ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR URBANO SITO en CALLE AVION s/n DE AGUILAR DE CAMPOO. (Palencia). PROMOTOR: CONSTRUCCIONES GUARDO 98 S.L. ARQUITECTOS: D. GUILLERMO GONZALEZ REQUEIJO. Da. CARMEN GONZALEZ REQUEIJO

ÍNDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA.

- A.1.- Datos del encargo.
- A.-2. Parcela objeto del estudio de detalle
- A.-3. Situación Urbanística según Planeamiento Vigente.

B.- MEMORIA VINCULANTE.

- B.- 1. Objeto.
- B.- 2. Propuesta.
- B.- 3. Justificación.
- B.- 4. Resumen Ejecutivo

C.- NORMATIVA SECTORIAL

- C.-1. Cumplimiento de Accesibilidad.
- C.-2. Afecciones de Riesgos Naturales o Tecnológicos.
- C.-3. Afecciones Culturales
- C.-4. Cumplimiento de la Ley del Ruido

D.- INFORMES SECTORIALES

E.- MODIFICACION PUNTUAL DE NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AGUILAR DE CAMPOO.

Anexo 1.- PLANEAMIENTO ACTUAL Correspondiente a la Ordenanza 6ª Ordenanza EP. Edificación Perimetral.

Anexo 2.- PLANEAMIENTO MODIFICADO Correspondiente a la Ordenanza 6ª Ordenanza EP. Edificación Perimetral.

F.- PLANOS.

- 1°.- Situación en planeamiento.
- 2°.- Situación catastral.
- 3°.- Descripción de la parcela.
- 4°.- Alineaciones y ocupaciones según planeamiento actual.
- 5°.- Calculo de aprovechamientos según el planeamiento actual.
- 6°.- Alineaciones y aprovechamientos propuestos en el estudio de detalle.
- 7°.- Plano de ordenación modificado
- 8°.- Detalle del plano de ordenación modificado
- Plano de ordenación PO-02.06 modificado
- Detalle del plano de ordenacion modificado

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR URBANO SITO en CALLE AVION s/n DE AGUILAR DE CAMPOO. (Palencia). PROMOTOR: CONSTRUCCIONES GUARDO 98 S.L... ARQUITECTOS: D. GUILLERMO GONZALEZ REQUEIJO. D^a. CARMEN GONZALEZ REQUEIJO.

A.- MEMORIA INFORMATIVA

A.-1. Datos del Encargo.

Por encargo de CONSTRUCCIONES GUARDO 98 S.L., se redacta el presente Estudio de Detalle del Solar de su propiedad, sito en la Calle AVION s/n de AGUILAR DE CAMPOO (PALENCIA).

Los autores del presente Estudio de Detalle, son D Guillermo González Requeijo y Dª Carmen González Requeijo, Arquitectos colegiados nº 11.381 y 3.770 del Colegio de Arquitectos de León, Delegación de Palencia.

A.- 2. Parcela objeto del estudio de detalle.

La parcela se encuentra al final de la calle Avión de Aguilar de Campoo. En el lateral izquierdo de dicha vía. Tiene forma de trapezoide irregular. Su topografía es sensiblemente plana.

Su referencia catastral es 7389902UN9378N0004DM.

La superficie de la parcela según la medición realizada "in situ" es de 205,53 m.2. (DOSCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS).

Según Catastro su superficie es 204,18 m.2. (DOSCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS CON DIEZ Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS)

La finca, objeto del Estudio de Detalle, es de propiedad privada. Pertenece a un único propietario: Construcciones Guardo 98 S.L.

A.- 3. Situación urbanística según planeamiento vigente.

El planeamiento urbanístico vigente de AGUILAR DE CAMPOO, clasifica a dicha parcela, como SUELO URBANO de ORDENANZA E.P. EDIFICACION PERIMETRAL.

La parcela, tiene en su medianera derecha una zona, calificada en el Planeamiento General de Aguilar de Campoo, como Suelo Urbano No Consolidado.

El resto de la zona colindante está calificada como Suelo Urbano de Ordenanza E.P. Edificación Perimetral. Los linderos se encuentran ocupados por bloques de viviendas, excepto en su lateral derecho donde se halla una nave de servicios mecánicos. El frente se corresponde con la calle Avión.

Dispone de todos los servicios y dotaciones exigidos por la Ley: Abastecimientos, Electricidad, Servicios de Comunicaciones, Saneamiento y Accesos Urbanizados, tanto peatonales como rodados a través de la calle Avión.

B.- MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del artículo 136-1-a del REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, los objetivos, propuestas y justificaciones de Ordenación General establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aguilar de Campoo, se detallan en los apartados siguientes.

B.-1. OBJETO.

El objeto de este Estudio de Detalle, dadas las especiales características de la parcela, es mejorar y racionalizar la ocupación y uso de la planta baja. Para ello se modifican las condiciones de ocupación de la parcela introduciendo dos variantes:

- .- La ocupación de la totalidad de la planta baja.
- La eliminación del aprovechamiento volumétrico en la parte posterior de la parcela, correspondiente a la calle Fernando I

El aumento de ocupación y volumen en planta baja, se compensa con la supresión del aprovechamiento urbanístico que permite el fondo edificable de la calle Fernando I, en la parte posterior de la parcela, de las plantas 1ª a 4ª.

La volumetría y uso, que el Plan General, permite en el fondo edificable de la parcela, desde la calle Fernando I en el solar objeto del presente Estudio de Detalle, es inviable, constructiva y estéticamente.

Por otra parte el aprovechamiento que el Plan General permite en la planta baja crea espacios residuales, e inutiliza parcialmente el uso del local resultante.

La modificación en la parcela permitirá la ocupación en su totalidad de la planta baja al tiempo que se elimina el aprovechamiento de las cuatro plantas superiores del fondo edificable que le correspondería desde la calle Fernando II.

B.- 2. PROPUESTA.

La propuesta del Estudio de Detalle, afecta únicamente a 205,53 metros cuadrados.

Se plantea la modificación puntual del articulo 211.2° del Plan General, haciendo al tiempo referencia al el artículo 210 apartado 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Aguilar, referente a las "Condiciones de posición.

En la propuesta de modificación del artículo 211-2º del Plan General de Ordenación Urbana de Aguilar de Campoo, no se condiciona a ninguna otra zona o parcela del casco con similar o distinta calificación urbanística. Tampoco se afecta a ningún tipo de vial ni zona pública.

Con este Estudio de Detalle se modifica el artículo 211 "Superficie ocupable" en su punto 2., de la Sección 6ª Ordenanza EP: "Edificación Perimetral" que en su **redacción actual dice**:

211-2.- En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado por el 30% de su superficie. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo de 12 metros.

Con **la Modificación Propuesta** de este punto, la redacción del mismo sería:

211-2.- En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros, salvo indicación expresa en el plano. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado por el 30% de su superficie, salvo indicación expresa en el plano. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo definido en el primer párrafo.

Para esta parcela se plantea tal y como se refleja en el plano número 7, la eliminación del aprovechamiento del fondo de los doce metros que corresponderían a esta, desde la calle Fernando I de las plantas 1°-2°-3° y 4°. La planta baja sería ocupada en la totalidad de la parcela. Este mayor aprovechamiento de la planta baja es compensado ampliamente por el no utilizado por el correspondiente a las plantas

superiores. Las condiciones urbanísticas correspondientes a la calle Avión, no tendrían ninguna variación.

B.-3. JUSTIFICACION.

El presente Estudio de Detalle se ajusta a las determinaciones fijadas por los Art. 131-136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De conformidad con lo establecido en el Art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la formulación del presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa del propietario del solar, Construcciones Guardo 98 S.L..

Este Estudio de Detalle no suprime, no modifica, ni altera, de ninguna forma, las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales. Asimismo respeta, con carácter vinculante, los objetivos criterios y demás condiciones señalados en los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

La documentación que figura en el presente estudio de Detalle, da cumplimiento a lo establecido en el artículo 136-1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en sus tres apartados:

- a.- Justifica que los objetivos y propuestas de ordenación de este Estudio de Detalle, respetan las determinaciones de ordenación general establecidas en el P.G.O.U. o las Normas Urbanísticas Municipales, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
- b.- Se relacionan y justifican las modificaciones que se realizan respecto a la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.
- c.- Se relacionan y justifican las determinaciones que tienen por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Con el presente estudio, no se modifican las condiciones de rasante, ni de alineaciones exteriores e interiores, referentes a las fachadas de la calle Avión. Doce metros de fondo, para las cuatro plantas por encima planta baja. La planta baja se ocuparía en su totalidad.

Se elimina al aprovechamiento que en la parte posterior del solar le corresponde a la parcela señalado en el planeamiento (fondo edificable admitido de 12 metros de las cuatro plantas por encima de la planta baja).

Esta pérdida de aprovechamiento es muy superior a la que se destina al espacio ocupado en planta baja previsto en el Estudio de Detalle. No se agota, tal y como se justifica en el aparatado siguiente el ocupación y superficie admitidas por el Plan General.

Los aprovechamientos finales de la parcela que este Estudio de Detalle plantea son los siguientes.

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 205,53 m.2

SUPERFICIE Y VOLUMEN APROVECHABLE SEGÚN PLANEAMIENTO EN VIGOR.

Superficie ocupable en Planta baja.

Calle Avión. Con fondo de 12 m. 162,58 m.2.

Calle Fernando II. Con fondo de 12 m. 1,20 mx19,10 m.=22,92 m.2.

Superficie no afectada por el fondo edificable de 12 m. 205,53 m.2. -162,58 m.2. -22,92 m.2. = 20,03 m.2

Superficie ocupable en planta baja del espacio superior al fondo edificable $30\% \times 20,02 \text{ m},2$, = 6,01 m.2.

Superficie ocupable en planta baja:

162,58 m.2.+ 22,92 m.2 + 6,01 m.2. = 191,51 m.2.

Superficie ocupable en las plantas superiores P.1 a P4. 162,58 m.2 (c/ Avión) + 22,92 m2. (c/Fernando II) x4 = 742,00 m2

Volumen aprovechable en la parcela. Volumen aprovechable en planta baja: PB (205,53 m2 – 70 % x 20,03 m2) x3,50 m = 670,28 m3.

Volumen aprovechable desde calle Avión.

P1 a P4: (4 plantas) x3,20 m. x 162,58 m2, =2.081,02 m3.

Volumen aprovechable desde calle Fernando II. P! a P4: (4 plantas) 3,20 m x 22,92 m2 = 293,38 m3

Volumen aprovechable total: 3.044,68 m3.

VOLUMEN APROVECHABLE MEDIANTE EL ESTUDIO DE DETALLE QUE SE PLANTEA.

Volumen Aprovechable en Planta Baja. (Ocupación 100%) 3,50 m2. X 205,53 m2 = 719,35 m.3,

Volumen aprovechable desde calle Avión P1 a P4: (4 plantas) 3,20 m x 162,58 m2, = 2.081,02 m3

VOLUMEN TOTAL APROVECHABLE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:

2.800,37 M,3,

VOLUMEN TOTAL ADMITIDO SEGÚN PLANEAMIENTO. 3.044,68 M.3.

En estos cálculos de aprovechamientos, en ambos casos, no se ha considerado el aprovechamiento del 70 % de la bajocubierta ya que al estar condicionado al de la planta inferior, no tiene incidencia en el aprovechamiento general del solar.

Mediante la documentación de planos, que acompaña a la presente Memoria se puede comprobar y datar lo aquí especificado.

Dada su no afectación a otras propiedades o dotaciones públicas, no es preciso plantearse ningún tipo de cesiones, redistribuciones o compensaciones.

Tampoco afecta a las servidumbres de luces y vistas con las propiedades colindantes. La ampliación planta baja no supera la altura de las terrazas del edificio frontero posterior.

B.- 4. RESUMEN EJECUTIVO.

El ámbito de la nueva ordenación propuesta en este expediente se ajusta estrictamente a la finca descrita. No se condiciona ninguna otra zona o parcela de Aguilar de Campoo con similar o distinta calificación urbanística. Tampoco se afecta a ningún tipo de vial ni zona pública.

En esta parcela objeto del presente Estudio de Detalle, queda suspendido el otorgamiento de licencia y la tramitación de otros procedimientos, que no cumplan con la situación vigente del Plan General de Aguilar de Campoo, hasta tanto no sea aprobado el presente documento y sea publicado en los documentos oficiales correspondientes.

C.- NORMATIVA SECTORIAL.

C.- 1. Accesibilidad.

La parcela objeto del Estudio de Detalle, y el desarrollo del mismo, cumple con la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, así como el Documento Básico SUA de Seguridad de utilización y accesibilidad. Este estudio de detalle no afecta a ningún espacio público ni modifica ninguna vía pública, no siéndole por tanto de aplicación la Orden VIV/561/2010.

C.- 2. Afecciones de Riesgos Naturales o Tecnológicos.

El solar donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle, no se encuentra en zona de protección de riesgo natural o tecnológico del municipio de Aguilar de Campoo. En consecuencia no necesita solicitar el informe de la Agencia de Protección Civil, que señala la Orden FOM/208/2011 de 22 de febrero

C.- 3. Afecciones Culturales

El solar donde se desarrolla el presente Estudio de Detalle, no se encuentra en ninguna de las zonas de protección arqueológica, protección patrimonial ni de afección cultural señalada por el Plan general de Ordenación de Aquilar de Campoo.

C.-4. Cumplimiento de la Ley del Ruido

La justificación sobre el cumplimiento de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León, y en particular, de su artículo 7, viene determinado por la modificación planeamiento. El presente estudio de detalle, no tiene ninguna afección sobre los niveles de ruido de la zona.

En el municipio de Aguilar de Campoo, no existe mapa de ruidos.

De conformidad con la Ley 5 /2009, de 4 de junio del Ruido de Castilla y León y considerando la zonificación establecida en el Codigo Técnico de la Edificación - DB_HR para zonas residenciales en las que se encuentra el presente estudio de detalle, los datos acústicos de referencia del valor del índice de ruido día L_d considerados son: L_d < 60 dBA.

Los sistemas de insonorización, se adecuarán a la normativa vigente en lo que se refiere al aislamiento acústico necesario para la obtención de la habitabilidad de las viviendas desarrollándose dentro de los parámetros legalmente establecidos.

Será el proyecto de edificación que actúe en la parcela o futura edificación, el que justificará las medidas de prevención y reducción de los niveles sonoros, conforme a la legislación vigente en esta materia.

D.- INFORMES SECTORIALES.

Los informes sectoriales que se precisa recabar para la tramitación del presente Estudio de Detalle, de acuerdo con la Instrucción Técnica 1 / 2.016 publicada en el Boletín Oficial de Castilla y león el 8 de abril de 2.016, que da cumplimiento al artículo 153 del Reglamento de Urbanismo son los siguientes:

- 1°.- Informe del Servicio Territorial de Fomento d ela Junta de Castilla y León.
 - 2°.- Informe de la Diputación Provincial.
 - 3°,. Informe de la Subdelegación del Gobierno.

El resto de informes señalados en la Instrucción Técnica 1 / 2.016, no son precisos.

Palencia marzo 2.017

D. Guillermo González Requeijo. Da. Carman González Requeijo.

Arquitectos

E) MODIFICACION PUNTUAL DE NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE AGUILAR DE CAMPOO.

ANEXO 1

PLANEAMIENTO ACTUAL Correspondiente a la Ordenanza 6^a Ordenanza EP. Edificación Perimetral.

Sección 6º. Ordenanza EP: Edificación Perimetral

Artículo 207. Definición

- 1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanistica de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EPX, constituyendo EP la referencia a la ordenanza de Edificación Perimetral, y X al número máximo de plantas que puede alcanzar
- 2. Se aplica mayoritariamente en las zonas intersticiales del casco histórico de la villa de Aguillar de Campoo.

Artículo 208. Tipologias asociadas

La tipología asociada es la edificación alineada a vial.

Articulo 209. Condiciones de parcelación

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, la fachada mínima será de 10'00 metros, con una superficie mínima de 250'00 m² y una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 10'00 metros de diámetro.

Artículo 210. Condiciones de posición

- 1. Las parcelas se ajustarán en todo caso a las alineaciones señaladas en este Plan General, sin perjuicio de la adaptación física de las mismas a la realidad del terreno.
- 2. Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones señaladas en el presente PGOU, en todo su frente, sin permitir retranqueos a los laterales sobre dicha alineación. No se establece determinación alguna respecto de los retranqueos en el resto de los linderos.

Articulo 211. Superficie ocupable

- Se permitirá la ocupación integra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso.
- 2. En planta baja se permitirà la ocupación integra de un fondo de 1200 metros. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupada en el 30% de su superficie. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo de 12,00 metros.
- 3. La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación que sea visible desde espacio público deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Artículo 212. Altura máxima de la edificación

- 1. Exclusivamente para la determinación de la altura máxima de comisa de la edificación, se considera una altura de planta baja de 3'50 metros, más una altura de 3'20 metros por cada una de las plantas de piso permitidas.
- 2. Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:
 - La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura de 3'50 metros.
 - La altura del último forjado podrá no coincidir con la altura del alero de cubierta.
 - En el caso de cubiertas planas, podrá elevarse un peto de altura máxima de 1'20 metros desde la cara superior del último forjado horizontal.
 - d. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como las ventanas sobre cubierta, las antenas o paneles solares. No se permitirá la instalación de panelles solares en los ámbitos de los Conjuntos Históricos así como en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 213. Edificabilidad

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

Artículo 214. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la ordenanza EP la condición de uso admisible todos los incluidos en la siguiente relación:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Residencia Colectiva
- Industria Compatible
- Comercial
- Hostelero
- Centros de Reunión
- Oficinas
- Aparcamiento

- Sanitario Asistencial
- Sociocultural Educativo
- Deportivo
- Religioso
- Servicios Urbanos

Tendrán la consideración de uso prohibido en el ámbito de aplicación de la ordenanza EP todos los que no hayan sido expresamente relacionados como uso admisible.

Artículo 215. Adaptación al entorno

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas de faldón recto y continuo. En este último caso, se utilizará como material de acabado teja de color pardo-rojizo, cuya apariencia coincida en la medida de lo razonable con la de la teja cerámica árabe característica de las edificaciones de la montaña palentina.
- 2. No se permiten cuerpos volados ocupables sobre espacio público, ni abiertos ni cerrados, cuando el ancho libre de dicho espacio público sea de menos de 7'00 metros. Cuando el ancho libre del espacio público frente a fachada se encuentre entre 7'00 y 11'00 metros, se permitirán vuelos de 070 metros, y cuando este ancho libre sea de 11'00 metros o más, se permitirán vuelos de hasta 0'90 metros.

La proyección sobre el espacio público de estos vuelos deberá contar con una altura libre de al menos 3'00 metros.

- Los aleros y comisas podrán tener un vuelo máximo de 0'50 metros. 3.
- Los toldos plegables o enrollables podrán tener en extensión un vuelo no superior a 1'50 metros, sin exceder de una décima parte del ancho de la calle. No podrán acercarse a menos de 0'60 metros de la vertical trazada por el borde exterior del bordillo de la acera y sus elementos fijos o móviles que sobresalgan de la fachada, incluso sus suplementos de cortina o colgantes, no podrán situarse a una altura inferior a 2'20 metros sobre la acera.
- 5. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada no podrán sobresalir más de 1'50 veces el vuelo permitido para los cuerpos volados sobre via pública, y su altura mínima desde la rasante será de 2'80 metros.
- 6. Se tenderá a la colocación de rótulos comerciales insertados en los propios huecos, sin vuello sobre las fachadas. Los rótulos se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante y cuyo color no desentone con los predominantes de la fachada.
- Las medianerías que queden al descubierto se tratarán como fachadas. Los frentes no ocupados se deben cerrar mediante elementos de fábrica, en los que predominen huecos sobre macizos.

En los ámbitos de protección de BIC, en cuanto a las condiciones de adaptación al entorno, se estará a lo dispuesto en el artículo 161.

Sección 7º. Ordenanza CH: Casco Histórico

Articulo 216. Definición

- 1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo CHX, constituyendo CH la referencia a la ordenanza de Casco Histórico, y X al número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación.
- 2. Se aplica mayoritariamente al centro histórico de la villa de Aguilar de Campoo, donde al igual que sucede en los Núcleos Rurales, la edificación característica se distribuye según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, definiendo una fachada predominantemente alineada a la via pública, y ocupando de forma difusa el interior de la parcela, con presencia de patios de parcela, sin que aparezcan de forma manifiesta patios diáfanos de manzana libres de edificación.
- 3. Puesto que su ámbito de aplicación se circunscribe al ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la villa de Aguitar de Campoo, resulta conveniente resellar de forma expresa que su aplicación es subsidiaria con respecto al precitado Plan Especial, y sólo en aquellos extremos que en el mismo no se encuentren señalados en contrario.

Artículo 217. Tipologia asociada

- 1. La tipología predominante en el ámbito de aplicación de esta zona de ordenanza será la de edificación alineada a vial.
- 2. La distribución volumétrica de los nuevos edificios será efectuada, en la medida en que los requerimientos funcionales lo permitan, reinterpretando el modelo tradicional de disposición de edificaciones en tomo a un patio de parcela.

Artículo 218. Condiciones especificas de parcelación

No se permitirán otras parcelaciones en el ámbito de aplicación de la ordenanza CH que las especificamente señaladas en el Plan Especial.

ANEXO 2

PLANEAMIENTO MODIFICADO Correspondiente a la Ordenanza 6^a Ordenanza EP edificación perimetral.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. AGUILAR DE CAMPOO (PALENCIA) APROBACIÓN DEFINITIVA

Sección 6^a. Ordenanza EP: Edificación Perimetral

Articulo 207. Definición

- Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanistica de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo EPX, constituyendo EP la referencia a la ordenanza de Edificación Perimetral, y X al número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación.
- Se aplica mayoritariamente en las zonas intersticiales del casco histórico de la villa de Aguilar de Campoo.

Articulo 208. Tipologías asociadas

La tipologia asociada es la edificación alineada a vial.

Articulo 209. Condiciones de parcelación

Exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones, la fachada minima será de 10'00 metros, con una superficie mínima de 250'00 m² y una forma tal que permita la inscripción de un circulo de 10'00 metros de diámetro.

Artículo 210. Condiciones de posición

- Las parcelas se ajustarán en todo caso a las alineaciones señaladas en este Plan General, sin perjuicio de la adaptación física de las mismas a la realidad del terreno.
- Las edificaciones de nueva planta se ajustarán a las alineaciones señaladas en el presente PGOU, en todo su frente, sin permitir retranqueos a los laterales sobre dicha alineación. No se establece determinación alguna respecto de los retranqueos en el resto de los linderos.

Articulo 211. Superficie ocupable

- 1.
- En Planta Baja se permitirá la ocupación integra de un fondo de 12 metros, salvo indicación 2. expresa en el plano. El resto de la planta baja que supere ese fondo podrá ser ocupado por el 30% de su superficie, salvo indicación expresa en el plano. En las plantas superiores no se superará el fondo máximo definido en el primer parrafo.
- La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación que sea visible desde espacio público deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Artículo 212. Altura máxima de la edificación

- 1. Exclusivamente para la determinación de la altura máxima de comisa de la edificación, se considera una altura de planta baja de 3'50 metros, más una altura de 3'20 metros por cada una de las plantas de piso permitidas.
- 2. Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:
 - La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa, y sin superar en ningún caso una altura de 3'50 metros.
 - La altura del último forjado podrá no coincidir con la altura del alero de cubierta.
 - En el caso de cubiertas planas, podrá elevarse un peto de altura máxima de 1'20 metros desde la cara superior del último forjado horizontal.
 - d. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de la construcción, tales como las ventanas sobre cubierta, las antenas o paneles solares. No se permitirá la instalación de panelles solares en los ámbitos de los Conjuntos Históricos así como en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 213. Edificabilidad

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

Artículo 214. Condiciones de uso

Tendrán en el ámbito de aplicación de la ordenanza EP la condición de uso admisible todos los incluidos en la siguiente relación:

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Colectiva
- Residencia Colectiva
- Industria Compatible
- Comercial
- Hostelero
- Centros de Reunión
- Oficinas
- Aparcamiento

- Sanitario Asistencial
- Sociocultural Educativo
- Deportivo
- Religioso
- Servicios Urbanos

Tendrán la consideración de uso prohibido en el ámbito de aplicación de la ordenanza EP todos los que no hayan sido expresamente relacionados como uso admisible.

Artículo 215. Adaptación al entorno

- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas de faldón recto y continuo. En este último caso, se utilizará como material de acabado teja de color pardo-rojizo, cuya apariencia coincida en la medida de lo razonable con la de la teja cerámica árabe característica de las edificaciones de la montaña palentina.
- 2. No se permiten cuerpos volados ocupables sobre espacio público, ni abiertos ni cerrados, cuando el ancho libre de dicho espacio público sea de menos de 7'00 metros. Cuando el ancho libre del espacio público frente a fachada se encuentre entre 7'00 y 11'00 metros, se permitirán vuelos de 070 metros, y cuando este ancho libre sea de 11'00 metros o más, se permitirán vuelos de hasta 0'90 metros.

La proyección sobre el espacio público de estos vuelos deberá contar con una altura libre de al menos 3'00 metros.

- Los aleros y comisas podrán tener un vuelo máximo de 0'50 metros. 3.
- Los toldos plegables o enrollables podrán tener en extensión un vuelo no superior a 1'50 metros, sin exceder de una décima parte del ancho de la calle. No podrán acercarse a menos de 0'60 metros de la vertical trazada por el borde exterior del bordillo de la acera y sus elementos fijos o móviles que sobresalgan de la fachada, incluso sus suplementos de cortina o colgantes, no podrán situarse a una altura inferior a 2'20 metros sobre la acera.
- 5. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada no podrán sobresalir más de 1'50 veces el vuelo permitido para los cuerpos volados sobre via pública, y su altura mínima desde la rasante será de 2'80 metros.
- 6. Se tenderá a la colocación de rótulos comerciales insertados en los propios huecos, sin vuello sobre las fachadas. Los rótulos se construirán preferentemente con materiales de acabado no brillante y cuyo color no desentone con los predominantes de la fachada.
- Las medianerías que queden al descubierto se tratarán como fachadas. Los frentes no ocupados se deben cerrar mediante elementos de fábrica, en los que predominen huecos sobre macizos.

En los ámbitos de protección de BIC, en cuanto a las condiciones de adaptación al entorno, se estará a lo dispuesto en el artículo 161.

Sección 7º. Ordenanza CH: Casco Histórico

Articulo 216. Definición

- 1. Esta Ordenanza establece los parámetros de calificación urbanística de las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo CHX, constituyendo CH la referencia a la ordenanza de Casco Histórico, y X al número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación.
- 2. Se aplica mayoritariamente al centro histórico de la villa de Aguilar de Campoo, donde al igual que sucede en los Núcleos Rurales, la edificación característica se distribuye según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, definiendo una fachada predominantemente alineada a la via pública, y ocupando de forma difusa el interior de la parcela, con presencia de patios de parcela, sin que aparezcan de forma manifiesta patios diáfanos de manzana libres de edificación.
- 3. Puesto que su ámbito de aplicación se circunscribe al ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la villa de Aguitar de Campoo, resulta conveniente resellar de forma expresa que su aplicación es subsidiaria con respecto al precitado Plan Especial, y sólo en aquellos extremos que en el mismo no se encuentren señalados en contrario.

Artículo 217. Tipologia asociada

- 1. La tipología predominante en el ámbito de aplicación de esta zona de ordenanza será la de edificación alineada a vial.
- 2. La distribución volumétrica de los nuevos edificios será efectuada, en la medida en que los requerimientos funcionales lo permitan, reinterpretando el modelo tradicional de disposición de edificaciones en tomo a un patio de parcela.

Artículo 218. Condiciones especificas de parcelación

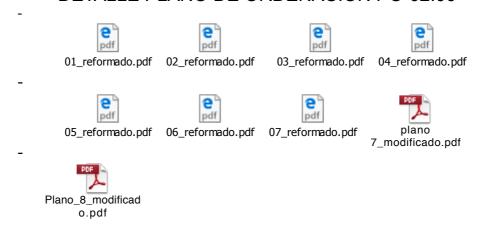
No se permitirán otras parcelaciones en el ámbito de aplicación de la ordenanza CH que las especificamente señaladas en el Plan Especial.

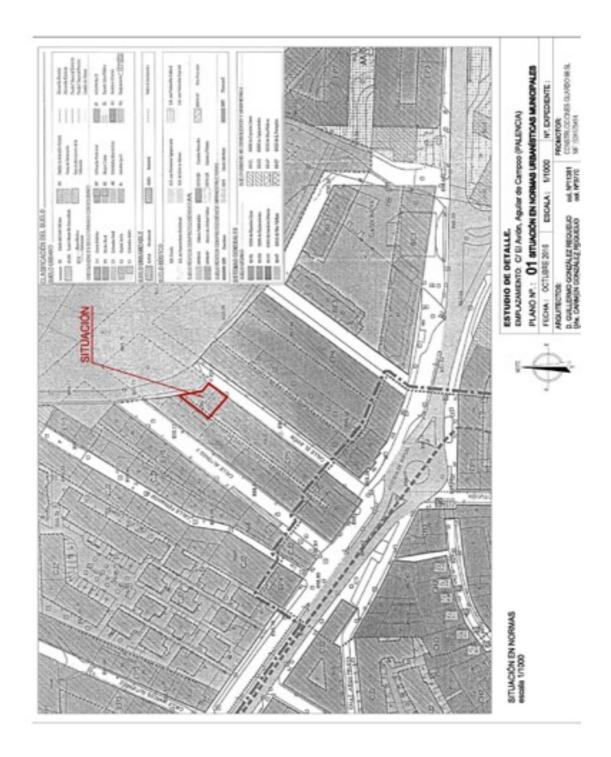
ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR URBANO SITO en CALLE AVION s/n DE AGUILAR DE CAMPOO. (Palencia). PROMOTOR: CONSTRUCCIONES GUARDO 98 S.L... ARQUITECTOS: D. GUILLERMO GONZALEZ REQUEIJO. Da. CARMEN GONZALEZ REQUEIJO

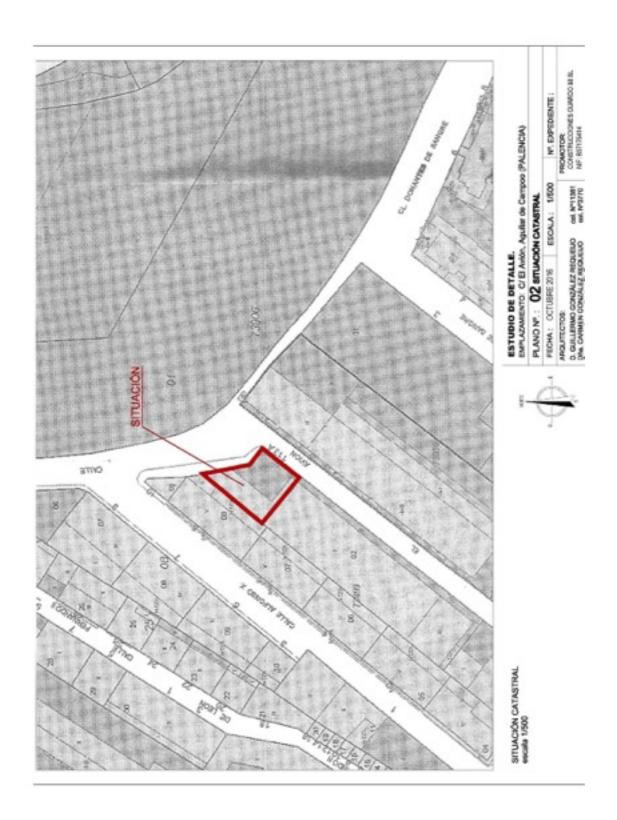
F.- PLANOS.

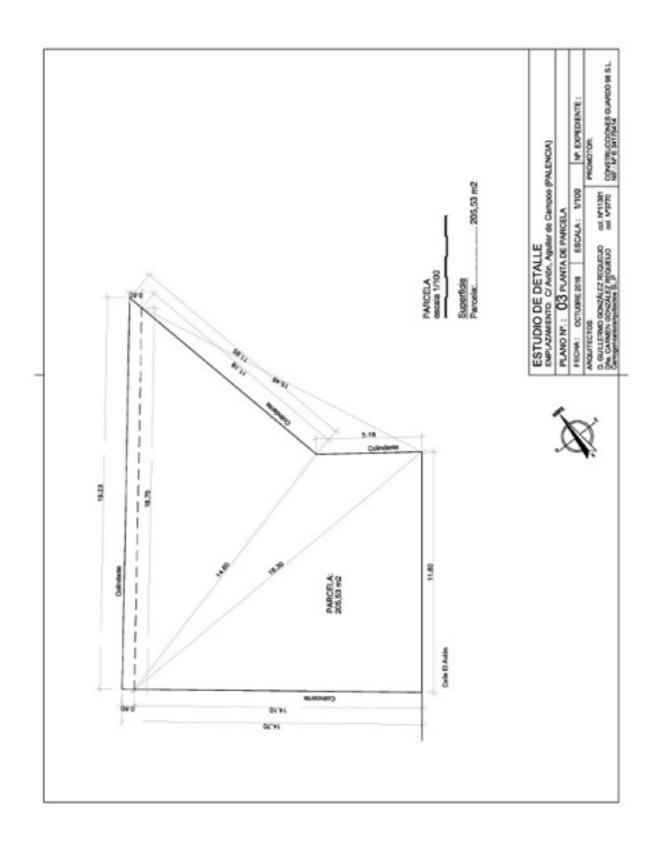
INDICE DE PLANOS:

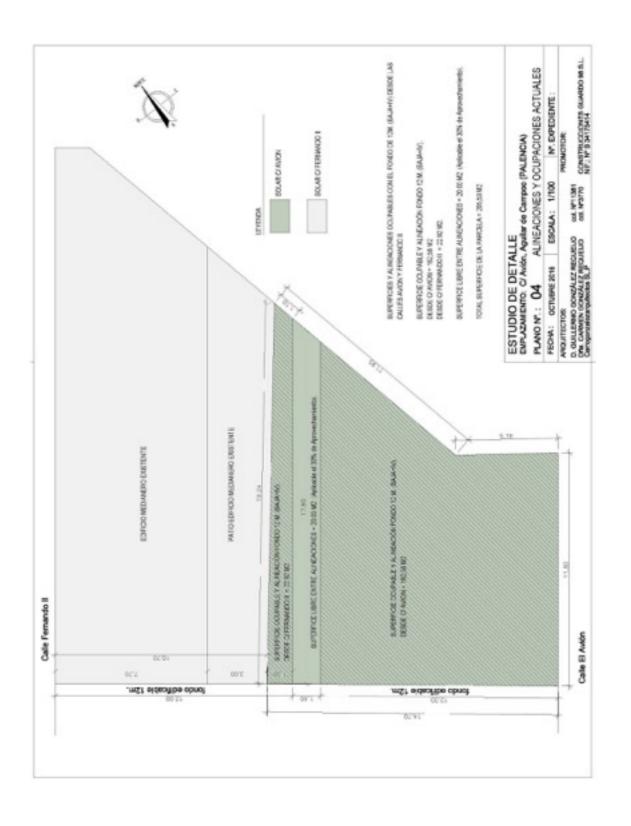
- 1 SITUACION EN PLANEAMIENTO
- 2 SITUACION CATASTRAL.
- 3 PARCELA
- 4 ALINEACIONES Y OCUPACIONES SEGÚN PLANEAMIENTO ACTUAL.
- 5 CALCULO DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN EL PLANEAMIENTO ACTUAL
- 6 ALINEACIONES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE.
- 7 PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO
 - PLANO DE ORDENACION PO-02.06
 - DETALLE PLANO DE ORDENACION PO-02.06

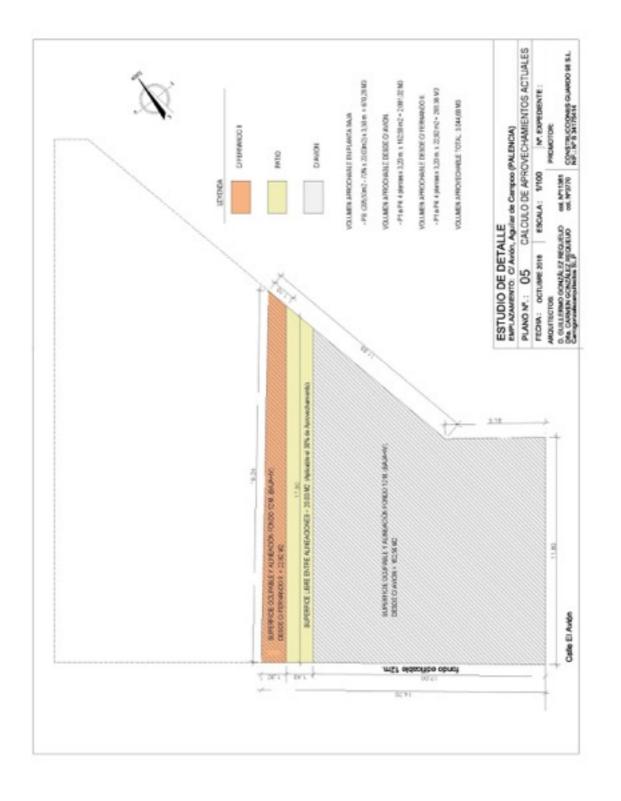


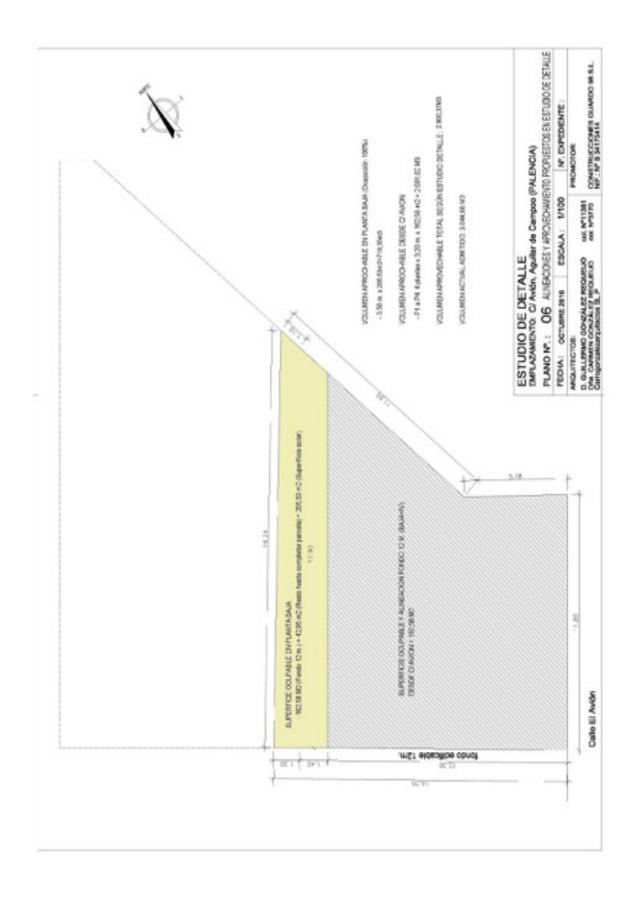


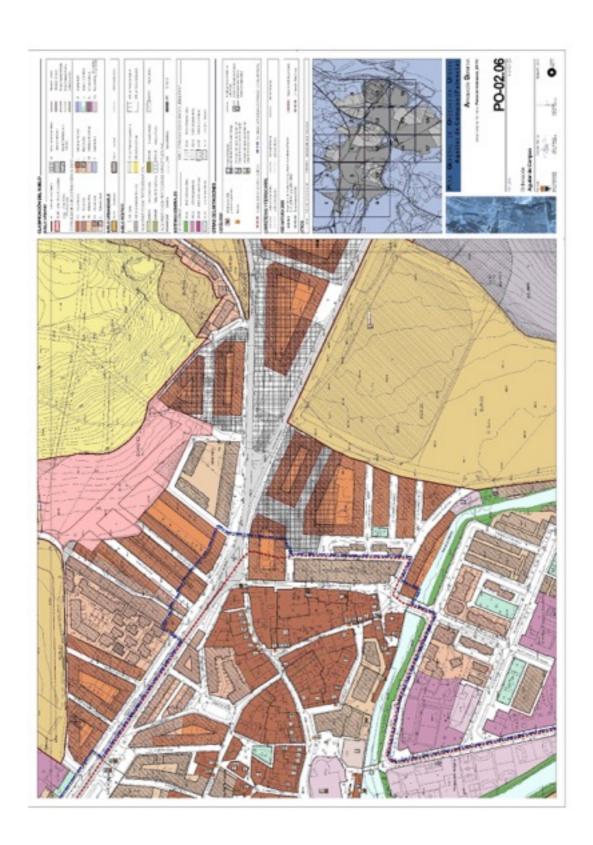




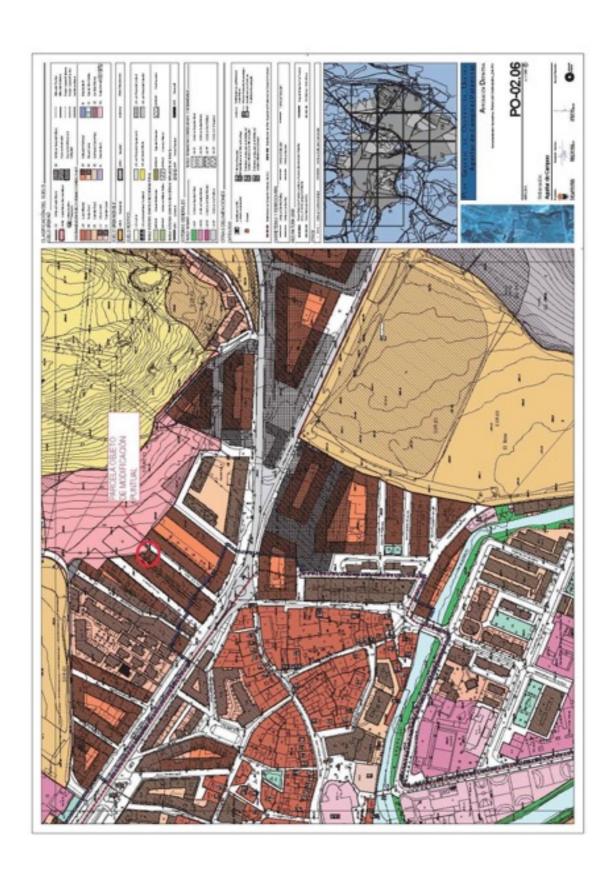




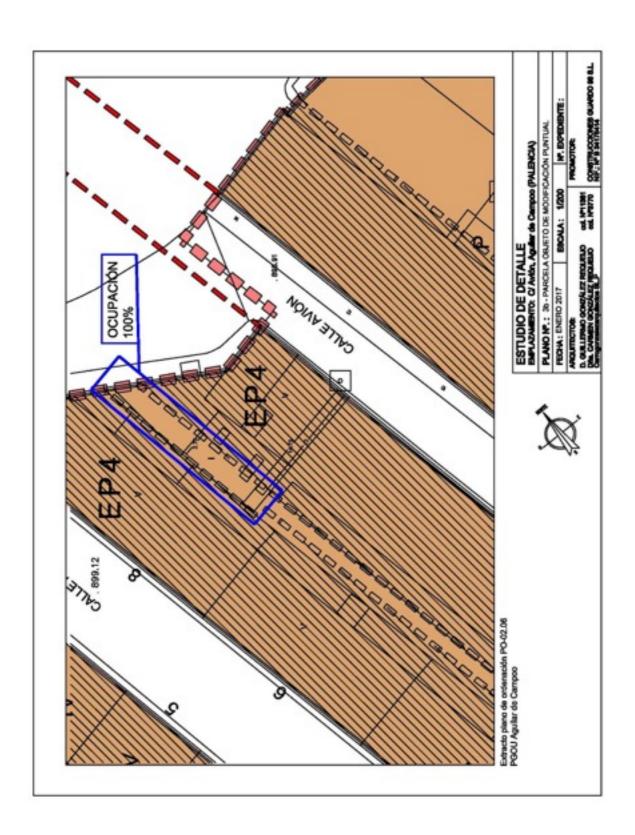




ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO.



UBICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PLANEAMIENTO.



DETALLE DEL PLANO DE ORDENACION MODIFICADO