe de la Comisión".

- Art. 23.2.a.-

El margen de desviación para enrasar cornisa con el colindante debe establecerse en +/- 30 cms, en este sentido se deberán corregir los párrafos 2º, 3º y 4º del artículo de referencia.

- Art. 23.2.b.-

Deberá corregirse el último párrafo. "Situaciones y dimensiones de las luceras", según lo especificado para el art. 23.1.b.

- Art. 48.5.-

Deben eliminarse los párrafos 1º, 2º y 4º y quedar un único párrafo con el siguiente texto:

"La inclusión de un edificio en el nivel de protección ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes, de acuerdo con las determinaciones del rt. 47.5 de estas Normas".

b) Respecto al Planeamiento Remitido:

- En el plano 7.7 deben incluirse simultáneamente los terrenos denominados los Jardinillos y la Estación en el APR-2 (Plan Especial de los terrenos ferroviarios) y en el APR-3 (P.E de protección del C.H.A. 2ª fase).

- En el APR-4 (P.E. Plaza de San Pablo) deberá hacerse constar que la aprobación definitiva del PERI correspondiente deberá contar con informe preceptivo y vinculante de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural.

c).- Respecto al Plan Especial de R.I. del Mercado Viejo:

- 7.3.3.b.5.- C/ Mayor Principal nº 69 y 71.

Quedará redactado como sigue:

"Estos dos inmuebles se remiten a la Normativa General que establece el P.E.R.I., permaneciendo el nº 69 como de PROTECCION AMBIENTAL (manteniendo como mínimo de fachada y formación de cubierta) y el nº 71 tomará la condición de SOLAR colindante con uno protegido, al haberse derribado el edificio preexistente".

- 7.3.3.b.6.- C/ Menéndez Pelayo nº 7.

Quedará como sigue:

"Se mantiene la protección estructural del edificio, pero atendiendo a su estado, deberá ser la Comisión de Seguimiento del PERI la que determine aquellos elementos que deberán conservarse y aquellos que puedan reedificarse".

- 7.3.3.b.7.- C/ Don Sancho nº 9

Deberá redactarse como sigue:

El edificio queda descatalogado como edificio con protección, debiendo realizarse el edificio que lo sustituya con la alineación modificada en planta baja según planos, reconstrucción de fachada con la misma alineación que la actual y elevación de una planta más, retranqueada 2 m. del plano de fachada".

- 7.3.3.b.8.- C/ Manuel Rivera nº 6

Quedará redactado como sigue:

"Se procede a la modificación de la alineación tal como refleja el plano de Alineaciones".

- 7.3.3.b.9.- C/ General Mola esquina C/ Valdeserías.

Quedará redactado de la siguiente forma:

"Se acepta la ampliación de un torreón ornamental en dicha esquina".

- 7.3.3.b.10.- C/ Manuel Rivera nº 4.

Se añadirá lo siguiente: "... con las limitaciones de uso establecidas en el PERI. (API - 1).

B).- Las indicadas en el informe de la Diputación Provincial.

1.- Art. 5.5.18 de las Normas Urbanísticas, donde dice: "ante la Comisión Municipal Permanente" deberá decir: "ante el Organismo Municipal Competente".

2.- Art. 6.2.27 de las Normas, último párrafo: deberá suprimirse la alusión a la ordenanza de exacción de carácter fiscal.

3.- En el Area de Planeamiento remitido 3 (A.P.R.-3), en el apartado objetivos: se señalarán los que corresponden al Suelo Urbano (los 3 primeros párrafos existentes en el documento aprobado) y los correspondientes a S.N.U. con el siguiente texto:

"La protección del paisaje y del medio físico, en sus aspectos ecológicos, ambientales, mantenimiento de usos del suelo, paisajes naturales, masas arbóreas, arquitectónico, así como edificios o inmuebles de interés histórico".

5.- En el art. 7.5 deberá suprimirse el coeficiente de homogeneización del grado 3 ya que éste no existe en el art. 7.4.4 correspondiente a la zona de ordenanza 4.

6.- En el plano 4.2 deberán corregirse las siglas de clasificación del suelo: donde dice "S.N.U.P." deberá decir "S.U.N.P."

7.- En el art. 8.2.5, Area nº 1 donde dice: "El sistema general de espacios libres habrá de definirse sobre el suelo no urbanizable de especial protección por razones naturales y paisajísticas". deberá decir: "El sistema general de espacios libres deberá respetar lo previsto en el plano 5.1".

8.- Art. 9.3.2. donde dice: "A los solos efectos de segregación de fincas..." deberá decir: "A los solos efectos de estas normas se entenderá que la segregación de fincas constituye parcelación urbanística en los siguientes supuestos":

9.- Deberá incluirse en el art. 6.3 de la memoria el siguiente párrafo: "Las delimitaciones de áreas en las que el Ayuntamiento podrá ejercitar los derechos de Tanteo y Retracto señaladas en los planos 5.1 y 5.2, tienen

carácter indicativo. Para ejercer los correspondientes derechos el Ayuntamiento deberá delimitar previamente las áreas mencionadas por el procedimiento establecido en los arts. 291 y siguientes del Vigente Texto Refundido L.S.

10.- Deberán corregirse en los arts. 34, 35 y 48.5 del Anexo nº 1 a las Normas Urbanísticas los párrafos donde dice "en el P.G.O.U. vigente" por "en el presente P.G.O.U."

11.- En el A.P.I.- 3 Plan Especial PERI de San José (Anexo I a las Normas Urbanísticas) se rectificará lo siguiente:

1.- Todas las expresiones referidas al Plan General, se complementarán con la expresión "Presente Plan General".

2.- En la Norma 3, Art. 1, se sustituirá el párrafo 1.4 por el siguiente texto (correspondiente al epígrafe 8,2 del Plan General del 74): "Las construcciones se plantearán normalmente, con independencia de las alineaciones de las aceras impuestas por los trazados de la red viaria, ampliándose aquéllas hasta las fachadas o bien completándose dichos espacios con jardines o zonas libres".

3.- En la Norma 3 Art. 2, se sustituirá el párrafo 2.4 por el siguiente texto correspondiente al epígrafe 8.2 del Plan General del 74: "Las construcciones se plantearán normalmente, con independencia de las alineaciones de las aceras impuestas por los trazados de la red viaria, ampliándose aquéllas hasta las fachadas o bien completándose dichos espacios con jardines o zonas libres".

12.- Se suprimirá el último párrafo de la Ordenanza 14. API.5 Polígono Industrial Nuestra Señora de los Angeles.

C).- Las señaladas en el informe de la Comisión de Urbanismo de Castilla y León.

- En el APR-11 donde dice que: "constituye el área de reparto nº 24 debe decir: constituye el área de reparto nº 25".

Deberá corregirse asimismo el error en el plano nº 7.13.

- En la Normativa relativa al suelo no urbanizable se corregirá el articulado de referencia a la antigua Ley del Suelo.

- En la página 85 art. 6.2.8, párrafo 3º, deberá añadirse: "o de 6,70 m. en el supuesto de existencia de áticos, independientes permitidos por las presentes Normas.