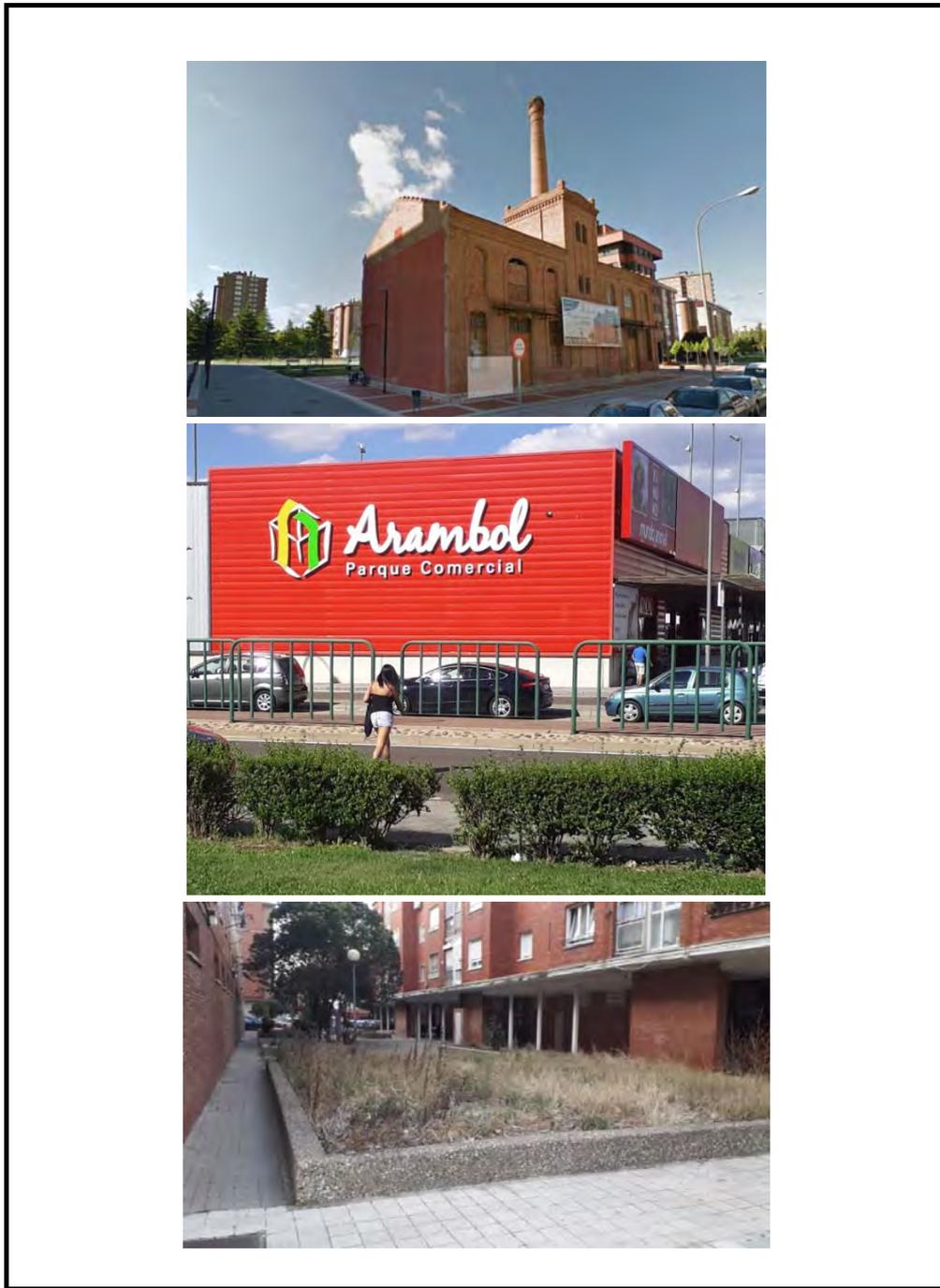

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA

El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 17 de enero de 2019.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ÍNDICE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA.....	8
T I – INICIATIVA MUNICIPAL para la elaboración de propuestas de Revitalización urbana en Pan y Guindas.....	9
T. II – Justificación legal: la revitalización urbana como actividad urbanística pública	10
 Incardinación de las propuestas dentro del ERUCYL.	12
DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE REVITALIZACIÓN URBANA.....	13
PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE ACCIONES DE REVITALIZACIÓN URBANA CONTENIDAS EN EL ERUCYL.....	14
Criterios de buena práctica que pueden orientar las acciones de revitalización urbana.....	15
T. III – ANTECEDENTES y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	22
El PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN del Polígono de Pan y Guindas de 1961.	23
REPARCELACIÓN y EDIFICACIÓN del barrio de Pan y Guindas: 1965-1985.....	33
P.G.O.U. de 1992: la colmatación edificatoria residencial en la Avda. de Cuba.	38
El PLAN PARCIAL de Ordenación del Sector 8 de 2002: oportunidad perdida de integración urbana “Sector 8 - Pan y Guindas”.....	44
P.G.O.U. de 2008: Diseño urbano de espaldas al barrio en la U.A. 17.	47
Determinaciones de ORDENACIÓN GENERAL del plan general de 2008.....	47
NORMATIVA DE PROTECCIÓN de la Alcoholera - CATÁLOGO de elementos protegidos del PGOU.	48
Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA en SUELO URBANO CONSOLIDADO del plan general de 2008.	51
Los últimos almacenes de la Avda. de Cuba: la Unidad de Actuación 17 del plan general de 2008.	58
Urbanización y edificación de la U.A. 17.	65
Grado de desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico.....	71
Edificación de VIVIENDAS y GARAJES.....	71
Edificación de LOCALES COMERCIALES.....	72
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS y COLECTIVOS en Pan y Guindas: demandas vecinales de incremento de dotaciones	74
T. IV – DIAGNÓSTICO DE PAN Y GUINDAS 56 AÑOS DESPUÉS: las CICATRICES del URBANISMO FUNCIONALISTA en la CIUDAD del SIGLO XXI.....	81
AUSENCIA DE TRAMA URBANA INTERNA.....	81
TRAMAS URBANAS RODADA y PEATONAL DESARTICULADAS CON EL	

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ENTRONO URBANO COLINDANTE.....	84
MOVILIDAD URBANA TRANSPORTE PÚBLICO.....	87
LOS ESPACIOS del COCHE y del PEATÓN: CALLES RODADAS en FONDO de SACO. TENSIÓN entre CALZADAS y ACERAS.....	94
EFFECTO BARRERA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DELIMITADORAS DEL BARRIO (límites este, sur y oeste)	96
TRÁFICO RODADO en PAN y GUINDAS.....	97
Impactos del tráfico rodado.....	97
El tráfico rodado exterior: la avenida de Brasilia.....	97
El tráfico rodado exterior: la avenida de Cuba.....	98
Accesibilidad a Pan y Guindas desde el sur.....	99
El tráfico rodado interno del barrio.....	103
MONOFUNCIONALIDAD DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DOTACIONALES.....	104
DÉFICITS DE ACCESIBILIDAD RODADA A DOTACIONES PÚBLICAS.....	106
SITUACIONES DE DETERIORO DE DETERMINADOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	109
FALTA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE IDENTIDAD.....	111
DI-PI PLANOS DE <u>INFORMACIÓN</u> y <u>DIAGNÓSTICO</u>.....	113
PI - 01 - Ordenación vigente.....	113
PI - 02 - Información de usos.....	113
PI - 03 - Diagnóstico del espacio libre público.....	113
PI - 04 - Diagnóstico de movilidad urbana.....	113
PI - 05 - Áreas críticas para la regeneración del barrio	113
PI - 06 - Identificación de sustitución de Zonas Verdes.....	113
DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....	114
T. I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	115
T. II - OBJETIVOS de la MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL en PAN y GUINDAS.....	117
Diagnóstico previo del área objeto de revitalización urbana.....	117
Recuperación del patrimonio edificado en riesgo de degradación	118
Incremento de Dotaciones Urbanísticas Públicas	118
Mejora de la vitalidad urbana y de la calidad de los espacios libres públicos.....	119
Mejora de la movilidad urbana.....	120
Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso: conversión de viarios en espacios libres públicos.....	121
Delimitación de <u>ámbito para la gestión urbanística</u> de la modificación de la ordenación detallada.....	121
No incidencia sobre el planeamiento territorial.....	122
No incidencia sobre las determinaciones de ordenación general.....	123
Innecesaridad de evaluación ambiental de la modificación puntual.....	123
Ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.....	124
T. II-BIS – PARTICIPACIÓN PÚBLICA e INFORMES de ADMINISTRACIONES al planeamiento.....	125
Proceso de información pública (alegaciones).....	126
Informes emitidos por las administraciones (art. 52.4 Ley 5/1999).....	129
Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León.....	134
T. III – ESTRATEGIAS y PROPUESTAS para la REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS	135

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Rehabilitación de la ALCOHOLERA de PAN y GUINDAS como EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL.....	136
Situación urbanística:.....	136
Situación jurídica:.....	149
Propuestas de ordenación detallada y gestión urbanística	149
INCREMENTO del SISTEMA LOCAL de EQUIPAMIENTO PÚBLICO: parcela para CENTRO DE SALUD.....	151
ACERAS y VITALIDAD URBANA.....	153
Pautas para la mejora de aceras: anchura mínima y mallado de red peatonal.....	154
MOVILIDAD URBANA en Pan y Guindas: propuestas de mejora.....	155
Movilidad sostenible y urbanismo de proximidad	155
Movilidad peatonal: prioridad del peatón frente al coche.....	156
Tráfico interior: nuevo acceso al barrio desde el sur y fondos de saco de tráfico rodado	157
Transporte público y colectivo	158
Tráfico exterior: reducción de impactos del tráfico de la Avda. de Cuba.....	159
Tráfico exterior: reducción de impactos del tráfico de la Avda. de Brasilia.....	160
Propuestas de REVITALIZACIÓN de ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	161
Diseño de soluciones: trama peatonal, mobiliario urbano, accesibilidad y eficiencia hídrica.....	161
Mantenimiento del arbolado.....	161
T. IV - ORDENACIÓN DETALLADA	163
Alcance de la modificación del PGOU. Relación de todas las modificaciones.....	164
Modificación de la ordenación detallada en el área de la Plaza de la Alcoholera.....	165
Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso: conversión de viarios en espacios libres públicos.....	168
Modificación de la ordenación detallada: apertura de conexión viaria rodada entre Avda. de Buenos Aires y glorieta Avda. Cataluña-Avda. Brasilia.	170
Modificación de la ordenación detallada en Calle Padilla para Equipamiento Sanitario.....	172
Modificación de la Ordenanza de Equipamientos: condiciones particulares para Equipamiento sanitario.....	173
Justificación	173
ORDENANZA 8 - EQUIPAMIENTOS:	179
ESTADO ACTUAL:	181
ESTADO REFORMADO:.....	181
Cumplimiento del art. 58 de la Ley de Urbanismo	183
T. V – CUADRO DE SÍNTESIS de la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA.....	187
T. VI – SUBSANACIÓN de DEFICIENCIAS de INFORMACIÓN y DEFICIENCIAS GRÁFICAS del PGOU de 2008.....	190
Deficiencias en el grafismo de ordenación detallada del PGOU de 2008.....	190
DEFICIENCIAS en el Elemento nº 9 del CATÁLOGO de ELEMENTOS PROTEGIDOS: Alcoholera de Pan y Guindas.....	195

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

DN-UN NORMATIVA URBANÍSTICA.....	199
T. I – MODIFICACIÓN de la NORMATIVA URBANÍSTICA.....	200
Artículos afectados	200
Justificación de la modificación	200
Los espacios privados de parcela libre de edificación sobre rasante.....	202
Normativa urbanística <u>vigente</u>	203
Art. 90 Definición y clases.....	203
Art. 91 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes	204
Art. 92 Acceso a los edificios desde los parques y jardines	204
Art. 154 Protección del arbolado.....	204
Art. 155 Acondicionamiento de los espacios libres privados	205
Normativa urbanística <u>modificada</u>	205
Art. 90 Definición y clases de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	205
Art. 91 Condiciones específicas de las ZONAS VERDES PÚBLICAS	206
Art. 92 VÍAS PÚBLICAS y acceso rodado a edificios desde los espacios libres públicos	207
Art. 154 Gestión del arbolado de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y VÍAS PÚBLICAS.....	207
Art. 155 Uso de los ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN sobre rasante	208
T. II – PREVISIONES de GESTIÓN URBANÍSTICA	209
AVANCE DE DETERMINACIONES BÁSICAS DE REPARCELACIÓN	210
Identificación de inmuebles incluidos en el ámbito de la reparcelación y titulares de los mismos. Titulares de derechos reales.....	210
Plazo para la elaboración del instrumento de gestión urbanística que contenga la reparcelación.....	210
Criterios para la definición de derechos de propietarios y demás afectados por la reparcelación.....	211
Criterios para la valoración de las parcelas resultantes.	212
Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes.....	213
Delimitación de ÁMBITO para la GESTIÓN URBANÍSTICA	214
Análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas	217
DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN	220
PLANOS DE ORDENACIÓN	221
PO-01_1– Modificación de la Ordenación Detallada	221
PO-01_2– Plano de sustitución de zonas verdes	221
PO-02 – Gestión urbanística.....	221
PO-03 – Edificación orientativa.....	221
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	222
Informes previos emitidos por administraciones (art. 52.4 Ley 5/1999).....	224
Anejo de valoración edificio Alcoholera	263
Justificación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.....	277

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Justificación de la Ley 5/1999 del ruido de Castilla y León.	284
Descripción de la modificación:	284
Fuentes sonoras:	284
Normativa:.....	285
Normativa Estatal.....	286
Conclusiones:	293
Análisis de la situación:.....	298
Medidas Correctoras:.....	299
 EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO	 300
 PLANOS.....	 301

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

***T I – INICIATIVA MUNICIPAL para la elaboración
de propuestas de Revitalización urbana en Pan y
Guindas***

Se redacta la presente propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Palencia.

El objetivo del trabajo de planeamiento es el de elaborar propuestas de revitalización urbana en el Barrio de Pan y Guindas, centrandolo las operaciones de diagnóstico en las siguientes líneas estratégicas:

Mejora de los equipamientos públicos del barrio, con incidencia especial en la obtención municipal del edificio de la antigua Alcoholera (sito en la Avda. de Cuba) para su destino a equipamiento público, y en la previsión y reserva de un solar para la futura construcción de un centro de salud a cargo de la administración autonómica competente.

Estudio, diagnóstico y propuestas de mejora de la situación existente en el tráfico rodado, tanto en el interior del barrio, como en las vías circundantes al mismo, las cuales soportan intensidades significativas de tráficos local e interurbano.

Elaboración de propuestas de mejora de los espacios libres públicos del barrio, en general, con identificación de aquellos susceptibles de mejora, degradados o infrautilizados, al objeto de proponer futuras actuaciones municipales que promuevan el incremento de la vitalidad urbana del barrio.

T. II – Justificación legal: la revitalización urbana como actividad urbanística pública

La intervención de los poderes públicos para la revitalización urbana, está prescrita dentro del principio esencial del urbanismo sostenible al cual deben estar orientadas todas las políticas públicas que tengan relación con las intervenciones sobre el medio urbano.

El art. 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), dispone que “Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible”.

Para ello (art. 3.3), “las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes”.

Al efecto, se prescribe que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

Entre otros fines, los poderes públicos, entre los cuales se encuentra la administración municipal,

Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

valor histórico o cultural.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

Incardinación de las propuestas dentro del ERUCYL

El Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León del 23 de junio de 2016, aprobó la **Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCYL)**, con la finalidad de que sirva de guía en los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se desarrollen en la Comunidad, ya sea por iniciativa privada o promovidos por las administraciones públicas.

Este nuevo instrumento de planificación ha sido fruto de un amplio proceso de participación con el fin de **impulsar actuaciones de rehabilitación y sostenibilidad urbana de las ciudades del siglo XXI**.

La Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León, que no tiene carácter normativo ni alcance planificador, aborda en su primer apartado la **evolución de las políticas europeas en esta materia** y analiza las principales diferencias entre las experiencias francesa, italiana, alemana e inglesa.

Entre los antecedentes más cercanos incluye el análisis de los planes estatales de vivienda de los años 80 y sobre todo las experiencias en esta Comunidad, en concreto del primer ARI declarado en 1998 'La zona de Platerías, Catedral y sus entornos en el Casco Histórico de Valladolid' hasta las últimas, como el ARI en los barrios de San José Obrero y el Palo-Mirasierra, en Segovia.

El segundo apartado que recoge la Estrategia aborda el **diagnóstico y los objetivos** que se plantea el documento, ahondando en el **principio de 'vulnerabilidad'** para establecer y determinar cuáles son los **espacios urbanos más necesitados de intervenciones de rehabilitación y regeneración**, siguiendo las directrices de la Ley 7 /2014 de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo. En este sentido introduce el Índice de Necesidad de Regeneración, INR, instrumento que se aplicará a las futuras intervenciones en los municipios de más de 20.000 habitantes, y que tendrá en cuenta la variación de la población en este siglo, la tasa de envejecimiento, la tasa de paro y la antigüedad del parque de viviendas.

La Estrategia establece también **directrices para el desarrollo de las acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y para la inserción de las actuaciones en el planeamiento urbanístico** e incluye un fichero de actuaciones que permite valorar la calidad de las intervenciones.

El documento incluye los **criterios de gestión** que se aplicarán en las fases sucesivas, de evaluación previa, a partir de los indicadores socioeconómicos de idoneidad de las actuaciones y justificando el criterio de vulnerabilidad que introduce la citada ley 7/2014; fase de definición, por la que se justifica la idoneidad técnica y viabilidad de los proyectos; y de evaluación de la calidad de los mismos, en función de los ficheros elaborados que permiten su

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

análisis comparativo.

La Junta de Castilla y León está reorientando sus políticas urbanas con el objetivo de lograr **ciudades de mayor calidad, en clave de sostenibilidad y eficiencia energética**, para lo que será determinante el desarrollo de esta Estrategia de Regeneración Urbana aprobado.

Además de pasar por el Portal de Gobierno Abierto de la administración regional, a la elaboración del documento han contribuido más de 200 interesados, entre ayuntamientos, diputaciones provinciales, Federación Regional de Municipios y Provincias, universidades, grupos parlamentarios de las Cortes de Castilla y León, Delegación del Gobierno en Castilla y León, etc.

DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES DE REVITALIZACIÓN URBANA.

Tal como recoge el ERUCyL (pag. 81):

“...las políticas de revitalización urbana deberían constituir la base de un modelo adecuado, con una amplia gama de actividades que incluyan intervenciones escalonadas, desde la regeneración de los espacios urbanos hasta la rehabilitación del parque inmobiliario existente.

El nuevo modelo de ciudad sostenible debería basarse en un enfoque integrado e innovador de la revitalización urbana que, en consonancia con la Carta de Leipzig, tenga en cuenta los aspectos medioambientales, económicos y sociales...” (En “El papel de la regeneración urbana en el futuro del desarrollo urbano en Europa”, Comité de las Regiones, UE 2010).

En esencia, las actuaciones de revitalización urbana están dirigidas a crear calidad en los espacios urbanos existentes, en particular en los más vulnerables, vitalizándolos y poniendo en valor los tejidos urbanos consolidados.

Para ello se busca, simultáneamente: la reforma de la urbanización (espacios públicos e infraestructuras de servicio urbano), la mejora de las dotaciones urbanísticas de los ámbitos afectados y de sus entornos locales y la rehabilitación sistémica de los edificios.

De acuerdo con las directrices generales que la Ley 7/2014 impone a las actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, y que esta Estrategia desarrolla, las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se orientan por:

El impulso de la rehabilitación (edificatoria y urbana) con

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

una particular atención a la ciudad consolidada y a sus espacios más vulnerables, fomentando la transformación y mejora de la ciudad interior. La integración de aspectos ambientales, sociales y económicos en cada una de las actuaciones.

Mantener un objetivo claro de mejora urbanística: cualificar, revitalizar y poner en valor los tejidos urbanos existentes, se actuará en: la reforma de la urbanización, la mejora de las dotaciones y la rehabilitación de los edificios.

PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE ACCIONES DE REVITALIZACIÓN URBANA CONTENIDAS EN EL ERUCYL

Para la declaración de las “áreas de regeneración urbana integrada” se valorarán en primer lugar las acciones de rehabilitación en función de los criterios establecidos en la presente Estrategia y del conjunto de las acciones planteadas en el apartado anterior, prevaleciendo una perspectiva de correcta combinación de las mismas.

1. Acciones en el espacio público:

- 1.1. Accesibilidad universal
- 1.2. Movilidad integrada (transporte público, carril bici, carga y descarga, aparcamientos disuasorios y de residentes...)
- 1.3. Calidad del diseño urbano
- 1.4. Verde diverso (protectivo y útil)
- 1.5. Incremento de actividades (hibridación, microequipamientos...)

En la declaración de las “áreas de regeneración urbana integrada” se tendrán en cuenta, pormenorizadamente, las acciones de fomento de la accesibilidad universal en el espacio público, las acciones de impulso de movilidad sostenible (tanto de inserción y acceso al transporte público, como de movilidad peatonal y de desarrollo de la red ciclable, de calidad del aparcamiento para residentes, y de las condiciones de acceso rodado, incluida la carga y descarga), las acciones de mejora de la calidad de los espacios públicos (diseño urbano), las acciones de fomento o fortalecimiento de la infraestructura verde (acciones locales y conectividad con la infraestructura verde urbana) y las acciones que fomenten el re-equipamiento local, la mezcla de usos y la calidad de la vida urbana en general.

2. Acciones de mejora del “metabolismo” urbano.

2. Otras acciones de mejora del metabolismo urbano

- 2.1. Energía: *district heating & cooling* (equipamientos eficientes)
- 2.2. Iluminación: eficiencia del sistema
- 2.3. Agua: reducción y reciclaje (escorrentía recarga...)
- 2.4. Residuos: red de recogida selectiva
- 2.5. TIC's: gestión inteligente (servicios, transporte...)

En la declaración de las “áreas de regeneración urbana integrada” se tendrán en cuenta, pormenorizadamente, las acciones de mejora del metabolismo urbano derivadas de acciones colaborativas, más o menos articuladas con el entorno de los ámbitos de regeneración: impulso de sistemas colectivos de calefacción y/o climatización (*district heating*); mejoras de la eficiencia energética en los sistemas públicos de iluminación con reducción de consumos; acciones en el ciclo del agua fomentando sistemas de riego comunales, con abastecimiento derivados de recogida de aguas grises y con el fomento de áreas de recarga que disminuyan la escorrentía; acciones en el ciclo de los residuos urbanos, facilitando la recogida selectiva; y mejora de las redes de las TIC, y su vínculo con la gestión de los servicios urbanos locales.

Criterios de buena práctica que pueden orientar las acciones de revitalización urbana.

La Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León plantea en concreto siete grandes criterios de calidad y sostenibilidad que pueden orientar las acciones de revitalización del medio urbano.

Se procede a referirles tal cual han sido formulados en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (*ERUCyL*):

Como se ha señalado, cada uno de ellos se articula en una serie de objetivos que a su vez guardan relación directa con los principios a este respecto incorporados por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, concretamente en su Título II, Capítulo II (Sostenibilidad) y, especialmente, en los objetivos específicos para las acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana recogidos en el nuevo artículo 156.b., a los que ya se ha hecho referencia en este mismo capítulo.

b.1. Impacto positivo en el sistema urbano (contexto territorial y

urbano). Aunque las acciones de regeneración urbana tienen carácter puntual en el sentido de que se producen en un ámbito urbano delimitado, ya sea de mayor o menor extensión, no dejan de formar parte de un sistema territorial y urbano mucho más amplio y complejo, sobre el que han de ser capaces de inducir efectos positivos.

Es necesario por lo tanto ocuparse de la relación que se establece entre la escala de la actuación y la escala territorial y urbana, que por otro lado se verifica en dos tiempos. En primer lugar, la actuación de regeneración se apoya en una determinada lectura del espacio amplio al que pertenece para establecer sus propias características, mientras que en segundo lugar provoca una transformación –positiva o negativa– de ese espacio.

I. Correcta interpretación e **integración en el paisaje urbano**, respetando sus valores particulares.

La correcta lectura del espacio urbano es una condición clave para garantizar el éxito de la actuación, para lo cual es posible recurrir al concepto operativo de paisaje urbano. Este concepto se asocia a una lectura o interpretación del medio urbano con un carácter integrado, es decir, que atiende a toda la diversidad y complejidad de factores como los que se encuentran en dicho medio: la edificación, el espacio público, los elementos naturales, etc.

Esta interpretación debe ser capaz de extraer las particularidades locales que aportan valor al espacio urbano, y contribuir a su consolidación y mejora. Se facilita así la integración positiva de la actuación en el paisaje urbano existente, reforzando sus valores y evitando intervenciones que introduzcan desequilibrios.

II. Contribución a un **modelo urbano sostenible**, aprovechando los condicionantes naturales del medio y apoyando la conservación del ecosistema urbano.

Toda actuación implica necesariamente una transformación del espacio urbano que no se circunscribe a su ámbito propio, sino que se manifiesta en el conjunto del sistema urbano. Desde este punto de vista, las actuaciones de regeneración deben comprometerse y contribuir a un modelo de ciudad sostenible, es decir, a un espacio urbano más eficiente ambiental, social y económicamente. El objetivo consiste en minimizar el consumo de recursos y maximizar su rendimiento.

Al permitir la recuperación de espacios urbanos con riesgo de caer en la obsolescencia, las actuaciones de regeneración inciden positivamente en un modelo de ciudad compacta, que se ha revelado como el más sostenible en términos territoriales, permitiendo un equilibrio entre medio urbano y medio rural.

Aunque esta estrategia implica tomar también medidas de gran escala –ocupación del territorio, movilidad–, las actuaciones de pequeña escala tienen también un papel fundamental, ya no solo por su carácter acumulativo, sino también por su capacidad de inducir transformaciones derivadas positivas en su

entorno más inmediato.

De entre los diversos componentes implicados en un modelo de ciudad sostenible, interesa destacar los factores medioambientales. Las ciudades son responsables del consumo de gran cantidad de recursos de todo tipo, y productoras a su vez de otros tantos residuos. Asimismo, también constituyen sistemas ecológicos que pueden ser más o menos ricos y complejos.

Las actuaciones de regeneración intervienen por lo tanto en el ciclo de lo que se denomina “metabolismo urbano”, es decir, en el consumo de recursos y la producción de residuos. Por ello, deben contribuir a reducir la presión sobre los sistemas naturales a fin de revertir procesos como el calentamiento global y su correlato, el cambio climático, por medio de un uso eficiente de los recursos y una adecuada gestión de los residuos.

Sin embargo, la aplicación de estos principios se va a desarrollar en apartados posteriores, por lo que en este caso nos interesa centrarnos en la integración de las actuaciones de regeneración en el medio urbano en tanto que sistema ecológico, ya que esto conduce a tener en cuenta otra serie de factores que intervienen en la definición y caracterización de dichas actuaciones.

Las actuaciones de regeneración deben tener en cuenta los condicionantes naturales del medio que influyen en la propia actuación. Aspectos como las condiciones (micro) climáticas deben tenerse en cuenta en los procesos de rehabilitación de la edificación, como punto de partida sobre el que diseñar los sistemas que aporten el confort requerido, aprovechando para ello al máximo las propias condiciones naturales del medio. La arquitectura bioclimática es un exponente claro de sostenibilidad.

Asimismo, otro plano corresponde a los valores naturales del medio, cuya conservación debe ser prioritaria a través de la implementación de medidas que durante el desarrollo de la actuación y con posterioridad a la misma reduzcan al mínimo los daños en el ecosistema urbano, es decir, en las especies vegetales y animales presentes. El objetivo es reducir el impacto ecológico que cualquier intervención implica.

b.2. Integración en la estructura urbana (entorno próximo).

En el apartado anterior nos hemos referido a la integración de las actuaciones de regeneración en el sistema territorial y urbano desde el punto de vista del paisaje urbano y de los condicionantes medioambientales, con un objetivo de sostenibilidad. Sin embargo, este planteamiento de integración también debe verificarse desde el punto de vista de la estructura urbana, manteniendo ese mismo objetivo aunque en relación en este caso con el entorno más próximo.

El medio urbano se configura como una superposición de redes diversas de espacios y vías de comunicación. La clave está en conseguir una estructura coherente e integrada entre todos esos componentes, que permita las condiciones necesarias tanto de autonomía como de mutua interacción.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

I. Incorporación a la red viaria, garantizando una **accesibilidad multimodal jerarquizada que priorice la movilidad sostenible**. La red que de una forma más evidente facilita la interacción y la comunicación en las ciudades es el viario, en tanto que constituye el sistema interno de transporte para los ciudadanos. En consecuencia, es necesario garantizar que el ámbito de la actuación tiene acceso directo a esa red de contacto con el resto de la ciudad, ya que una buena accesibilidad es indispensable para el desarrollo de la vida urbana.

Esta necesidad de conexión física, desde el punto de vista de la sostenibilidad, ha de verificarse en términos de “multimodalidad” jerarquizada. El viario incluye redes peatonales, ciclistas, de transporte público y para la circulación de automóviles, de tal forma que se debe garantizar un acceso directo desde el ámbito de la actuación a todas y cada una de ellas, pero no de forma indiferenciada, sino en ese orden de prioridad, correspondiente a su grado de universalidad –universo potencial de usuarios– y a su sostenibilidad medioambiental.

En consecuencia, hay que garantizar en primer lugar unas condiciones óptimas de accesibilidad peatonal al ámbito de la actuación, ya que es la forma de circulación compartida por el conjunto de los ciudadanos. Hay que evitar cualquier tipo de interrupción en la red, prestando especial atención, en su caso, a la conexión con el entorno periurbano, donde muy habitualmente se interrumpe la continuidad de las conexiones peatonales.

Seguidamente, si en el entorno de la actuación existen carriles-bici se debe conseguir la conexión a los mismos, de igual forma que en el caso de las redes de transporte público, circulen o no en sede propia. Ambas redes sirven también a un amplio universo potencial de usuarios, y contribuyen a un modelo de movilidad sostenible.

Finalmente, también hay que garantizar una conexión apropiada a las redes de circulación para el vehículo privado, aunque primando el aspecto cualitativo sobre el cuantitativo. Así, hay que evitar las conexiones que interfieran o dificulten los recorridos peatonales, ciclistas o del transporte público, que deben tener una consideración prioritaria en este sentido.

Del mismo modo, el sistema de conexiones rodadas debe controlar las condiciones de tráfico de paso, evitándolo en la medida de lo posible dada su contribución al empeoramiento de la calidad ambiental, mucho más en ámbitos urbanos que normalmente no disponen de unas condiciones óptimas en cuanto a las dimensiones del espacio público, lo que obliga a ser especialmente cuidadosos en cuanto al tipo y la intensidad de tráfico que pueden admitir.

II. Protección y **eventual recuperación de las redes ecológicas**, especialmente las que conectan con el entorno natural y rural.

La importancia de la continuidad de la red viaria no lo es menos en el caso de las redes ecológicas. Las actuaciones de regeneración deben garantizar su protección, o incluso su eventual recuperación, así como su conexión con el

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

entorno urbano, natural y/o rural, dada la importancia que esto tiene de cara a la conservación de los ecosistemas urbanos a los que hacíamos referencia en el apartado anterior.

Las redes ecológicas a los que nos referimos consisten básicamente en agrupaciones de vegetación y en cauces fluviales, ya sean ríos o arroyos naturales o también canales o acequias fruto de anteriores procesos de explotación del territorio caídos en desuso. En ambos casos constituyen los espacios que garantizan el mantenimiento de la biodiversidad urbana, uno de cuyos mayores enemigos es el aislamiento. Los ecosistemas cerrados, y mucho más los de muy pequeña escala, se enfrentan a su progresivo empobrecimiento y eventual desaparición, por lo que garantizar sus condiciones de continuidad resulta indispensable.

Esto incluye por lo tanto mantener las redes existentes y recuperarlas como tales redes en caso necesario, por ejemplo, limpiando cauces de arroyos colapsados por residuos o rehabilitando acequias parcialmente interrumpidas. Por otro lado, hay que prestar especial atención a las situaciones de borde, donde se debe verificar la conexión entre los tramos urbanos y rurales o naturales de este tipo de redes, ya que esto contribuye decisivamente a la sostenibilidad del modelo, al facilitar el metabolismo urbano, sobre el que nos detendremos más adelante.

III. Aprovechamiento de los espacios de oportunidad disponibles, contribuyendo a mejorar la lectura de la estructura urbana. En último lugar, las actuaciones de regeneración deben prestar también una especial atención a su entorno más inmediato en la medida en que pueden aprovechar espacios de oportunidad que beneficien a la propia actuación y a su vez permitan clarificar la lectura de la estructura urbana.

Ello redunda además en un modelo compacto de ocupación del suelo, que es muy beneficioso en términos de eficiencia y complejidad en lo referente a la vida urbana, como veremos en el próximo apartado. Promover la reutilización de los intersticios urbanos, correspondientes a áreas que no llegaron a urbanizarse pero que han quedado inmersas en el tejido urbano o que se han convertido en espacios obsoletos y desaprovechados es una medida muy positiva, que además permite complementar las actuaciones de regeneración incorporando nuevas edificaciones que resuelvan, por ejemplo, el reequipamiento de estos ámbitos o el realojo de la población afectada por el proceso. Asimismo, la ocupación o reutilización de espacios insertos en la trama urbana reduce la demanda de ocupación de suelo periurbano no urbanizado.

b.3. Hibridación y vida urbana. Interacción entre edificación y espacio público. La consecución de espacios urbanos complejos, y por lo tanto más ricos, en los que confluya diariamente una diversidad de personas y que acojan diversidad de actividades debe ser uno de los principios fundamentales de cualquier actuación de regeneración.

I. Fomento de la diversidad tipológica y funcional –mezcla de usos–, para conseguir un espacio urbano más complejo y por tanto más rico.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Facilitar las relaciones de proximidad, es decir, un acceso sencillo a los distintos servicios –comerciales, dotacionales, etc.– por parte de los vecinos impulsa la movilidad sostenible –hace innecesario el uso del vehículo privado para satisfacer las necesidades cotidianas al facilitar los trayectos a pie o en bicicleta y transporte público– e incide por tanto en una mayor sostenibilidad urbana.

Además, ello facilita también la cohesión social, al equiparar las posibilidades de acceso a estos servicios de una amplia diversidad de ciudadanos, independientemente de sus posibilidades económicas, al tiempo que facilita la convivencia en un mismo espacio y permite generar puestos de trabajo cuyos beneficios revierten directamente en la economía local.

II. Incorporación de las redes y nodos de TIC como medio de inclusión y de generación de vida urbana. En relación directa con lo anterior, las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) deben jugar hoy un papel fundamental en el impulso de la complejidad urbana. La consecución de espacios urbanos en los que se facilite el acceso a la información y el intercambio de la misma aporta un valor añadido que además permite avanzar hacia un modelo urbano más próximo a la sociedad del conocimiento, basada en el intercambio de información y no en el consumo de recursos.

La incorporación de redes TIC –fibra óptica– que sirvan no solo a los edificios, sino también al espacio público, a través de nodos de acceso ubicados en espacios libres o en equipamientos refuerza positivamente las características de complejidad y diversidad del espacio urbano.

III. Impulso de la interacción entre la edificación y el espacio público, especialmente en las plantas bajas, incrementando su capacidad de crear vida urbana.

Para conseguir este espacio urbano rico y complejo resulta muy útil recurrir a un modelo tradicional de gran eficacia en este sentido: la calle corredor, poblada de locales comerciales en planta baja. Este modelo se apoya en la interacción entre los usos acogidos por la edificación y el espacio público desde el que se accede a los mismos, y facilita la mezcla social y de actividades en distintas horas del día – residencia, comercio, oficinas, pequeños talleres o industrias artesanales, ocio, etc.–, garantiza la continuidad funcional de las tramas urbanas y refuerza la percepción de seguridad.

Por lo tanto, las actuaciones de regeneración deben considerar, en la medida de lo posible, la obtención de espacios de uso diferente al residencial en las plantas bajas de los edificios, aunque no de una forma indiferenciada, sino especialmente en aquellos edificios donde se puedan generar las relaciones de mayor interés con el espacio público –vías peatonales de calidad, espacios libres, etc.– y en relación a los patrones de movilidad, evitando una generalización indiscriminada en cualquier sitio ya que ello compromete su eficacia, en la medida en que los usos alternativos al residencial solo funcionan en determinadas condiciones de densidad, es decir, en aquellos espacios con capacidad de concentrar la vida urbana.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Evidentemente, en aquellas actuaciones que incluyan la incorporación de nueva edificación será criterio prioritario proyectar estos locales en las plantas bajas, cuidando asimismo la disposición de la edificación en relación a los espacios públicos, según se acaba de comentar. Ello va directamente ligado a la elección de determinados tipos arquitectónicos que facilitan la inclusión de estos espacios a la vez que disponen de suficiente flexibilidad como para permitir su transformación en el tiempo y la puesta en marcha de distintas actividades.

Estas condiciones de interacción entre la edificación y el espacio público pueden además extenderse al conjunto de la fachada, disponiendo las partes menos privadas de las viviendas, de las oficinas, etc. en aquellas fachadas que vierten hacia el espacio público, generando una transición suave entre lo público y lo privado, evitando cortes bruscos.

IV. Inclusión de las dotaciones que completen la oferta existente, a ser posible en ubicaciones que fomenten la mutua interacción con espacios libres de calidad.

Estos criterios que se acaban de comentar son igualmente aplicables en el caso de los edificios destinados en su conjunto a usos dotacionales públicos. Por un lado, aprovechar las actuaciones de regeneración para solventar los déficits dotacionales detectados contribuye a elevar la calidad de vida de los vecinos y nuevamente comporta ventajas en cuanto a la movilidad sostenible y la riqueza y complejidad del espacio urbano. Por otro lado, en este caso también resulta conveniente conseguir una adecuada disposición de estos edificios en relación a los espacios públicos.

Esta consideración es especialmente relevante en el caso de aquellas dotaciones públicas que funcionan como polos de atracción de población exterior al ámbito de la actuación

***T. III – ANTECEDENTES y ANÁLISIS DE LA
ORDENACIÓN VIGENTE***

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN del Polígono de Pan y Guindas de 1961.

La planificación urbanística inicial del barrio se efectúa en el año 1961, mediante la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación de iniciativa pública, a cargo del entonces Ministerio de la Vivienda, dentro del desarrollo de las previsiones de desarrollo del Plan de Desarrollo de Tierra de Campos:

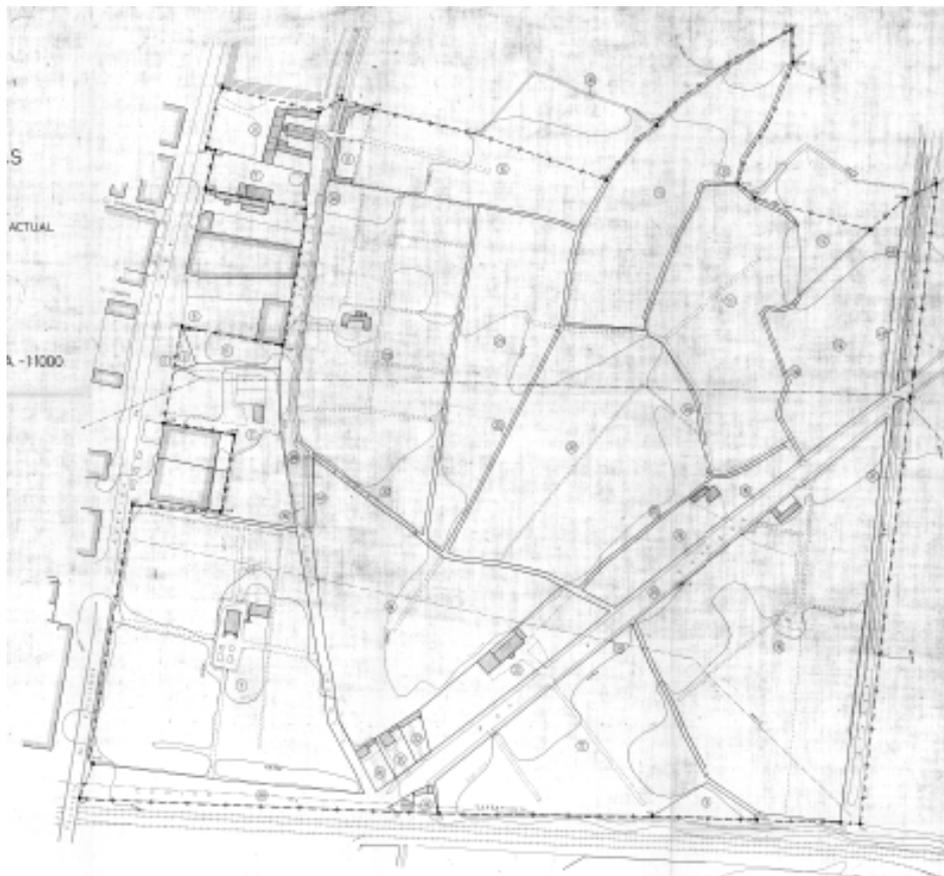
**B)- PROGRAMA DE
NECESIDADES**

El polígono de Pan y Guindas ha sido concebido para poder facilitar terrenos urbanizados que absorbieran la demanda creada ante el crecimiento de la población y sobre todo para combatir la especulación que se producirá con la industrialización consecuente al Plan de la Tierra de Campos y conseguir a la vez dotar de barrios residenciales orientados según los mas exigentes preceptos urbanísticos actualmente en uso en todo el mundo.

El plan parcial plantea una cifra aproximada de 2.264 viviendas de nueva construcción, para una población estimada de 11.320 nuevos habitantes.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



En la imagen se reproduce el **plano original de los terrenos afectados**, a partir de la vía de ferrocarril Palencia – Venta de Baños, hacia el este, sobre una superficie original de 241.459,00 metros cuadrados.

Ya desde los planteamientos originales del documento de planificación urbanística, empiezan a verse los efectos del *principio de economía urbanizadora*, que incluso afecta a la justificación de la memoria explicativa del documento urbanístico, que incluso renuncia a justificar los límites remitiéndose al proyecto de expropiación previo a la tramitación del plan parcial, y a la consulta del mismo en el boletín oficial correspondiente.

Características generales.

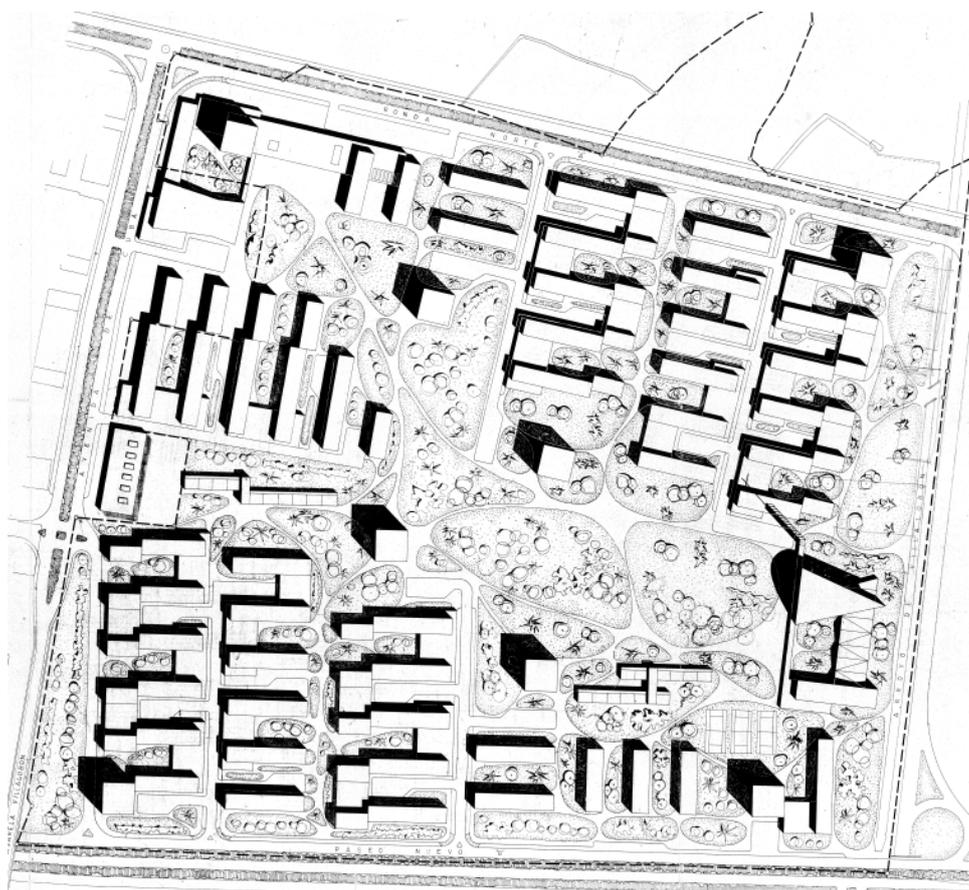
La superficie expropiada que comprende el polígono es de 241.459 m².

Los límites son los que aparecen descritos en la memoria del proyecto de Expropiación y que por su extensa complejidad no se vuelven a transcribir. Aparecieron en el B.O. del Estado de de 1.961.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

A continuación, se reproduce el plano de imagen propuesta original de lo que se pretendía que llegase a ser el nuevo barrio de Pan y Guindas, que toma su nombre del pago de su ubicación original, en el arranque de los caminos de Pan y Guindas y Besugueros, que se iniciaban en el ferrocarril en dirección este hacia el vecino término municipal de Villalobón, como se aprecia en el plano de los terrenos originales.



Dentro de las previsiones de **equipamientos colectivos** se prevén ya desde el plan parcial dos centros escolares, una parcela para diversos edificios religiosos católicos (iglesia, viviendas y dependencia parroquiales diversas).

El plan habla de un centro cívico de uso comercial y cultural, que no es objeto de reserva específica de parcela:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Edificios Especiales Complementarios.

Centro Cívico.

De las funciones que puede ostentar un Centro Cívico como la comercial, la cultural, oficinas, hoteles etc, en este polígono solamente se han cumplido las dos primeras y desglosadas, correspondiendo la ubicación del centro de salas de espectáculos y conciertos clubs y restaurantes a la zona Norte y los centros comerciales se han creado correspondiente al tipo lineal.

Centro religioso.

El Centro Religioso se ha dispuesto en la zona central Sur y está constituido por la iglesia propiamente dicha, edificios y viviendas parroquiales, Casa de Acción Católica, con sus ramas y dependencias y finalmente una pequeña sala de espectáculos.

Centros docentes.

La población total del polígono asciende como antes dijimos, al número de 11.320 habitantes. Considerando una población escolar del 15 % de la total, ésta alcanza el número de 1.700 niños.

Si se consideran edificios de 12 grados 6 de niños y 6 de niñas, con una capacidad de 42 niños se sobrepasa el nº de grados necesarios. Razón por la cual se proponen 2 centros escolares de 20 grados ya que además se adapta mejor a la solución urbanística, habida cuenta del desarrollo de los barrios, accesos y zonas verdes

En la definición de una espina central norte-sur de una **zona verde de espacio libre público** carente de urbanización viaria que deviene en la práctica en una especie de resto de terreno sin planificar que sólo una vez construidas las viviendas, y fundamentalmente a consecuencia de numerosas intervenciones de mantenimiento y reordenación municipal que se ejecutarán a lo largo del tiempo (muchas de ellas ya a cargo de los ayuntamientos democráticos muchos años después) es donde subyace la actual falta de "imaginabilidad de conjunto" del espacio público del barrio en su configuración actual, a pesar de su significativa dimensión, sobre todo si se la compara con muchos otros barrios

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

construidos en la España de aquellos años por iniciativa pública estatal, al igual que Pan y Guindas.

Dicha circunstancia se verá agravada por la **integración de mínimos de la nueva trama viaria con la del resto de la ciudad.**

Ordenación general de los espacios libres.

Ya se ha hablado de la idea de estructuración de los espacios libres y sus conexiones con los existentes o previstos en el Plan General de Ordenación. Se persigue la obtención de Parques-Bosques de abundante arbolado y que solamente tengan trazadas unas sendas o caminos en partes más importantes, sendas que recomendamos realizar posteriormente a la puesta en uso del polígono puesto que está demostrado que **no se puede prever el camino de un hombre y estos caminos nacen y se desarrollan y afianzan por el puro instinto funcional de la persona, de las leyes de mínimo esfuerzo y máximo rendimiento.**

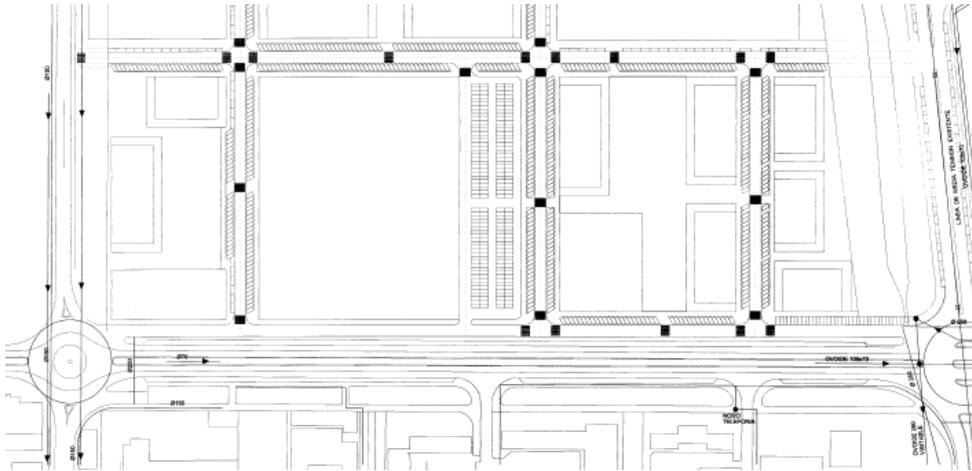
Pretendemos más Bois de Boulogne que Jardín de Versalles, más Parque del Oeste que del Retiro.

A la señalada indefinición de las necesidades de tránsito y desplazamiento peatonales, vendrán a sumarse los efectos de la deficiente coordinación de la trama urbana con los desarrollos viarios del entorno urbano aprobados en años posteriores, tanto de uso residencial (Plan Parcial del Sector 8 al este en el año 2002) como industrial (al sur), causa principal de que en la actualidad, a pesar de que el crecimiento de la ciudad desde el año 1961 hasta la actualidad ha superado ampliamente los límites de la ciudad que entonces suponía el nuevo barrio, Pan y Guindas es, en buena media, un barrio aislado de su entorno.

Se puede comprobar cómo ni una sola de las calles de nueva creación del plan parcial de ordenación del sector 8 orientadas en sentido este-oeste hacia el centro de la ciudad (aprobado en 2002) se diseña enfrentada a las calles preexistentes de Pan y Guindas:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Es habitual que una buena parte de los vecinos que viven en el Sector 8, al este de Pan y Guindas, en sus desplazamientos peatonales al centro de la ciudad, bordeen el barrio, bien por la Avda. de Cuba, bien por la Avda. de Cataluña. Y ello a pesar de que si transitasen por el centro de Pan y Guindas tendrían un acceso al centro del casco histórico más corto y por ello más rápido a través del paso subterráneo bajo el ferrocarril, que desemboca en la Calle Alfonso X el Sabio (en conocido como paso de las Angelinas, por el colegio que se ubica en dicha calle). Dicha circunstancia ha podido ser comprobada en múltiples observaciones de campo efectuadas para la preparación del presente documento.

Escasos vecinos del entorno y del resto de la ciudad acceden al interior de Pan y Guindas, salvo necesidad estricta (farmacia, centro escolar, relaciones familiares directas con habitantes del barrio...), quizá con la única excepción de los alumnos de la Universidad Popular de Palencia, que utiliza para su loable labor educativa las instalaciones del edificio del Colegio público Buenos Aires, situado en el cuadrante sur-oeste del barrio.

El diseño de la **red viaria rodada interna**, con todas calles en **fondo de saco**, a las que se accede desde una vía principal perimetral que rodea completamente el barrio, y la renuncia del plan parcial *ab initio* al estudio, ni siquiera como propuesta, de las necesidades de desplazamiento peatonal (internas y externas al barrio) viene a alumbrar la foto fija de **zonificación de Pan y Guindas** como un de buen ejemplo del **urbanismo funcionalista** puesto en marcha en Europa desde 1932 bajo los postulados teóricos de la *Carta de Atenas* (en el segundo congreso internacional de arquitectura moderna - CIAM), y de plena vigencia hasta los años 70 en que comienza a cuestionarse y se abandona como modelo urbano.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Zonas verdes.

El polígono ha quedado dividido por una gran zona verde en su eje N.E. - S.O. al que vierten todas las circulaciones de peatón y donde se establecen los centros escolares y los centros religioso y cívico

También existen zonas verdes de protección de circualaciones rápidas y del secto industrial.

Organizacion de las comunicaciones.

La red viaria es de la máxima simplicidad y economía y al mismo tiempo de la máxima eficacia.

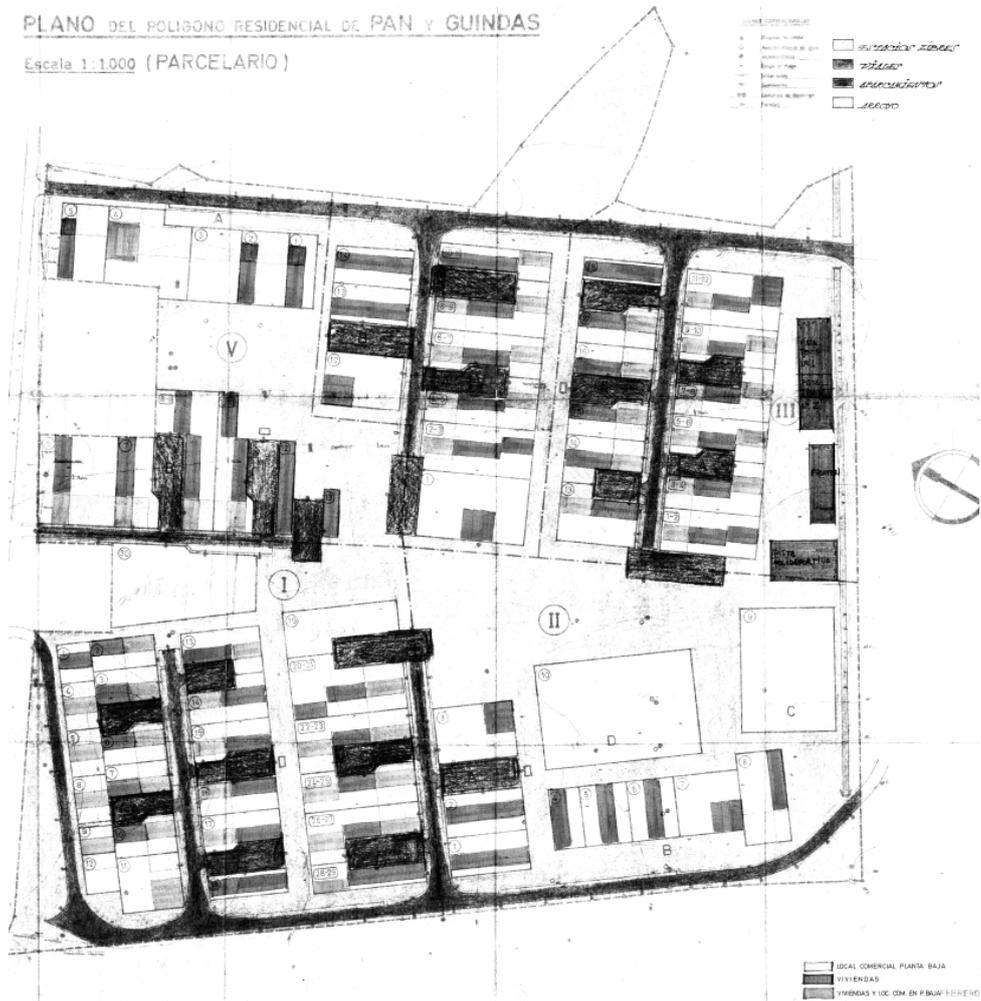
Consiste en un anillo perimetral y en una serie de penetración en forma de peine a los distintos sectores a puerta de viviendas en fondo de saco.

Paralelamente a estas y sin cruzarse nunca se establece el peine inverso de circulación de peatón.

El principal de los efectos secundarios del urbanismo funcionalista la **segmentación severa de usos del suelo**, condiciona hoy en día la vida cotidiana de los vecinos de Pan y Guindas, sobre todo si a ello se suman los efectos de la trasformación de la sociedad y de la realidad urbana de la ciudad de Palencia desde 1961 hasta la actualidad.

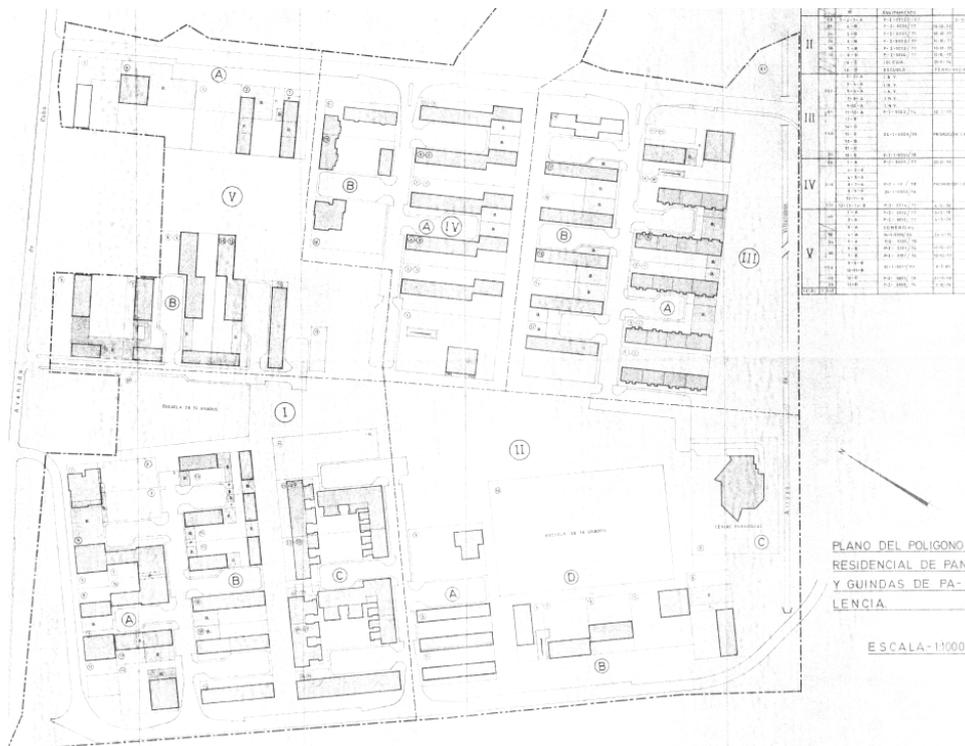
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



No es casualidad que uno de los principios urbanísticos básicos, tanto de la **planificación urbanística** en general, como de la **regeneración urbana** en particular, es el mantenimiento (allí donde la hay) y la promoción (allí donde es escasa) de la **vitalidad urbana** mediante la **mezcla de usos del suelo**, paradigma urbanístico que ha adquirido categoría de principio básico del urbanismo en Castilla y León mediante su plasmación actual en los artículos 4, 32.2 y 156 de la vigente Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El diseño proyectado para el nuevo barrio de Pan y Guindas de 1961, que ampliaba el casco urbano lineal, pero muy compacto, de la ciudad de entonces, no soluciona las demandas y necesidades actuales de los vecinos, con nuevas necesidades de habitar, nuevos tipos y tamaños de familias distintos a los de entonces, en una ciudad mucho más extensa, con muchos más automóviles que entonces, donde las cuatro calles que forman el anillo perimetral rodado pensado para el servicio de Pan y Guindas en 1961 (Avda. Cuba, Avda. Reyes Católicos, Avda. Cataluña y Avda. Brasilia) se han convertido en vías rodadas interurbanas que soportan cantidades ingentes de tráfico de paso ajeno al barrio (sobre todo en franjas horarias punta).

El diagnóstico no es exclusivo, ni de Palencia, ni de Pan y Guindas. Al respecto puede consultarle el libro INTERVENCIÓN EN BARRIADAS RESIDENCIALES OBSOLETAS. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS (Abada Editores, Madrid 2016), que viene a clasificar y recopilar, con numerosos casos del resto de la geografía española, las experiencias de diagnóstico de necesidades de revitalización urbana en barrios de características muy semejantes a Pan y Guindas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Los dos estudios de detalle que se tramitaron para definir la ordenación de volúmenes y alineaciones de dos promociones de viviendas no alteran, en lo esencial el diseño básico urbanístico previsto en el plan parcial original.

A todo lo indicado, se suma el **efecto barrera del ferrocarril entre el barrio y el centro de la ciudad**, durante tantos años estudiado y deseoso de solución, pero a día de hoy sin resolver.

La previsión del PGOU vigente de 2008, que proyectaba el **soterramiento** del mismo en la parte central de la ciudad, a día de hoy sigue sin ejecutarse.

REPARCELACIÓN y EDIFICACIÓN del barrio de Pan y Guindas: 1965-1985.

Si bien el plan inicial del Ministerio de la Vivienda programaba la construcción del barrio dentro del **Plan Nacional de Vivienda 1961-1976**, la realidad distó bastante de cumplir los plazos de ejecución iniciales.

La iniciativa urbanística pública comenzó con la expropiación de todos los terrenos afectados en 1960, seguida de la formulación del plan parcial de ordenación en el año 1961, el cual fue aprobado en el año 1962.

La **expropiación** de las múltiples fincas agrícolas preexistentes fue objeto de agrupación formando una única finca que no accede al **registro de la propiedad** hasta el año **1965**. A partir de dicha finca inicial se realizarán sucesivas segregaciones (hasta un total de 32) que formarán las manzanas, donde se ejecutarán las construcciones de las sucesivas promociones de viviendas públicas y privadas que conforma el barrio hoy en día.

El proyecto público inicial se plantea a partir de la urbanización previa completa del barrio, con la sana intención de que a continuación la iniciativa privada se hiciera cargo de la promoción y construcción de las viviendas luego dar paso a la iniciativa privada.

Es procedente observar que lo que se entendía en el año 1970 por un espacio totalmente urbanizado incluía principalmente las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y viario rodado. Sin embargo, en la actualidad un espacio no se considera urbanizado si no está dotado, además, de las zonas verdes o espacios libres correspondientes a la zona objeto de edificación y de aparcamientos públicos en cantidad adecuada a los parámetros de edificabilidad máxima permitida por el planeamiento de aplicación.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

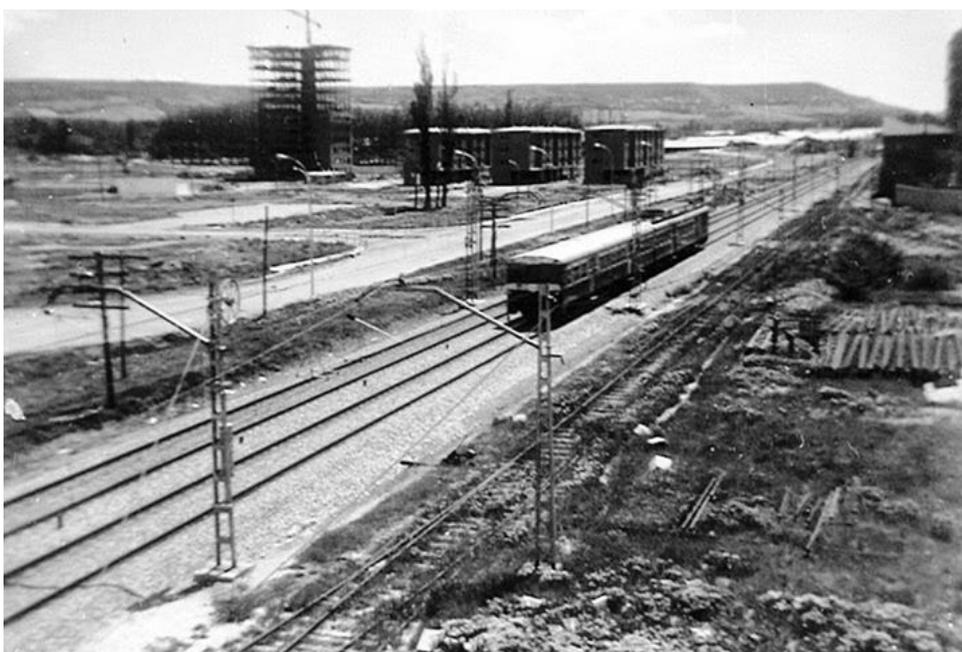
A continuación se reproduce una fotografía de los **momentos iniciales de la urbanización** viaria del barrio:



La realidad constructiva es que el barrio -conforme a los límites definidos en el plan parcial de 1961- no se acabó prácticamente de construir hasta 1985.

En el año 1975 el barrio contaba con 98 viviendas promovidas por la Obra Sindical del Hogar y otras 118 viviendas de protección oficial en construcción promovidas por cooperativas.

A continuación, se reproduce una fotografía de la ejecución de las primeras construcciones del barrio vista desde la pasarela de Villalobón:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Para más detalles sobre la materialización completa del barrio, se puede consultar la obra de PALENCIA (1950-2010) EVOLUCIÓN URBANA DE UNA CIUDAD MEDIA, del profesor palentino Enrique Delgado Huertos (Ed. Institución Tello Téllez de Meneses – Univ. de Valladolid, 2014).

En dicha obra ya se recogen unas breves consideraciones sumamente acertadas, sobre el diagnóstico resultante, a barrio terminado: *“se percibe de este modo una general impresión de vacío, de falta de relación entre los diversos elementos del barrio, cuando no de la más incomprensible desconexión, tanto con relación al resto de los elementos del barrio como con relación al tejido urbano circundante”*.

Foto aérea tomada de Google maps:



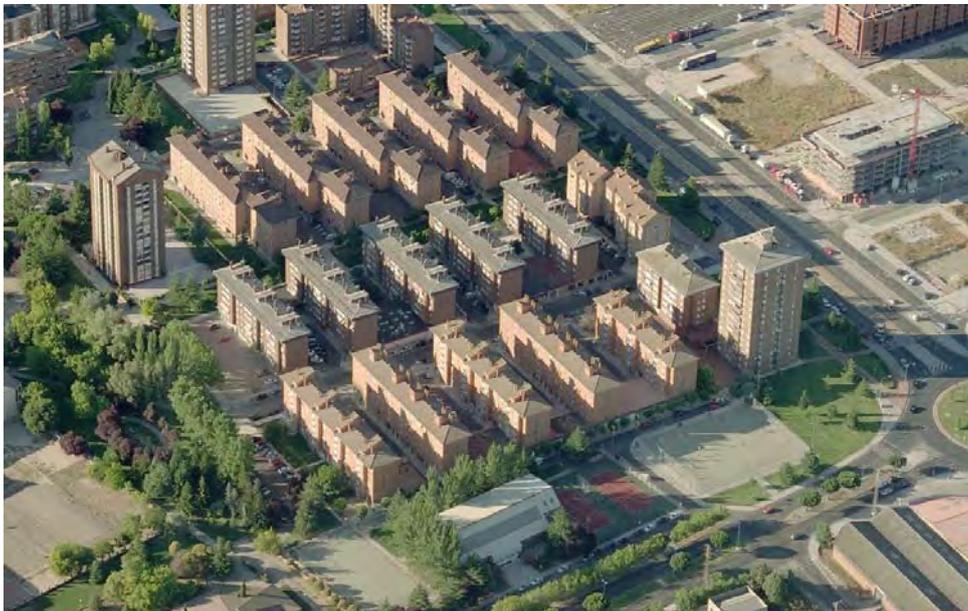
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Vistas aéreas tomadas de Google maps (fecha aproximada año 2009):
Cuadrante nordeste:



Cuadrante sureste:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Cuadrante noroeste:



Cuadrante suroeste:



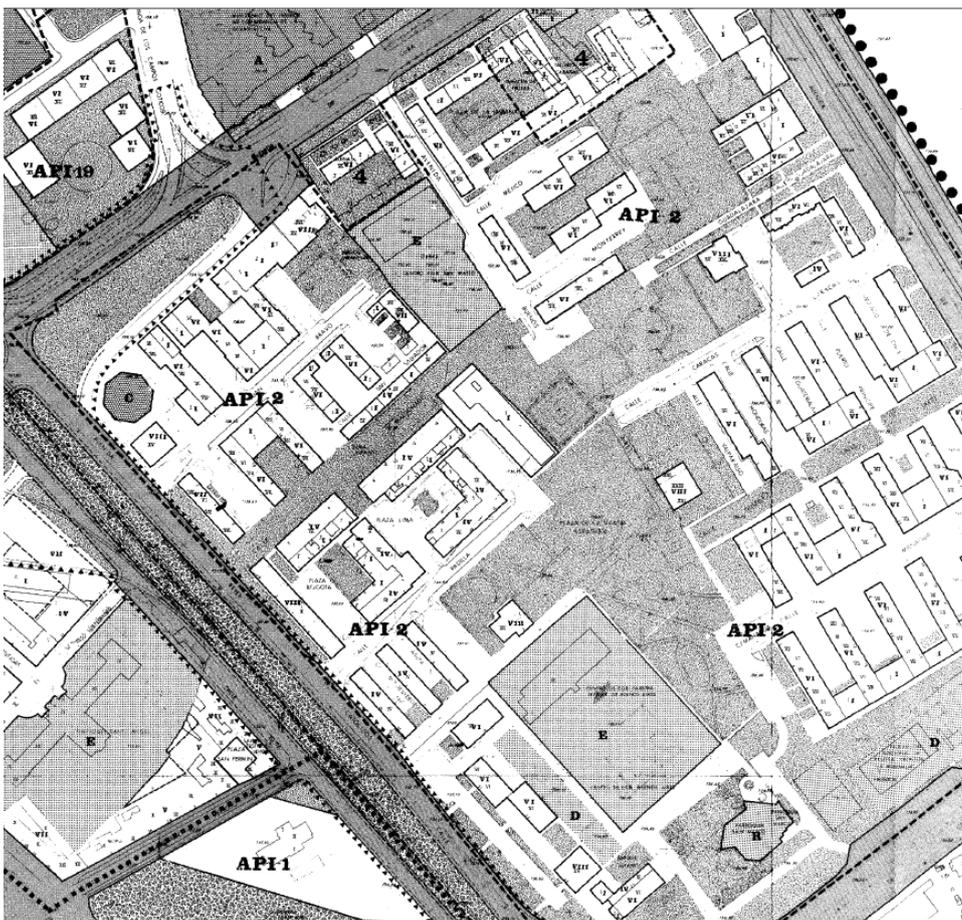
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

P.G.O.U. de 1992: la colmatación edificatoria residencial en la Avda. de Cuba.

La ordenación prevista por el plan general de 1992, no contiene ninguna novación significativa sobre el Barrio de Pan y Guindas. Se limita a declarar el área afectada por el plan parcial de ordenación original de 1961 como **planeamiento incorporado**, a la cual identifica como **API 2**.

Vista general de la ordenación del barrio de Pan y Guindas establecida por el PGOU de 1992:



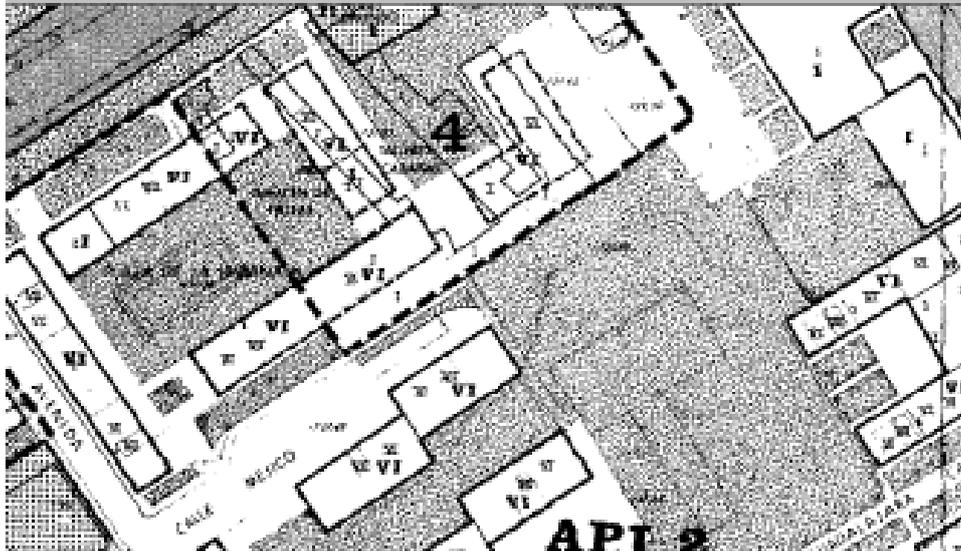
El proyecto original de plan parcial de ordenación de Pan y Guindas de 1961, afectaba a la pieza de terrenos situada al sur de la Avda. de Cuba, con la excepción de dos manzanas de edificación consolidada que daban frente a dicha avenida, las cuales desde los primeros años de la década de los 60 estaban ocupados con **edificaciones industriales y de servicios** que alojaban **talleres y almacenes** diversos.

Detalle de ordenación del plan de 1992 de la manzana de la antigua

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

alcoholera:



La descripción de la finca original de la expropiación pública para la implantación del barrio, sin actualizar aún a día de hoy su descripción en el registro de la propiedad, hace referencia tales implantaciones no residenciales:

DESCRIPCION DE LA FINCA

CRU: 34098000128806. FINCA sita en término de esta Ciudad, a los pago o sitios denominados "Laguna Salsa, Puerta de San Lázaro, Avenida de Cuba, Camino de Villalobón, Morilla, La Lámpara, Camino de Torquemada, Carrotoquemada, Camino de Magaz, Huerta de Guadián, Camino de Pan y Guindas. Su perimetros se describe así: El vértice número uno se localiza en lado Sureste del muro del estribo de la pasarela de Villalobón, en la iniciación del camino de Pan y Guindas, y en la delimitación de las propiedades de la Renfe y Municipio. Continúa el límite hacia el Sureste separando los terrenos de la Renfe

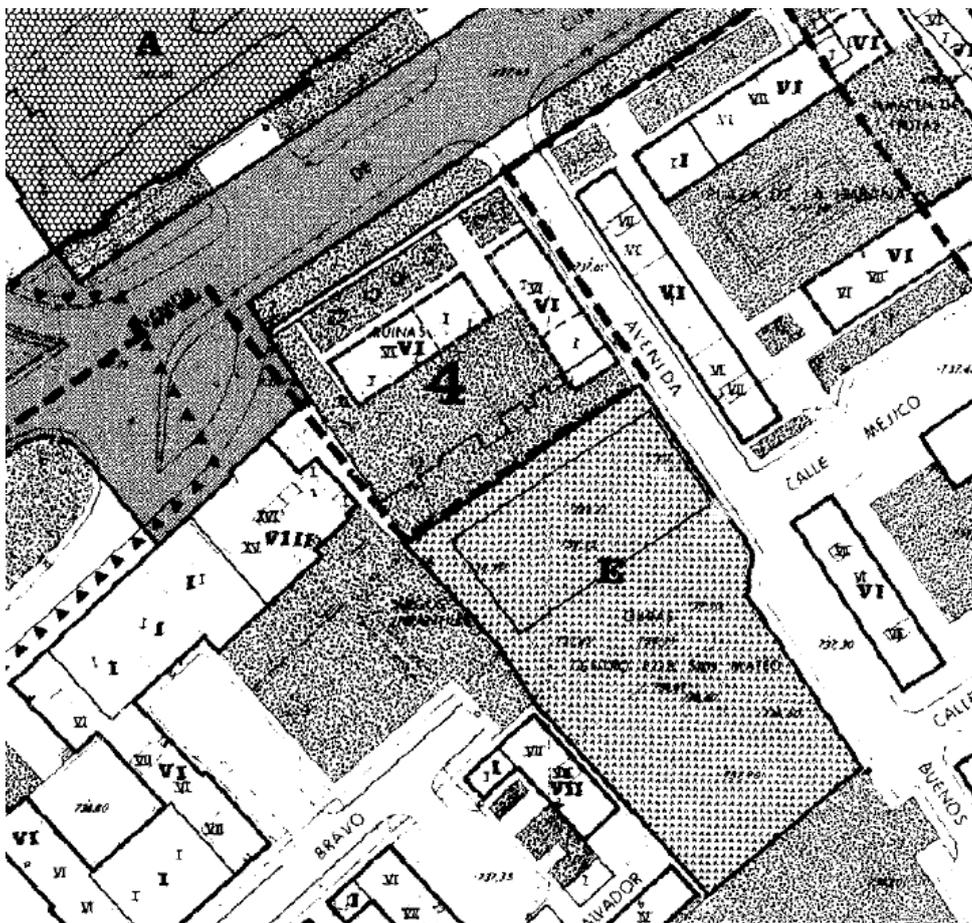
...

cerrado, sin ningún enclave en su interior, que limita todo ello: al Norte, con la Avenida de Cuba, finca de la Seat y fábrica de alcohol; al Sur, margen izquierda del arroyo de Picarratones; al Este, Arroyo de Villalobón, finca de Faustina Sancho Cerrato, Pedro Terceño Laso y otros, garaje Seat y ferrocarril Madrid-Palencia.

A la aprobación del plan general de ordenación urbana de 1992, ya una de las manzanas consolidadas desde los años 60 -la más próxima al ferrocarril- se encuentra en estado de ruina, como da fe de ello el plano de ordenación que estuvo vigente hasta la revisión de 2008:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



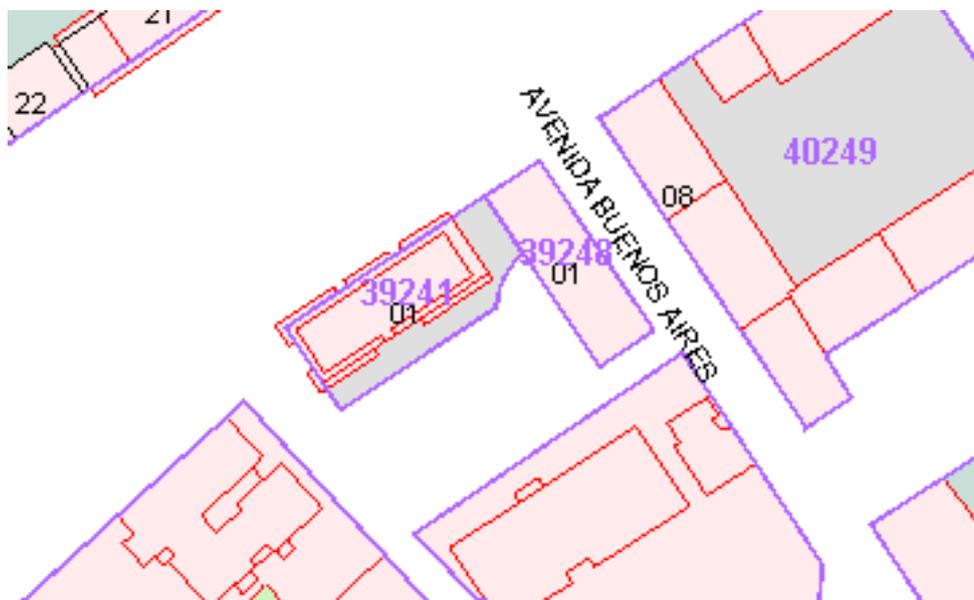
Lo más llamativo de dicha ordenación es que propone dos **nuevas edificaciones de viviendas sin prever nuevos viales**, apoyándose para dar acceso rodado a las nuevas viviendas en la Avda. de Cuba y en la Avda. de Buenos Aires.

Tampoco se prevé incremento de dotaciones de equipamiento público.

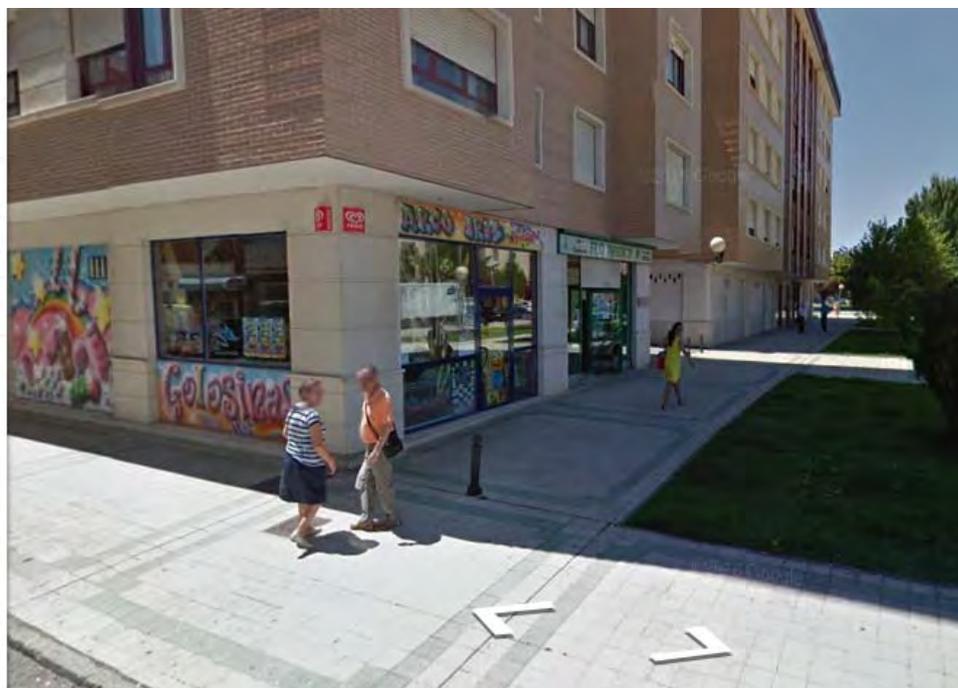
Las edificaciones de nueva construcción se terminarán de construir en el año 1997 (según información catastral disponible) y se ejecutarán **sin prever, ni nuevos viales de acceso rodado ni nuevas plazas de aparcamiento en superficie**, son dos manzanas de viviendas con bajos comerciales dando frente a las avenidas de Cuba y Buenos Aires de referencias catastrales 3924101UM7532S y 3924801UM7532S.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



De todos los locales comerciales de las plantas bajas están ocupados sólo unos pocos (generalmente los de esquina a la avda. de Cuba por ser vía considerada de mayor atractivo comercial), esperando incluso alguno de ellos su primer uso, como se aprecia en las siguientes fotografías tomadas de *Google maps*:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



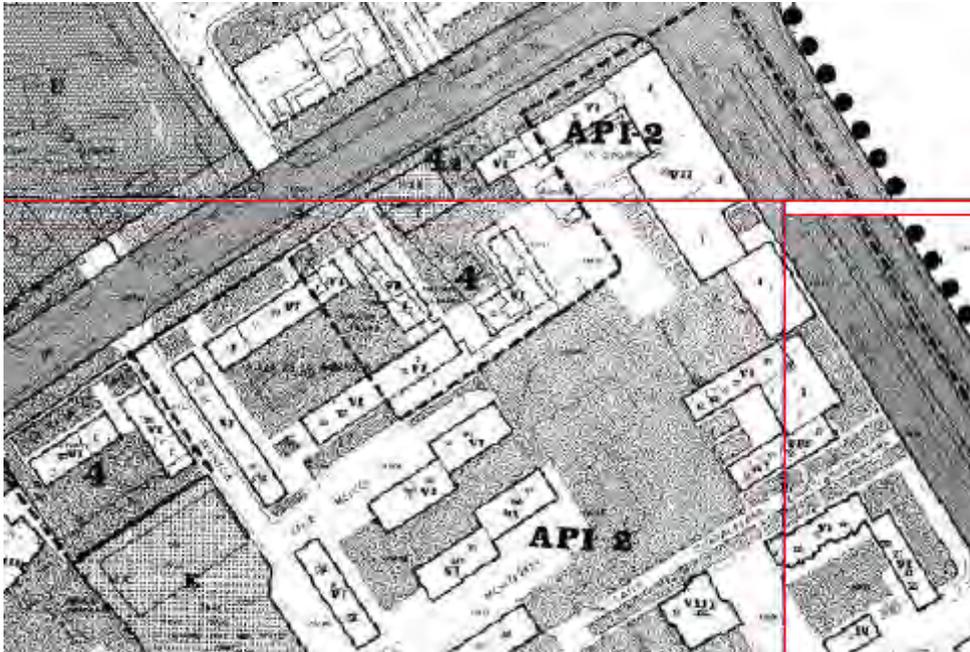
Frente al diseño de acerado peatonal de insuficiente anchura predominante en la mayor parte del barrio de Pan y Guindas, al menos en este caso, la implantación edificatoria se ha hecho con **aceras peatonales de anchura adecuada**, que incluso han debido atraer en algún momento el riesgo de tránsito por ellas de algún vehículo, lo que ha sido atajado, como no, con un socorrido **bolardo**, como se aprecia en la primera fotografía reproducida.

Las previsiones del plan general de ordenación urbana de 1992 para la otra manzana consolidada, la de la antigua Alcoholera, quedaron sin ejecutar.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

La ordenación prevista era la siguiente:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

**El PLAN PARCIAL de Ordenación del Sector 8 de 2002:
oportunidad perdida de integración urbana "Sector 8 - Pan y
Guindas"**

El plan general de 1992 calificó como suelo urbanizable los terrenos situados al este del Barrio original de Pan y Guindas. En desarrollo de dicha previsión fue aprobado en el año 2002 el Plan Parcial de Ordenación del Sector 8.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
ALCALDIA.- El presente documento ha
sido aprobado definitivamente por el
pleno Municipal, en sesión de 14 NOV. 2002
EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL

SECTOR 8

~~73401~~ PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA

DOCUMENTO N° 1

PAN PARCIAL

PROMOTOR

COM. PROPIETARIOS SECTOR 8

ARQUITECTO

PABLO ALARIO POZA

PLANO DE INFORMACION 1 2

ESCALA 1:1.000

DELIMITACION SECTOR

SISTEMAS GENERALES

DICIEMBRE 2.001

Con el desarrollo de este sector de viviendas se rompen los límites tradicionales del barrio de Pan y Guindas. En términos administrativos supone la ampliación del Barrio de Pan y Guindas, pues el sector 8 se integra a efectos municipales en el primero.

Desde el nacimiento del barrio de Pan y Guindas, la avenida de Brasilia era y es el único acceso rodado a las Calles Caracas, Quito y Managua y venía sirviendo, además, para los movimientos de vehículos entre los barrios del nordeste (San Juanillo, Ave María, Cristo del Otero) y el área urbana sur de la ciudad.

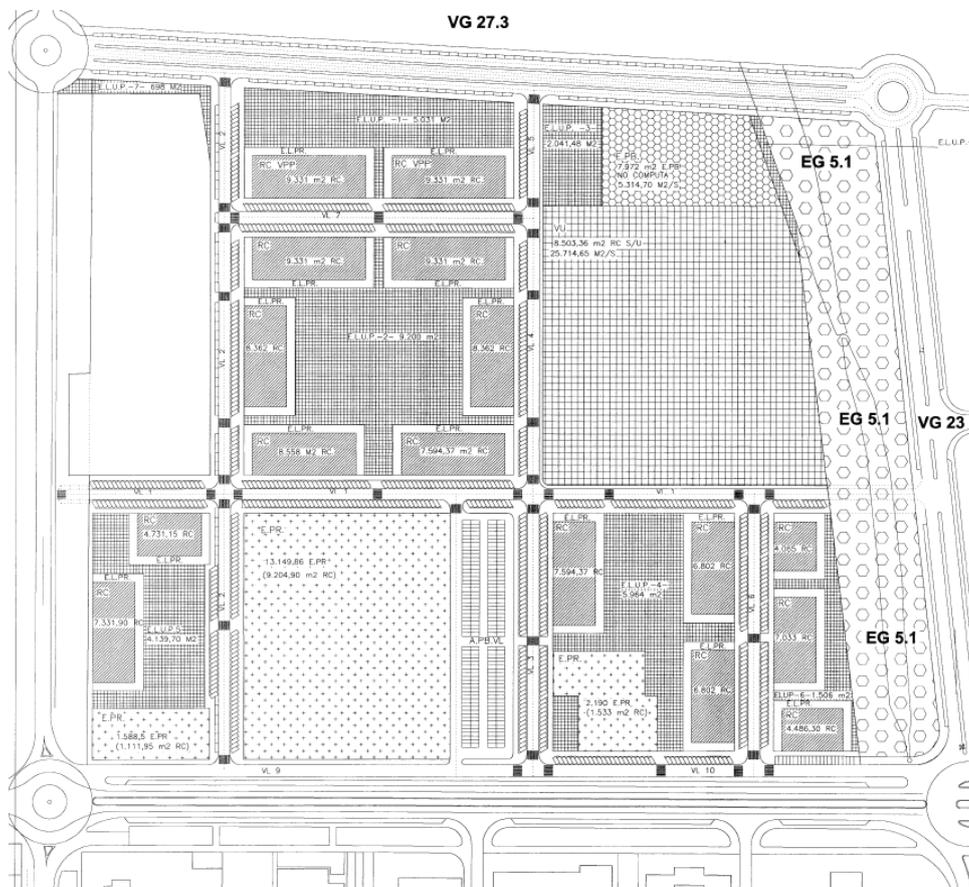
Sin embargo, hasta entonces los vecinos de Pan y Guindas, no tenían mayores necesidades de atravesarla peatonalmente, salvo para acceder al campo, pues casi todo lo que había hasta entonces al este de la avenida de

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Brasilia era terreno sin urbanizar. Por ello, el *efecto barrera* generado por la configuración que tenía de autopista de cuatro carriles, no era hasta entonces percibido como problema.

Con las **implantaciones residenciales y terciarias del sector 8** hacia el este de la avenida de Brasilia, que hasta entonces había funcionado como una vía rodada de borde de ciudad, se empiezan a generar **demandas de tránsito peatonal entre Pan y Guindas y la nueva área urbana del Sector 8**, necesidades que no fueron en ningún momento ni previstas ni estudiadas en la ordenación del plan parcial de dicho sector.



Sin tener en cuenta para nada la trama viaria preexistente en Pan y Guindas, el desarrollo del plan del sector 8 servirá también para ubicar en su interior el nuevo estadio de fútbol de la ciudad (la Nueva Balastera), un edificio administrativo de la Seguridad Social en el extremo este más alejado de la ciudad y un centro comercial perirubano con gran aparcamiento que **genera flujos de tráfico significativos a la zona desde el resto de la ciudad, desde una buena parte de la comarca circundante y desde las localidades vecinas.**

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Con el efecto combinado de todo ello, **el sector 8 representa**, sobre todo **por la ubicación elegida para el centro comercial** y las dos vías de servicios que éste ha hecho añadir a la ya de por sí ancha avenida de Brasilia, **una gran oportunidad perdida para haber reconfigurado la avenida de Brasilia como elemento de centralidad urbana de carácter local** que hubiera servido para maclar y dotar de una vitalidad urbana hoy ausente a las dos grandes implantaciones residenciales planificadas al este del centro urbano de la ciudad, el barrio de Pan y Guindas original y su ampliación natural constituida por las edificaciones del sector 8.

Las demandas de tráfico exógeno al barrio generadas por el centro comercial -que hubiera funcionado igual o mejor si estuviese situado en el borde este del sector- ayudan a sobrecargar de tráfico rodado en determinadas franjas horarias la Avenida de Cuba y el paso sobre el ferrocarril (pasarela de Villalobón) provocando y trasladando las retenciones de tráfico al mismo centro de la ciudad a la glorieta de Dr. Cajal frente a la Iglesia de San Lázaro.

Sobre estos temas se volverá más adelante al tratar el tema específico del tráfico rodado y los análisis de la movilidad urbana de Pan y Guindas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

P.G.O.U. de 2008: Diseño urbano de espaldas al barrio en la U.A. 17.

Con la entrada en vigor del plan general de 2008, ya bajo la vigencia de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y del Reglamento de Urbanismo de regional del año 2004, todo el barrio pasa estar clasificado como suelo urbano consolidado.

El nuevo esquema legal de ordenación urbanística puesto en marcha con la ley de urbanismo regional de 1999, distingue entre determinaciones de *ordenación general* y de *ordenación detallada*.

Determinaciones de ORDENACIÓN GENERAL del plan general de 2008.

El plan general vigente contiene determinaciones de ordenación general en lo referente al **sistema general viario**, que afectan a las avenidas de Cuba y de Brasilia. No contiene determinaciones viarias generales que afecten al interior del barrio objeto del presente trabajo.

Asimismo, contiene determinaciones de ordenación general en lo referente al **sistema general de equipamientos**, tanto **públicos** (colegios de Pan y Guindas y de Buenos Aires) como **privados** (edificio Alcoholera e Iglesia de San Marcos), que afecta a las avenidas de Cuba y de Brasilia.

No contiene determinaciones viarias generales que afecten al interior del barrio objeto del presente trabajo.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El **detalle del Plano** de Ordenación del área de Pan y Guindas dotaciones públicas y ELUP es el siguiente:



NORMATIVA DE PROTECCIÓN de la Alcoholera - CATÁLOGO de elementos protegidos del PGOU.

El edificio de la Alcoholera está identificado como elemento protegido el en plan general vigente. Está identificado como elemento número 9 del Catálogo.

Se observan errores gráficos en la primera página de la Ficha del Catálogo, pues el plano reproducido contiene una ubicación errónea del edificio, que en realidad está situado un poco más hacia el este en la misma Avda. de Cuba.

Se identifica en color amarillo la situación correcta, conforme al Plano de Ordenación General de sistemas generales y DOTACIONES LOCALES, cuyo

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

detalle se reproduce a continuación a efectos comparativos.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Catálogo

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	Nº 9
Fábrica de Alcoholes. Avenida de Cuba.	



Además, en la segunda página de la Ficha del Catálogo, se observan **errores descriptivos en la descripción del edificio**, ya que la descripción allí reflejada corresponde en realidad a la antigua fábrica de sacos de yute, conocida como la Yutera, sita en la Avda. de Madrid, en el extremo sur de la ciudad y que en la actualidad está afectada a uso de equipamiento público universitario, tras la rehabilitación efectuada de la misma.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Catálogo

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	Nº 9
Fábrica de Alcoholes. Avenida de Cuba.	
Época Finales del siglo XIX	Propiedad Privada
Uso actual: equipamiento	
Otras protecciones:	
Descripción tipológica Fué construida por la Compañía de Azúcares y Alcoholes Ebro para la fabricación de sacos de yute. El complejo estaba formado por la agrupación de distintos elementos funcionales, retomando la idea de las primeras fábricas-autónomas de Ledoux. Así constaba de oficinas, vivienda del director, viviendas para los encargados, garaje, portería y almacenes de yute. Todo el complejo sigue una composición axial norte-sur en torno a un patio rectangular, presidido por la torre del reloj, a cuyos lados se encuentra las naves de fabricación, las cuales constituyen el verdadero corazón del conjunto. En la actualidad el conjunto de edificios, junto con otros de reciente construcción, pertenecen al recinto universitario de Palencia.	
Grado de protección: estructural	
Usos permitidos: dotacional	
Obras permitidas	
<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y reconstrucción
<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y obra nueva
<input checked="" type="checkbox"/> Restauración	<input checked="" type="checkbox"/> Ampliación
<input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento	<input type="checkbox"/> Reestructuración
Criterios de intervención En cualquier intervención se mantendrá la tipología original del elemento, considerando fachadas y chimenea como elementos singulares por lo que las obras permitidas en ellos serán sólo de consolidación, conservación y restauración. Las obras de acondicionamiento interior para adaptación a nuevos usos no deberán afectar a la estructura resistente ni a las fachadas.	

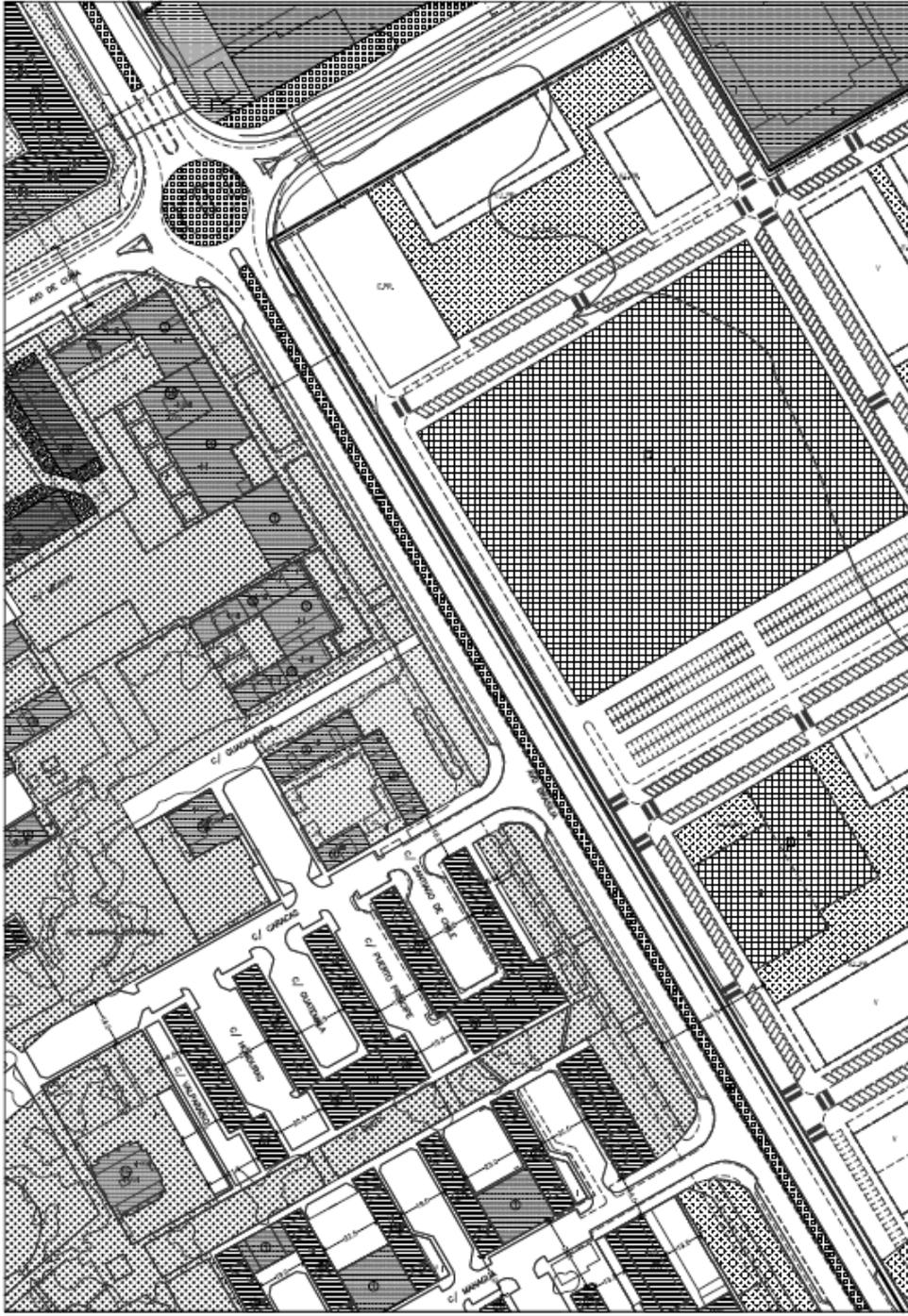
Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA en SUELO URBANO CONSOLIDADO del plan general de 2008.

Como ya se ha indicado con anterioridad el plan vigente clasifica todo el Barrio de Pan y Guindas dentro del suelo urbano consolidado, con uso edificatorio principal residencial. .

El plan general de 2008 vigente prevé las determinaciones de ordenación detallada para el Barrio de Pan y Guindas en la serie gráfica 9, hojas 15, 16, 19 y 20.

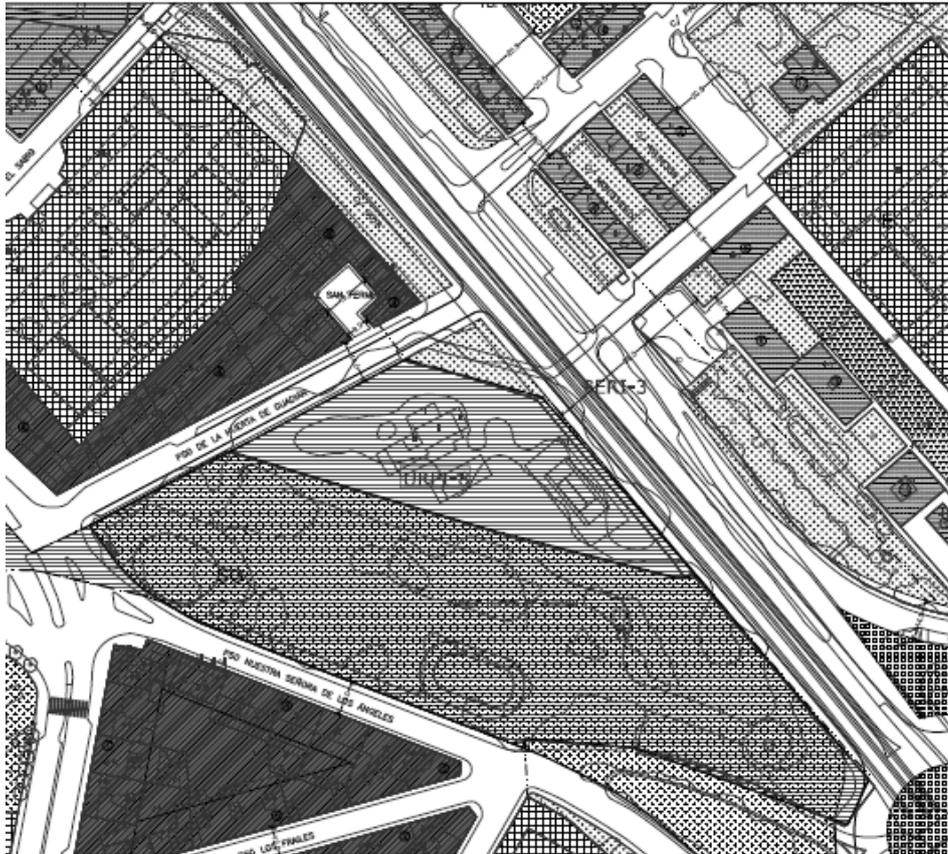
**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



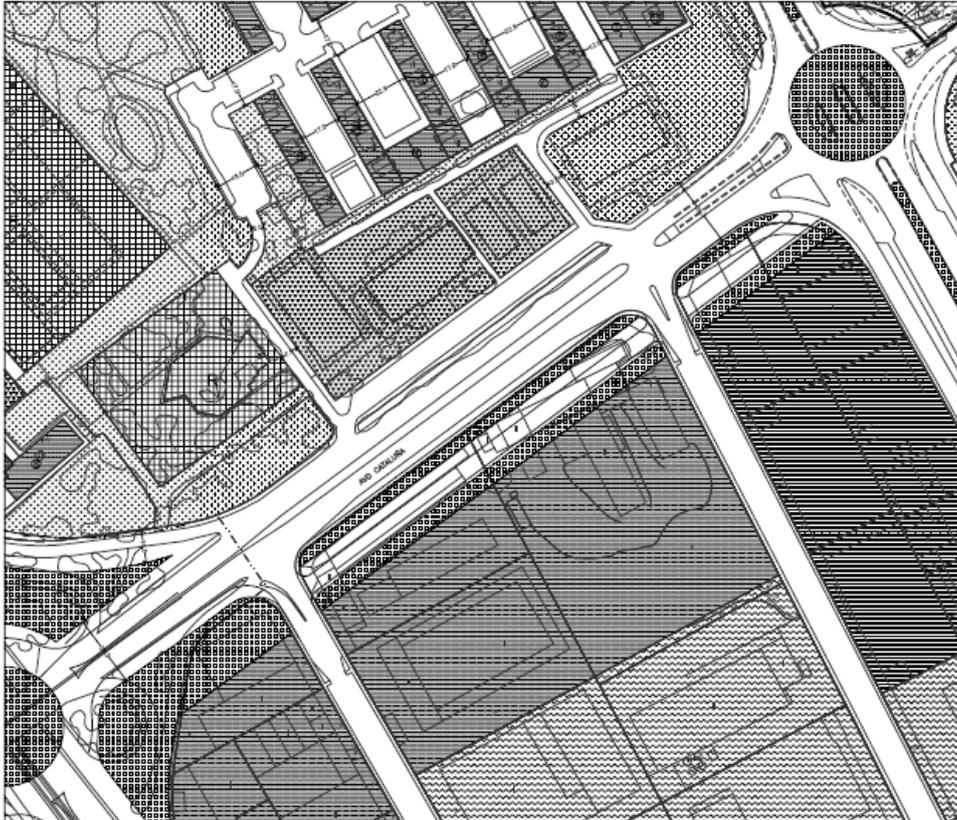
**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



En general, el plan se limita a trasladar la ordenación anterior del plan de 1992 (recuérdese que éste a su vez clasificaba el barrio dentro del planeamiento incorporado API-2); o al menos eso es lo que se deduce de la consulta de la Memoria vinculante del mismo, pues no contiene ninguna justificación que explique la introducción de cambios en la ordenación detallada preexistente, mantenida en lo esencial desde el plan parcial de 1961 que dio origen al nacimiento del barrio.

Sin embargo, si bien la cartografía del plan general de 1992 era bastante precisa y razonablemente fiel a la ordenación original y a la implantación edificatoria verificada a lo largo de más o menos la decena de años que duró la edificación del barrio (1976-1986), la definición gráfica del plan general de 2008, debe ser calificada, cuando menos, de imprecisa y, en buena medida, errónea.

Se observa un error general en la definición de los espacios libres públicos en su encuentro con la alineación de la propiedad privada de las manzanas de viviendas, pues en muchas zonas se han incluido dentro del dominio público de zonas verdes multitud de espacios que corresponden a la propiedad privada de las viviendas, una buena parte de ellos ocupados con construcciones bajo rasante de garajes de los distintos edificios.

La guardería existente en el barrio, al menos desde 1985 (según información catastral de terminación del edificio), aparece calificada como zona verde, como se puede ver en la siguiente comparativa gráfica del plano catastral

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

y el plano de ordenación:



Por tal motivo, y al tratarse de un error material generalizado, cuya representación gráfica carece de cualquier tipo de justificación o explicación en

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

la memoria vinculante del plan general vigente de 2008, se procederá en el presente documento a la depuración de las propiedades públicas (espacios libres públicos) y privadas (manzanas de viviendas y garajes), utilizando como elemento básicos para la definición de las manzanas privadas la cartografía catastral actual contrastada con visitas de campo. La cartografía catastral de los edificios generalmente toma los datos de las escrituras de declaración de obra nueva de los distintos edificios, por lo que se considera, en principio, altamente fiable.

Para ello se ha elaborado un **Plano de Información** de la **ordenación vigente**, que corrige todas estas deficiencias y errores de clasificación. No obstante, si del proceso de participación pública vecinal o en el de la tramitación administrativa surgiese algún error más, su rectificación se incorporará al documento de aprobación provisional / definitiva de la presente modificación puntual.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Los últimos almacenes de la Avda. de Cuba: la Unidad de Actuación 17 del plan general de 2008.



En cuanto a determinaciones de gestión urbanística el plan general de 2008 altera la ordenación establecida en el plan de 1992, en el área de la unidad de ejecución 17 donde delimita una unidad de actuación, la 17, cuya **reparcelación** y **urbanización** fue objeto de aprobación definitiva en el año **2010**.

Lo más relevante de **la ordenación detallada** de dicha unidad es que **se plantea de espaldas al barrio de Pan y Guindas**, con un diseño que renuncia a integrarse mínimamente con el entorno inmediato de construcciones preexistentes del barrio consolidado.

La ordenación se conforma mediante la implantación de tres bloques lineales de viviendas con bajos comerciales y garajes bajo rasante, dos de ellos perpendiculares a la Avda. de Cuba, implantados equidistantes a partir de las esquinas interiores del edificio de la Alcoholera objeto de protección, a los que

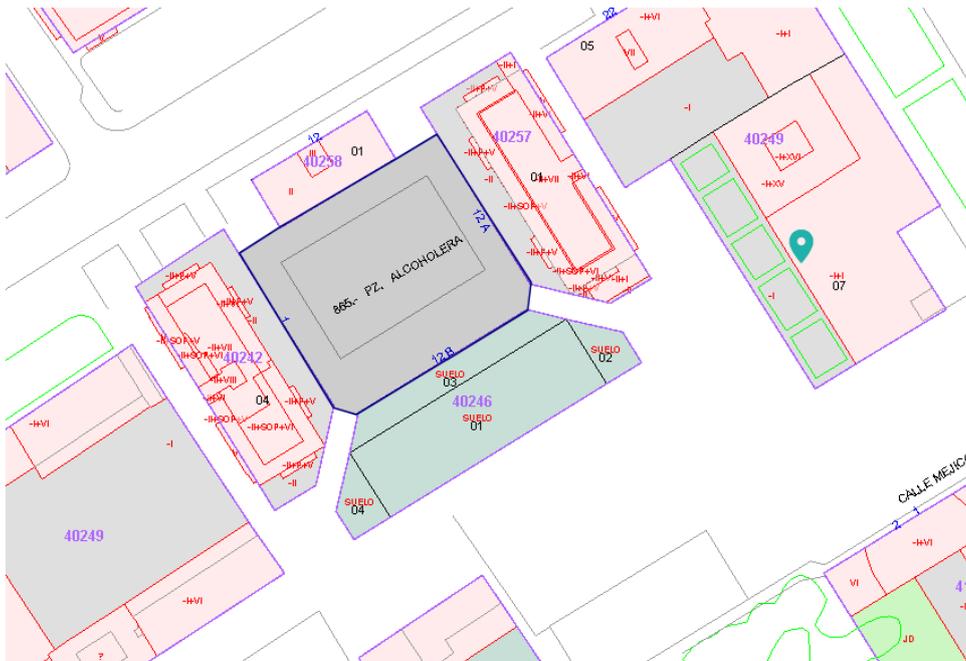
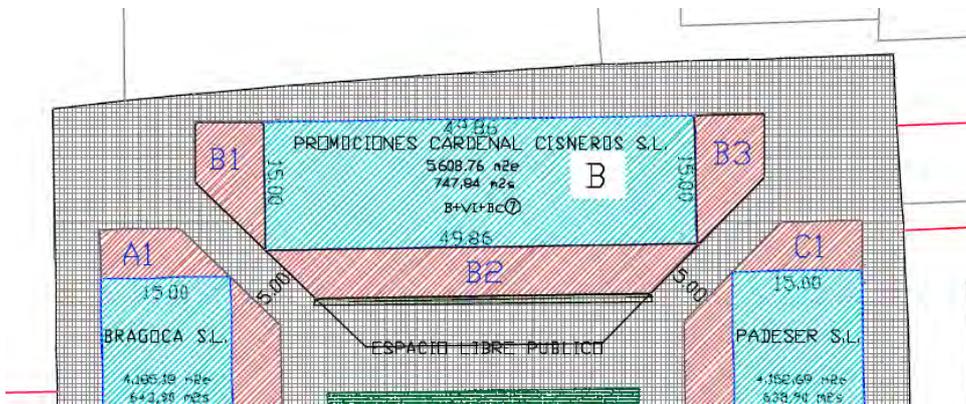
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

se añade un tercero que cierra una pequeña plaza pública de unos 1.800,00 m² de dimensión.

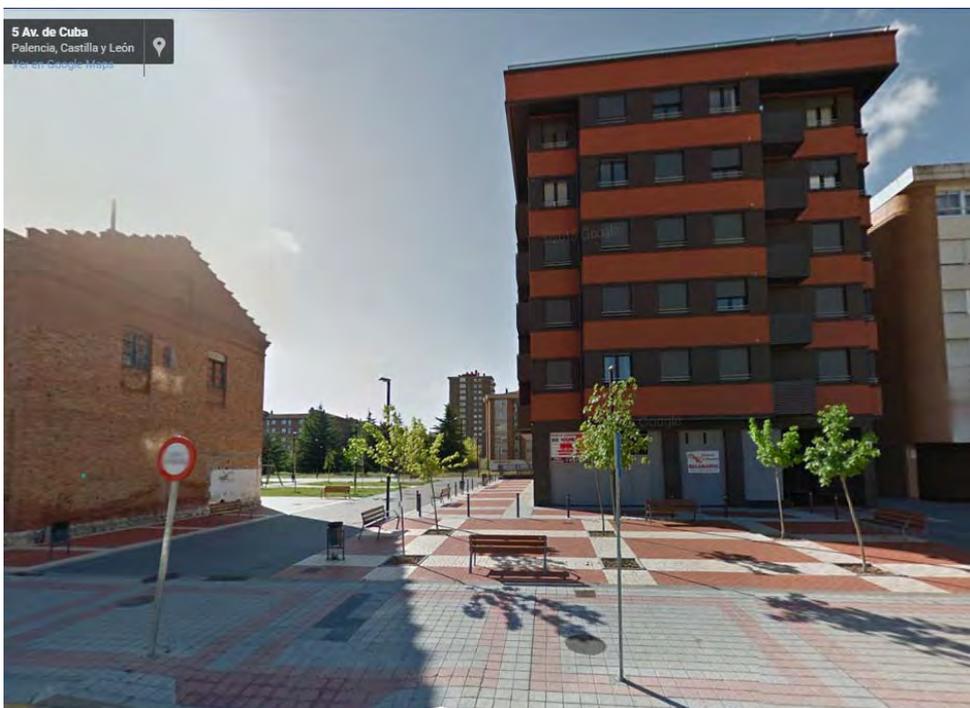
El tercer bloque de viviendas -proyectado con una altura más que los otros dos, pero afortunadamente sin construir- bloquea cualquier posibilidad de que funciones una mínima integración con el entorno urbano inmediato del barrio preexistente, pues la comunicación con el resto del barrio se limita a dos pequeños pasillos públicos de 5 metros de ancho, que se abren en perpendicular en las esquinas de la plaza.

Detalles de planimetría resultante de la reparcelación aprobada en de 2010 y de la **implantación real de los bloques** tomada de Google maps:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

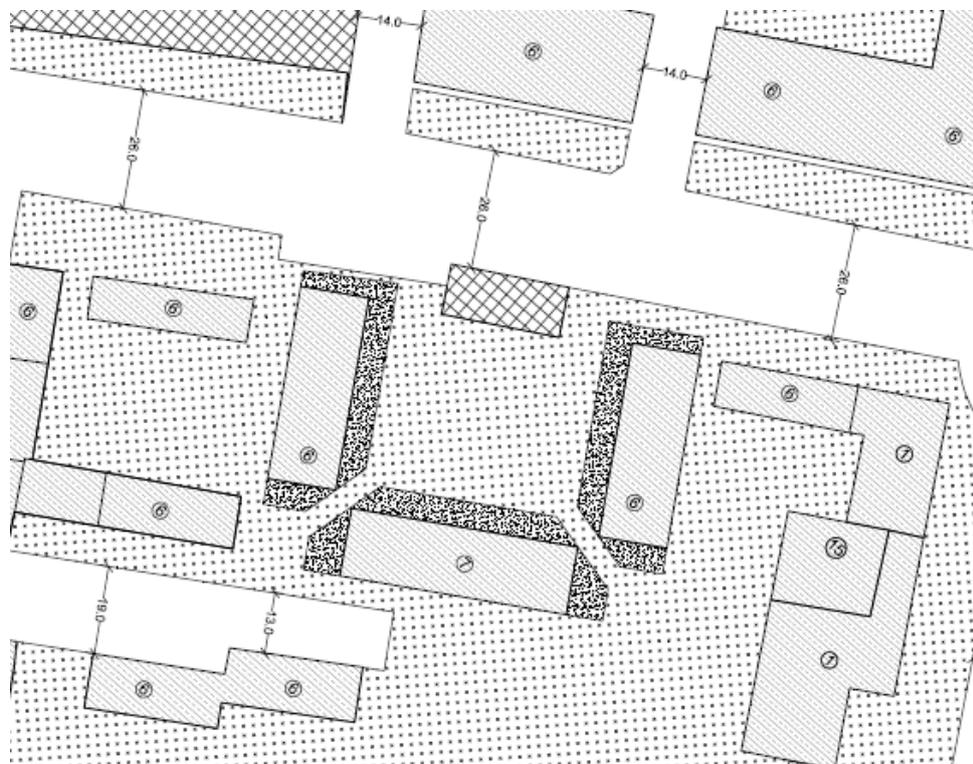


MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Detalle gráfico de la ordenación detallada vigente (según cartografía pgou 2008):



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Detalle gráfico de la ordenación detallada vigente (según planimetría de corrección de errores elaborada para la presente modificación):





III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

ACUERDO de 18 de febrero de 2010, de la Junta de Gobierno Local de Palencia, por el que se aprueba definitivamente del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación n.º 17 del Suelo Urbano no Consolidado del P.G.O.U. de Palencia.

«La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de febrero de 2010, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

- 1.º– Aprobar inicialmente el Proyecto de Actuación, para la reparcelación de la Unidad de Actuación n.º 17 del Suelo Urbano no Consolidado del P.G.O.U. revisado de la ciudad de Palencia, en la Avenida de Cuba, de conformidad con el Art. 251-3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*
- 2.º– Someter el expediente y Proyecto de Actuación a información pública, por plazo de un mes mediante inserción de anuncio en el "B.O.C. y L." y notificar el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, conforme a los Arts. 251.3 a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a fin de que puedan presentarse sugerencias y alternativas y alegaciones que puedan convenir a los ciudadanos y titulares notificados.*
- 3.º– No será preceptiva la aprobación definitiva expresa sino se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso, la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deberán referirse a la certificación del secretario municipal, acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 251-3 f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*
- 4.º– Dar tratamiento a todas las medianeras vistas que den al solar, lo que se notificará a los promotores para su inclusión en los correspondientes proyectos.»*

El precedente acuerdo fue sometido a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 52, de fecha 16 de marzo de 2010 y en la página web de este Ayuntamiento de Palencia, con fecha 5 de marzo de 2010, no habiéndose presentado alegaciones, ni formulado informes contrarios a la aprobación del proyecto durante el expresado plazo de tiempo, por lo cual la aprobación inicial queda elevada a definitiva, según consta en la certificación administrativa expedida con fecha 21 de abril de 2010 por el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Palencia, de conformidad con lo establecido los Arts. 251.3. f) y 258.1 a) 2.º del Reglamento

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

de Urbanismo de Castilla y León y en el acuerdo de aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local de 18 de febrero de 2010.

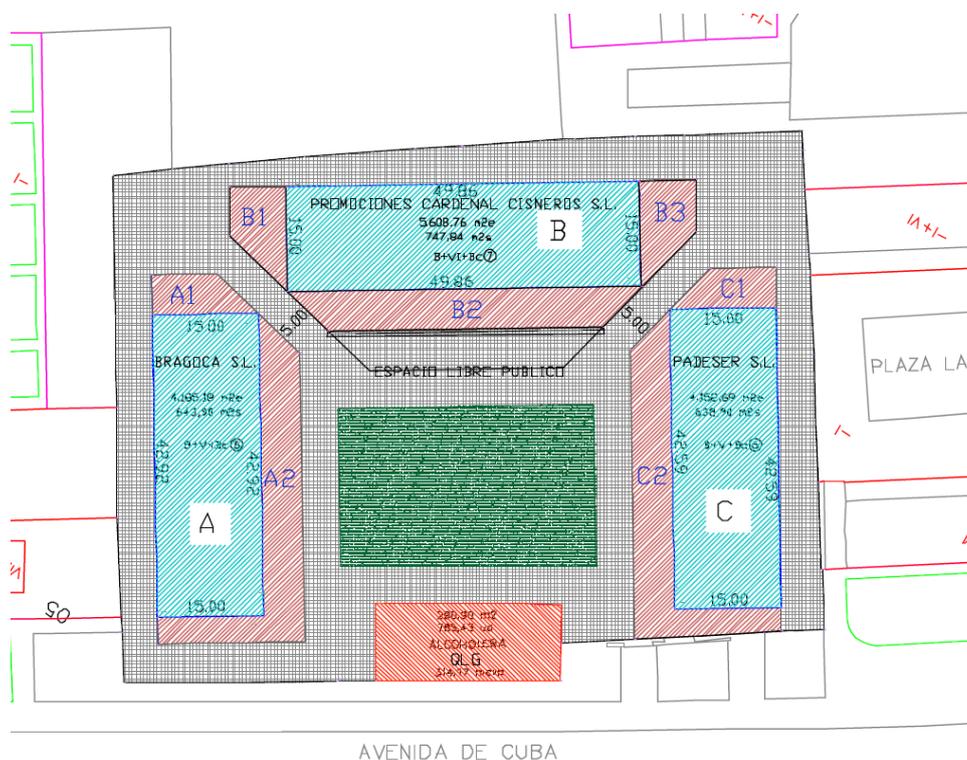
Contra este Acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la presente publicación, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Palencia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente de la presente publicación, de conformidad con la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, modificada por Ley Orgánica 19/2003 de 23 de diciembre.

No obstante, puede Vd. ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Palencia, 26 de mayo de 2010.

El Delegado de Urbanismo,
Fdo.: ALBERTO COMBARROS AGUADO

Proyecto de reparcelación de la UA-17: plano de **fincas resultantes** de la reparcelación aprobada:



Afortunadamente, el tercer bloque de viviendas, que constituía el obstáculo principal para la integración urbana de la nueva plaza de la Alcohola, no llegará a materializarse pues la ordenación detallada del mismo es objeto principal de la presente modificación puntual de planeamiento, de modo que las edificabilidades lucrativas proyectadas sobre el solar del mismo serán objeto de reubicación en el entorno inmediato configurando una plaza pública de mayores dimensiones y que se plantea perfectamente comunicada con el resto del conjunto residencial del barrio original de Pan y Guindas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Urbanización y edificación de la U.A. 17.

El proyecto de Urbanización fue aprobado el 13 de mayo de 2010.



Boletín Oficial de Castilla y León

BOCYL

Núm. 155

Jueves, 12 de agosto de 2010

Pág. 64400

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

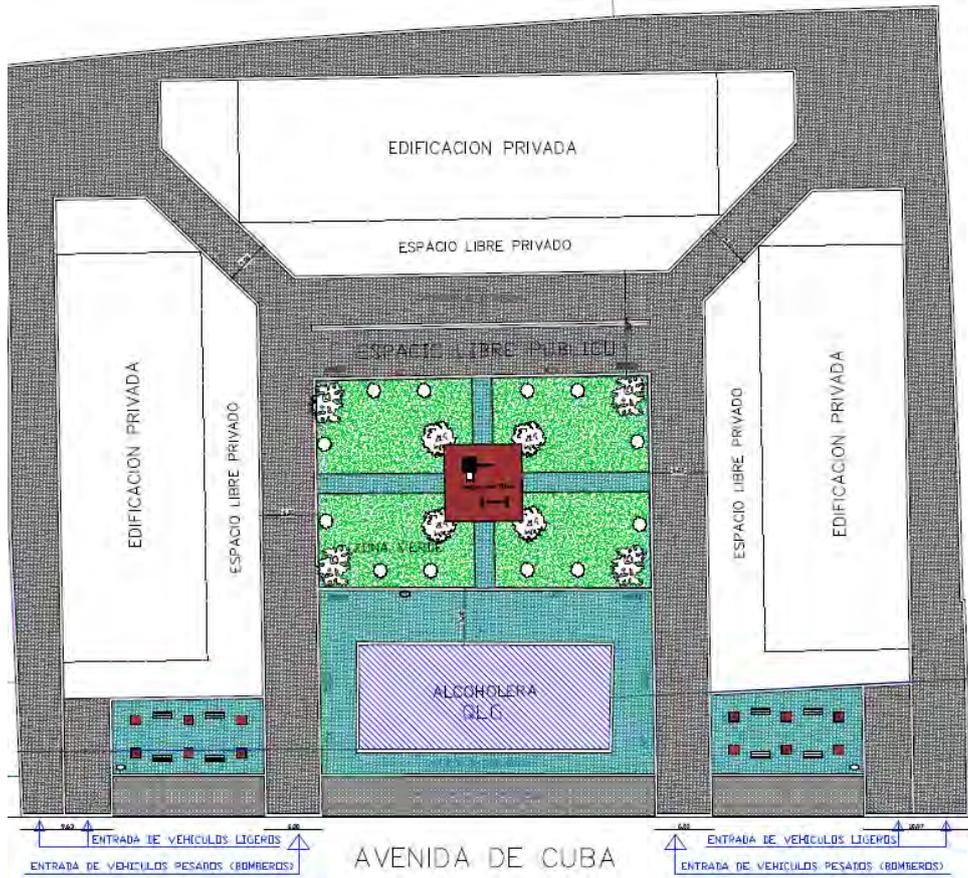
ACUERDO del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación n.º 17 del Suelo Urbano no Consolidado del P.G.O.U. de Palencia.

La Junta de Gobierno Local, con fecha 13 de mayo de 2010 adoptó entre otros el



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Detalles fotográficos del edificio de la **Alcoholera** en el momento de la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de actuación 17:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Las **obras de urbanización** de la unidad de actuación se dieron por **terminadas** y recibidas por el ayuntamiento el **21 de noviembre de 2013**.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
Obras e Infraestructuras

ACTA DE RECEPCION

de las obras de URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 17
DEL P.G.O.U. DE PALENCIA.

REUNIDOS en Palencia, el día veintiuno de Noviembre de dos mil
trece.

En el año 2012 se termina de construir el edificio de viviendas denominado Plaza de la Alcoholera 1, y en el año 2013 se termina el segundo edificio de viviendas, identificado como Avda. Cuba 12-A.

La tercera manzana de viviendas y garajes proyectada en la unidad de actuación, situada al sur de la unidad de actuación enfrente del edificio de la alcoholera y que, como ya se ha señalado se interpondría de haberse llevado a cabo entre la nueva Plaza de la Alcoholera y el barrio tradicional de Pan y Guindas, afortunadamente, no se llegó a construir.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

En la actualidad presenta un estado de manifiesta insalubridad, como se acredita en la imagen que se reproduce a continuación, contribuyendo con ello, de manera significativa a la devaluación del entorno urbano en que se ubica:



La totalidad del suelo ocupado por dicha manzana, con la modificación de la ordenación que ahora se plantea se incorporará como Espacio Libre Público, dando lugar a una plaza de mayores dimensiones, debido a que se une con la gran pieza de espacio libre público situada al norte del bloque de viviendas sito en Calle Caracas 12 (referencia catastral 4123901UM7542S).

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Vista aérea del estado actual de la zona:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se reproduce aquí uno de los primeros bocetos del estudio inicial de viabilidad de la propuesta de **ampliación de la Plaza de la Alcoholera**:



Grado de desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico

Procede en este punto hacer un breve balance de cumplimiento de las previsiones constructivas del planeamiento que dio lugar al barrio de Pan y Guindas, distinguiendo entre las edificaciones de viviendas que constituía el objeto principal que justificó la actuación pública urbanística en el ya lejano año de 1961.

Edificación de VIVIENDAS y GARAJES

Si bien el ritmo de construcción de viviendas no fue significativo, al menos, hasta el año 1976 (15 años después de su planificación inicial), la totalidad de los edificios de viviendas previstos tanto en el plan parcial original aprobado en 1962, como en las sucesivas actualizaciones del mismo mediante estudios de detalle han sido construidos.

Todos los edificios fueron ocupados inmediatamente después de su construcción. No obstante, en la actualidad se detecta un porcentaje indeterminado de vivienda vacía, probablemente sin que ello obedezca a una única razón. Se dan casos de fallecimiento de moradores iniciales y otros de envejecimiento de personas que han debido abandonar su vivienda por los déficits de accesibilidad vertical de algunas edificaciones. En otros casos de debe a desplazamientos de los propietarios iniciales a emplazamientos más céntricos de la ciudad.

Se detectan sustituciones poblacionales de una parte de los habitantes primeros del barrio, en algunos casos a cargo de población de origen de otros países de forma similar a como se detecta en el resto de las ciudades españolas.

Asimismo, han sido construidas las viviendas previstas por el plan general de 1992 en la Avda. de Cuba, en la manzana más próxima al centro de la ciudad.

Finalmente, respecto de las viviendas proyectadas por el plan general de 2008 en la Avda. de Cuba, en los terrenos delimitados por la Unidad de Actuación 17, han sido construidos dos de los tres bloques de viviendas proyectadas. En el tercero no se ha llegado siquiera ni a proyectar la construcción del mismo.

Los garajes fueron construidos vinculados, en casi todos los casos, al elemento principal que constituye la vivienda, en el mismo acto de promoción inicial del edificio.

Algunos de las primeras edificaciones del barrio construidas al sur de la

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Calle Padilla, fueron construidas sin garajes.

Edificación de LOCALES COMERCIALES.

Una buena parte de locales comerciales existentes en el barrio se encuentran cerrados en la actualidad, sobreviviendo sobre todo los establecimientos comerciales situados más próximos a los bordes exteriores del barrio, próximos a la Avda de los Reyes Católicos y a la Avda. de Cuba, canalizadoras del tráfico peatonal centro - periferias de la ciudad.

Los locales comerciales fueron edificados, al igual que los garajes, con la construcción de los edificios de viviendas, ocupando generalmente las plantas bajas extendidas de las viviendas.

Casi todos ellos presentan signos de haber sido ocupados con uso comercial o de servicios en los años iniciales de la construcción de las viviendas.

Sin embargo, la transformación del comercio experimentada en los últimos 25 años, y la tendencia desde entonces a establecimientos comerciales de mayor tamaño ha hecho que una buena parte de ellos estén en la actualidad vacíos.

Se mantienen abiertos, en el interior del barrio, algunos establecimientos comerciales de conveniencia (supermercado, panadería, pescadería) y otros pequeños establecimientos de servicios a las familias (farmacia, peluquería, bares, etc).

Algunos de ellos han sido convertidos en garajes, como el del edificio que se reproduce a continuación situado frente al frontón:

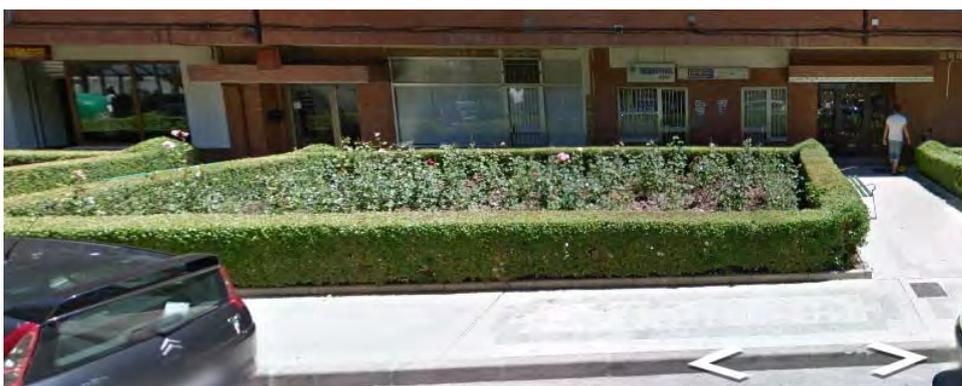


MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

En general se observan dificultades de viabilidad comercial de los locales, cuanto más interiormente al barrio están situados. De la situación en las calles de borde se benefician una parte de ellos situados en la Avda. de Brasilia, Avda. de Cuba y Avda. Reyes Católicos.

Se observa en la Avda. de los Reyes Católicos un caso muy concreto en el cual el tratamiento dado al espacio libre público (mediante parterres jardineros que aíslan la acera del edificio) afecta directamente a la posibilidad de afluencia de público y a la viabilidad comercial de los locales, donde sólo se mantienen abiertos los dos de las esquinas, justo los que están menos afectados del obstáculo jardinero.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Respecto de los locales de los edificios de más reciente construcción en la **Avda. de Cuba** algunos están ocupados y otros esperan su primer uso, si bien parece deberse a la inflexibilidad a la baja del precio puesto por el propietario debido a la expectativa mayor rentabilidad que éste tiene al ser considerada la calle con mayores expectativas comerciales, por tratarse de una vía con un componente interurbano y de comunicación inter barrios muy acusado.



EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS y COLECTIVOS en Pan y Guindas: demandas vecinales de incremento de dotaciones

De la propuesta del plan parcial inicial de 1961, fueron implantados los equipamientos principales previstos, de carácter público los **Colegios de Pan y Guindas y Buenos Aires**, y colectivos privados, la **Iglesia de San Marcos**, previa compra del solar por el Obispado de Palencia al Instituto Nacional de la Vivienda en el año 1978.

Los colegios, ambos de educación primaria, detectan en los últimos años un descenso acusado de alumnos debido al proceso natural de progresivo envejecimiento del barrio.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Uno de ellos, el de Buenos Aires, comparte instalaciones con la **Universidad Popular de Palencia** que imparte actividades de promoción de la educación y formación no reglada.

Además, en el año 1985 se construyó una **escuela de educación infantil**, cuya gestión corre a cargo de la administración educativa.

En el borde sur del barrio existe una franja de **equipamiento deportivo**, donde existen una serie de **pistas deportivas al aire libre de uso libre** (tenis, fútbol y baloncesto), y un **frontón cubierto con control de acceso** que sirve a la totalidad de la población de la ciudad, gestionado por el patronato municipal de deportes.

Años después fue construida por el Ayuntamiento una **bolera cubierta** junto a una de las dos plazas de la Marina que existen en el barrio, instalación de escaso uso en la actualidad.

En el centro del barrio existe un local de uso colectivo por los vecinos del barrio.

Además de los equipamientos proyectados al momento del nacimiento del barrio, desde hace años por los vecinos se viene demandando del Ayuntamiento la **adquisición del edificio de la Alcohlera** de la Avda. de Cuba y su **conversión en centro cívico**, lo que constituye uno de los objetivos centrales de la presente modificación de planeamiento, pues dicha posibilidad de adscripción al dominio público municipal careció siempre de previsión en el planeamiento urbanístico de la ciudad.

Además, los vecinos de Pan y Guindas demandan desde hace años, en este caso a la administración autonómica por razones de competencia, la **construcción de un centro de salud** en el barrio. Al igual que ocurre con la Alcohlera, nunca existió previsión en el planeamiento urbanístico municipal que permitiera la construcción de un equipamiento sanitario en una parcela de equipamiento público.

Dicha imprevisión quedará solucionada con la presente modificación puntual del plan general, pues la gestión urbanística posterior a la misma, permitirá disponer en unos meses de una parcela de equipamiento público específicamente estudiada, diseñada y perfectamente ubicada en el centro del barrio, que permita en el futuro a la Junta de Castilla y León construir un centro de salud; en todo caso, de acuerdo a sus propias previsiones y disponibilidades presupuestarias en base a las programaciones de política sanitaria, decisiones que sólo a la administración autonómica le competen.

Como casi siempre ocurre, cuando se hacen públicas demandas vecinales colectivas, no suelen tardar demasiado los correspondientes gestores públicos de todas las sensibilidades políticas en comprometerse a satisfacerlas.

Se refieren a continuación, a título meramente ilustrativo, algunas

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

noticias de los últimos años que proporcionan las hemerotecas de tres medios de comunicación de referencia en la ciudad (*Diario Palentino, Norte de Castilla y Cadena Ser*), sobre **demandas vecinales referentes a la mejora de los equipamientos públicos** en Pan y Guindas.

LOCAL
Municipal

Un futuro incierto

Carlos H. Sanz - miércoles, 21 de noviembre de 2012



- Foto: dp

La ciudad no ha logrado en treinta años adquirir la antigua Alcohólera

La antigua alcohólera es uno de los pocos elementos del patrimonio histórico industrial de Palencia sobre el que todavía no se ha actuado. No ha sido por falta de ganas, todos los equipos de Gobierno del Ayuntamiento de las últimas décadas han tenido y tienen planes para este edificio ubicado en la avenida de Cuba, en el que antaño se producían licores y aguardientes pero que terminó abrazada por la expansión de la capital.

El barrio de Pan y Guindas lleva reivindicando desde el año 1978 la creación de una biblioteca o un centro educativo que cubriera las necesidades de su cada vez más numerosa población joven. El enorme crecimiento de esta zona de la capital tras el desarrollo del Sector 8 hace pensar que la dotación sea más necesaria que nunca.

Norte de Castilla del 25 de mayo de 2007:

PALENCIA **El Norte de Castilla**

PALENCIA

El PSOE promete arreglar las plazas de Buenos Aires y La Habana en Pan y Guindas

Gallego se compromete al arreglo de las calles Padilla, Bravo y Maldonado

EL NORTE/PALENCIA

El candidato socialista al Ayuntamiento de Palencia, Heliodoro Gallego, no tuvo ayer que alejarse mucho de su domicilio para difundir su programa electoral. Residente en una de las torres de Pan y Guindas desde hace años, el candidato del PSOE recorrió ayer su barrio acompañado de algunos integrantes de su equipo distribuyendo folletos y globos entre sus propios vecinos.



Gallego conversa ayer con una mujer en Pan y Guindas. / M. FUENTE

Imprimir Enviar

Publicidad Click!

Heliodoro Gallego, que ofreció además un mitin en el centro social del barrio a últimas horas de la tarde, visitó la mesa informativa colocada por su partido en la salida del túnel de las Angelinas, situada justo delante del Monumento a los Comuneros, los nobles castellanos que dan nombre a tres de las calles del barrio: Padilla, Bravo y Maldonado, que son precisamente las que aparecen en el programa electoral socialista como pendientes de una próxima reforma integral de los acerados.

Asimismo, el PSOE se compromete a renovar la imagen de las plazas de Buenos Aires y La Habana, y de reparar todas las deficiencias que presentan los diferentes pasos subterráneos bajo las vías del tren.

Los socialistas incluyen también en su programa la adquisición de la antigua alcoholera de la avenida de Cuba para su transformación en biblioteca pública, que preste servicio a los barrios de Pan y Guindas y San Juanillo. El programa recoge además la mejora de la comunicación entre esta zona de la ciudad y el llamado Sector 8, en el que se encuentra el nuevo estadio de fútbol.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

CADENA SER | Palencia 17/05/2016 - 10:41 h. [CEST](#)

La **Asociación de Vecinos del barrio de Pan y Guindas, en Palencia**, ha iniciado una recogida de firmas en la Plataforma [Change.org](#), pidiendo al **Ayuntamiento de Palencia** que rehabilite la **Antigua Alcoholera** de la Avenida de Cuba de la capital, frente a la Comandancia de la Guardia Civil.

La propuesta incluye el planteamiento, hecho ya en ocasiones anteriores, **de que se dé un uso social a las instalaciones una vez rehabilitadas**. La asociación vecinal pone sobre la mesa la posibilidad de hacer una biblioteca para el barrio, sala de lectura y usos sociales y culturales.

Recuerda la Asociación de Vecinos de Pan y Guindas que la **Alcoholera de Palencia** es un edificio industrial de principios del siglo XX, actualmente abandonado y en continuo deterioro. Con su arreglo, se contribuirá a recuperar para la ciudad un edificio histórico.

ANA MELLADO | Palencia 25/11/2016 - 12:55 h. [CET](#)

La **Asociación de Vecinos del Barrio Pan y Guindas** ha hecho entrega hoy en el Ayuntamiento de 1.164 firmas pidiendo la **rehabilitación de la antigua Alcoholera**.

La intención es recuperar el edificio y **convertirlo en un espacio polivalente** que pueda albergar una sala de lectura y un pequeño salón de actos que pueda ser utilizado para ponencias, escenificaciones, proyecciones y otras iniciativas artísticas y culturales.

La asociación, que ayer mantenía una reunión con los distintos grupos políticos en el Ayuntamiento, ha explicado que todos han visto la propuesta con buenos ojos, pero que el equipo de gobierno les ha pedido tiempo para intentar llevar a cabo los trámites que les solicitan. Y es que **la Alcoholera, de propiedad privada en la actualidad tendría que ser adquirida por el consistorio** para a continuación poner en marcha el proyecto de rehabilitación.

Norte de Castilla del 7 de marzo de 2007:

PALENCIA **El Norte de Castilla**

PALENCIA

La Junta construirá un centro de salud en el barrio de Pan y Guindas

Juan Vicente Herrera anunció el proyecto para dentro de cuatro o cinco años en la inauguración de las instalaciones sanitarias de La Puebla

FERNANDO CABALLERO/PALENCIA

Por primera vez, la administración regional habla de construir un centro de salud en el barrio de Pan y Guindas de Palencia. Lo hizo ayer su máximo representante, Juan Vicente Herrera, poco después de descubrir una placa conmemorativa de la inauguración de las nuevas instalaciones sanitarias de La Puebla. El presidente de la Junta, anunció que la construcción de un centro de salud en Pan y Guindas se encuentra ya entre los proyectos de la Consejería de Sanidad. No obstante, Herrera recordó que las 6.000 personas que disponen en esa zona de la capital de tarjetas sanitarias pueden ser atendidas ahora en estas modernas instalaciones habilitadas en un edificio diseñado por el arquitecto Jerónimo Arroyo junto al Salón. No obstante, Herrera aseguró que la Junta es «extraordinariamente sensible al crecimiento de las ciudades», y anunció que dentro del plan de infraestructuras sanitarias se encuentra «la posibilidad, la hipótesis, el proyecto de atender a esas 6.000 personas, que en el horizonte de los próximos cuatro o cinco años van a necesitar un centro de salud específico».

El centro de La Puebla constituye, en palabras de Juan Vicente Herrera, una realidad y una inversión más de la Junta en su programa de modernización y construcción de nuevos equipamientos sanitarios «dentro de nuestro esfuerzo por mejorar y dotarnos de una sanidad pública de la mejor calidad». El presidente del Gobierno autonómico reconoció que la consecución de este proyecto es un «nuevo jalón en la línea de colaboración de la Junta con los ayuntamientos, en este caso con el de Palencia, que es quien ha cedido los terrenos donde se ubica el centro».

Herrera recordó que cuando la Junta asumió las competencias sanitarias en el año 2002, se comprobó la necesidad de realizar un esfuerzo especial hasta el año 2010 para mejorar la calidad de las infraestructuras de la sanidad en la región, incluidos los hospitales. El máximo mandatario autonómico destacó que «los centros de salud constituyen la puerta de entrada de los usuarios, de las familias, de las personas, al sistema sanitario, a través de la Atención Primaria». Por eso justificó los esfuerzos importantes que lleva a cabo la administración regional en este tipo de instalaciones en la capital y en la provincia.



Herrera descubre ayer la placa en presencia del alcalde -derecha- y del consejero de Sanidad. / J. RUIZ

Imprimir Enviar

NUEVO CENTRO DE SALUD

Ubicación

Un edificio rehabilitado diseñado por el arquitecto Jerónimo Arroyo entre el Salón, la calle Joaquín Cortés y la avenida Modesto Lafuente.

Presupuesto

4.672.775 euros.

Pacientes que se atenderán

20.783.

Superficie

5.169 metros cuadrados (se ha multiplicado por ocho la superficie disponible anteriormente).

Espacios disponibles

52 (antes había 19).

Plantilla

38 profesionales (se ha incrementado en 11 con respecto a los que había).

Receso para la concordia

El gobierno confía en que haya voluntad para las obras del Río Carrión

Publicidad
Click!

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Diario Palentino
MARTES 7 DE NOVIEMBRE DE 2017
6

La Diputación entregó ayer el VII Premio Nacional de Fotografía Piedad Iba al barcelonés Tino Sotiano, con una larga y dilatada trayectoria profesional como fotógrafo documental y de viajes, que agradeció durante el acto, la concesión de este premio en memoria a la fotografía.



MUNICIPAL | MEJORAS URBANÍSTICAS Y PROYECTOS

Pan y Guindas aliviará su problema de tráfico con un acceso desde La Ensenada

La propuesta, que cuenta con el visto bueno vecinal, está pensada como una «vía de coexistencia» centrada sobre todo en la entrada a vados y transporte urbano

CARLOS H. SANZ / PALENCIA

La creación de un acceso directo al barrio desde la glorieta que articula las avenidas de Cataluña y Brasilia y la calle Andalucía -la de la escultura de Las columnas de los suecos- es una de las propuestas que José Antonio Villahoz y Francisco Javier Doyague, el equipo redactor de la modificación urbanística para Pan y Guindas, ha presentado a los vecinos.

La idea es habilitar una nueva entrada para vehículos, en principio exclusivamente para el acceso a los vados y quizá también al transporte urbano que discurre por delante de las canchales de La Ensenada, hasta la iglesia, para conectar las calles Ma-



**T. IV – DIAGNÓSTICO DE PAN Y GUINDAS 56
AÑOS DESPUÉS: las CICATRICES del URBANISMO
FUNCIONALISTA en la CIUDAD del SIGLO XXI**

En buena medida, el diagnóstico de Pan y Guindas ya ha sido escrito muchas veces en muchos otros sitios de España al estudiar las actuaciones planificadas en nuestro país por el Ministerio de la Vivienda a partir del año 1961, conocidas como *polígonos* o *barriadas*.

Merece la pena citar literalmente unas líneas introductorias del libro “Intervención residencial en Barriadas obsoletas. Manual de Buenas prácticas” (Aut. Carlos García Vázquez y Elisa García Vaquero, Coord. Abada Ed. 2016).

... Desde el punto de vista urbanístico-arquitectónico, introdujeron en España los modelos postulados por la Carta de Atenas: alta densidad (implementada mediante bloques de altura aislados) y monofuncionalidad (casi exclusivamente residenciales).

*Hoy en día, los polígonos se encuentran afectados por muy diversos tipos de **obsolescencia**: obsolescencia **física** (derivada de la baja calidad de los materiales de construcción, de inapropiadas soluciones estructurales, etc.), obsolescencia **funcional** (falta de atractivo como entorno residencial, ausencia de actividades económicas, etc.), obsolescencia **urbana** (segregación espacial del resto de la ciudad, degeneración del espacio público, etc.), obsolescencia **tipológica** (desajustes entre las viviendas y los modos de habitar contemporáneo), obsolescencia **energética** (precariedad del aislamiento térmico, exceso de consumo, etc.) y obsolescencia **social** (avanzada edad de los habitantes, etc.).*

Las posibilidades de mejora de la vitalidad y de la complejidad urbana pasan por identificar los factores causantes, unos urbanísticos y otros socio-económicos, para atajar las obsolescencias que se acaban de reseñar, pues en mayor o menor grado todas ellas afloran en Pan y Guindas.

Los elementos clave para las planificaciones de acciones de revitalización urbana pasan por la corrección de los factores esenciales que están presentes en Pan y Guindas y que se refieren a continuación.

AUSENCIA DE TRAMA URBANA INTERNA.

La **trama urbana viaria interna** es inexistente para el tráfico rodado, siendo dependiente totalmente de la circulación en bucle alrededor del barrio, lo que obliga a los vecinos que necesiten desplazarse en coche dentro del mismo barrio, a utilizar alguna de las cuatro vías rodadas que bordean y cierran el barrio, las cuales, ya de por sí soportan niveles muy significativos de tráfico

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

interurbano e interbarrios.

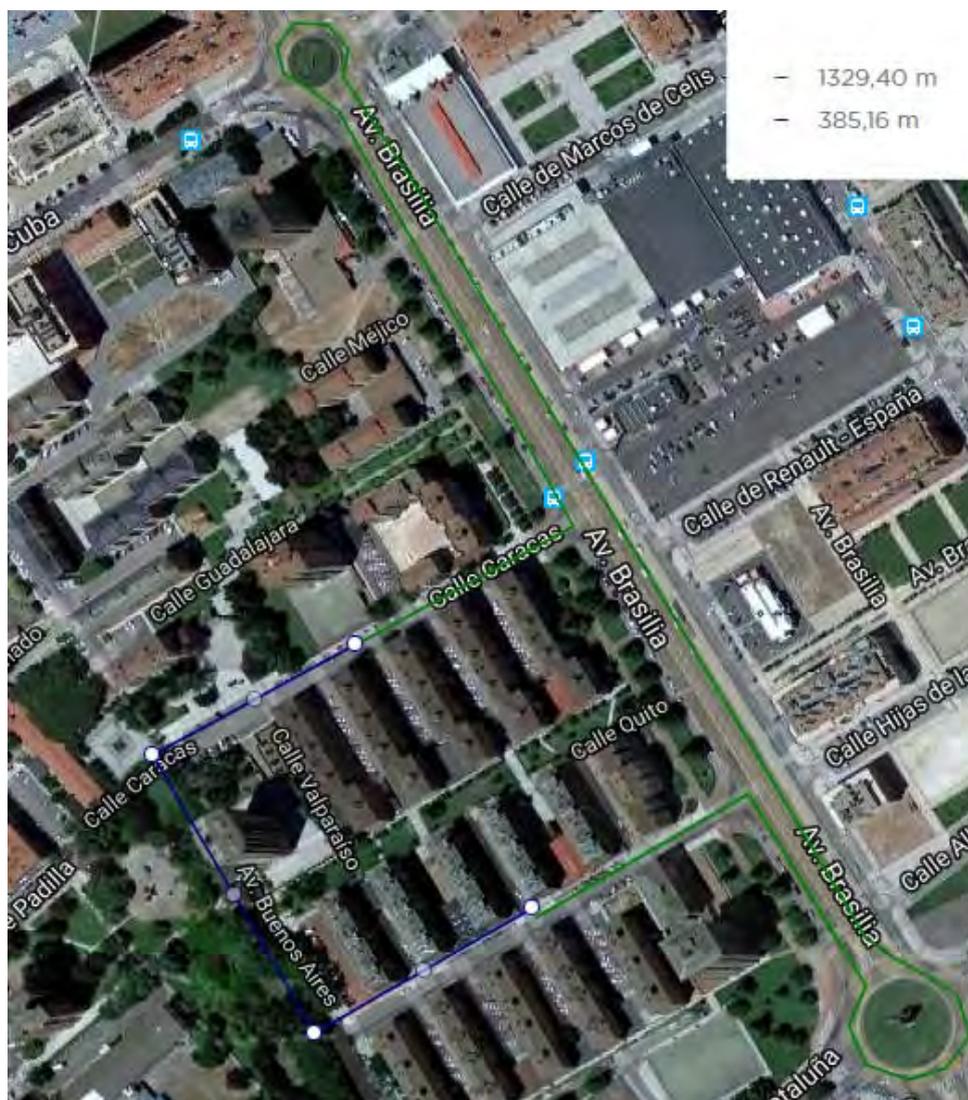
Aunque el modelo teórico funcionalista se basa en la hipótesis principal que el vecino llega al barrio, donde aparca su coche y a partir de ahí se mueve andando, la realidad es que la vida cotidiana obliga a veces a muchos desplazamientos en coche dentro del barrio. Piénsese por ejemplo en el padre que deja a sus hijos en el colegio antes de irse a trabajar en coche al municipio de al lado; o en la necesidad de desplazar a personas impedidas a comer donde un pariente que vive una calle más abajo cualquier domingo de lluvia.

Ello obliga a desplazamientos mucho más largos, con lo que ello supone de ineficiente y de incremento de los impactos de un mayor tráfico rodado rodada sobre todos los habitantes del barrio.

A título de ejemplo, se aporta una sencilla medición de un desplazamiento en coche de la Calle Managua a la Calle Caracas, que son paralelas y distan la una de la otra unos 150 metros. Si se pudiera ir directamente de la una a la otra por el interior del barrio habría que recorrer unos 385 metros. La necesidad forzosa de utilizar la Avda. de Brasilia obliga a recorrer una distancia de 1329 metros (casi un kilómetro de más). Y ello con el agravante que supone circular por la Avda. de Brasilia sobre todo en determinados tramos horarios.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



No existe tampoco una **trama peatonal**, que articule el barrio, pues como ya se ha explicado al hablar de la planificación original de los desplazamientos peatonales el plan parcial original de 1961 renunció a ello desde el principio.

La situación actual de los **recorridos peatonales**, carente de una visión de conjunto, es el resultado agregado de una serie de intervenciones en el espacio público peatonal a lo largo de los años, que resuelven las necesidades de desplazamiento peatonal en unos sitios con mejor fortuna que en otros.

Así, parece funcionar bien el corredor peatonal de la Plaza de la Marina, para conectar con el cuadrante nordeste del barrio (donde está la bolera). Sin embargo, la solución adoptada en el centro del barrio, junto a la guardería, articulada sobre una especie de *plaza-banco*, altera los recorridos peatonales naturales (generalmente tendentes a la línea recta) generando zonas muertas. Es llamativa la presencia de pintadas en una fachada de la guardería,

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

precisamente en una de estas zonas muertas (sin apenas tránsito peatonal).

TRAMAS URBANAS RODADA y PEATONAL DESARTICULADAS CON EL ENTRONO URBANO COLINDANTE

Especialmente significativa es la ausencia total de correspondencia viaria con el nuevo barrio del Sector 8 colindante por el este con Pan y Guindas.

A ello hay que sumar el aumento del efecto barrera que supuso la agregación de una vía de servicios de dos carriles a los cuatro con que ya contaba la avenida de Brasilia. Con ello la avenida alcanza una anchura de seis carriles rodados más las medianas, más la zona verde de defensa, lo que configura una barrera de casi 70 metros de anchura donde numerosos vecinos de Pan y Guindas se juegan a diario la vida frente al tráfico pasante, cruzando allí donde necesitan cruzar por la línea recta, sin trazar requiebros para seguir el trazado de los pasos de peatones, siempre sobre recorridos más largos.

Si bien en desplazamientos con coche dicha circunstancia es menos significativa, ya que estamos ante desplazamientos cortos en todo caso, en el caso de la necesidad de desplazamiento peatonal, los recorridos se alargan de manera innecesaria, como se aprecia en el análisis gráfico que se reproduce a continuación, donde la diferencia entre cruzar en línea recta y seguir los pasos de peatones establecidos supone triplicar la distancia recorrida:



Lo que se reproduce a continuación es un caso real que ocurre en multitud de ocasiones a lo largo del día, cuando un vecino de Pan y Guindas necesita ir al centro comercial situado al otro lado de la avda. de Brasilia.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Esto es lo más habitual; ciudadanos que no dudan en pisar los jardines una y otra vez hasta marcar sendas en los mismos, para cruzar los seis carriles de tráfico de la avenida de Brasilia, arriesgándose a ser atropellados:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



En el plano de diagnóstico de la movilidad urbana, se identifican los **ejes peatonales de movilidad naturales del barrio**, tomados de la observación de campo y de la identificación de los nodos de origen y destino que motivan una buena parte de los desplazamientos peatonales en el barrio y de éste con su entorno urbano inmediato. En la medida de lo posible los recorridos trazados por el pavimento peatonal deberían adaptarse a ellos lo más posible.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Detalle fotográfico tomado de *Google maps*, donde se observa como un peatón cruza la Avda. de Brasilia, desde la Calle Hijas de la Caridad, hacia la Calle Managua:



MOVILIDAD URBANA TRANSPORTE PÚBLICO.

La ausencia de una trama rodada interior al barrio hace que el **autobús** tenga que bordearlo y deba efectuar **cuatro paradas**, cuando con una única parada en el centro del barrio la práctica totalidad de vecinos tendrían más cerca la parada del autobús, y una buena parte de ellos no se verían obligados a cruzar la avenida de Brasilia o la avenida de Cataluña.

Literalmente, los vecinos deben abandonar el barrio para tomar el autobús y cruzar alguna de las tres avenidas de gran tráfico que le rodean y, en tres de las cuatro paradas esperar el paso del autobús sin ningún tipo de protección para las inclemencias del tiempo, y ni siquiera un mal banco donde sentarse.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Paradas de autobús de avda. Cataluña y avda. de Cuba:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Propuesta de reubicación de una única parada de autobús, donde se acredita que dicho punto queda sensiblemente más próximo para la gran mayoría de los vecinos:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Propuesta de parada-tipo para una única parada de autobús en el centro del barrio, tomada del libro *Espacios para la vida cotidiana* (Aut. Adriana Ciocchetto, Ed. Comanegra):



Parada de autobús que permite la espera con bancos a la sombra y en relación con otros usos. Plaza de Fondo, Santa Coloma de Gramanet, 2009.

Comentario del danés Jan Gehl, de su libro mundialmente conocido *Ciudades para la gente*; y ejemplo gráfico de modelo de parada de autobús a evitar, que coincide con una acera, de por sí insuficiente:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Poder caminar, esperar y circular cómodamente son aspectos que hacen a la calidad del transporte público. Una atractiva senda peatonal y una acogedora parada de autobuses son cuestiones importantes a tener en cuenta (parada de autobuses en San José, Costa Rica, y pasajeros en tránsito, Ciudad del Cabo, Sudáfrica). Abajo: un tranvía de Friburgo, Alemania, evidencia los beneficios de este sistema.



Se deja constancia de que en el procedimiento de participación pública se ha presentado la siguiente **alegación**, por la **Asociación de vecinos del Barrio de Pan y Guindas**:

2ª.- En consecuencia con lo anterior, pedimos que las paradas del servicio de autobuses se mantengan como están en la situación actual.

Esperando sean atendidas nuestras alegaciones, le saludamos muy atentamente.

Fdo.: M^a Teresa Rodríguez Díaz

Presidente de la Asociación de Vecinos



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

LOS ESPACIOS del COCHE y del PEATÓN: CALLES RODADAS en FONDO de SACO. TENSIÓN entre CALZADAS y ACERAS

Todas las calles interiores del barrio habilitadas para la circulación rodada desembocan en fondos de saco (ver plano de diagnóstico), lo que obliga a definir las como vía de doble sentido de tráfico, lo que obliga a calzadas de tráfico más anchas que si fuesen de sentido único.

Además, la necesidad de facilitar las maniobras de llegada a aparcar y la de salida en dirección contraria, obliga de por sí a calzadas excesivamente anchas, para un tráfico escaso y de muy baja velocidad.

Ello incide directamente en la reducción del espacio reservado para las aceras, las cuales en muchos casos no alcanzan los 3 metros de anchura deseable sólo para peatones. A continuación, ejemplo de la calle Juan Bravo:



Dicha circunstancia se repite en mayor o menor medida en todos los fondos de saco de coches en los ejes principales de las calles, presionando sobre el espacio reservado para las aceras, que casi se convierte en espacio residual.

Ello a su vez tiene efectos demoledores en el uso de las aceras, pues la gente, debido al escaso tráfico que usa para caminar, es espacio de la calzada, lo que influye decisivamente reduciendo la viabilidad de los locales comerciales, ya de por sí afectada por los nuevos hábitos de consumo ciudadano en centros comerciales y comercio de establecimiento periférico.

Ejemplo de la Calle Padilla, donde se observa la excesiva dimensión reservada a la calzada, que minimiza al máximo la anchura de la acera, lo que provoca que **los peatones se paren a reunirse brevemente sobre la calzada, en vez de hacerlo sobre la acera**, que sería lo deseable. Si la calle fuera sólo de entrada o de salida, el espacio necesario de calzada, sería menor, lo que podría ser destinado a ampliar las aceras, sobre todo la de las edificaciones colindantes.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Aunque pudiera parecer circunstancia baladí, debe tenerse en cuenta que los niveles **de vitalidad urbana de cualquier área, siempre están asociados a aceras de dimensiones generosas** (de al menos tres metros de ancho) porque es donde se multiplican los encuentros y las interrelaciones humanas más deseables: peatones que pasean, vecinos que entran y salen del portal, usuarios de los establecimiento comerciales, personas que se relajan en la terraza de un bar, un padre o una madre que va a recoger a su hijo al colegio, etc.

Se deja constancia de que en el procedimiento de participación pública se ha presentado la siguiente **alegación**, por la **Asociación de vecinos del Barrio de Pan y Guindas**:

La Asociación de Vecinos de Pan y Guindas, en relación con la propuesta de modificación del P.G.O.U en el barrio de Pan y Guindas, aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal en la sesión del 15 de marzo de 2018, nos dirigimos a Vd. para exponerle las siguientes alegaciones:

1ª.- No estamos de acuerdo con la propuesta de abrir al tráfico mediante la unión de la avenida de Buenos Aires con las calles Caracas y Managua formulada en la página 146 del PDF.

En el mismo plano, nos pronunciamos por no abrir al tráfico la vía "Solo Vados" que conectaría la calle Padilla con la calle Caracas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

EFFECTO BARRERA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DELIMITADORAS DEL BARRIO (límites este, sur y oeste)

Ya se indicado en otra parte del documento que la barrera del ferrocarril que separa Pan y Guindas del centro de la ciudad sigue condicionando la vida diaria de los vecinos.

Si bien para el tránsito peatonal existe un paso subterráneo a la altura que desemboca en la Calle Alfonso X el Sabio, situado entre las Calles Juan Bravo y Maldonado, la inexistencia de alternativas para el tráfico rodado, que sólo dispone de la conocida como pasarela de Villalobón, hace que la **Avda. de Cuba sufra retenciones en horas punta casi todos los días laborables.**

Situación distinta es la de la **Avda. de Brasilia**, que constituye una **barrera severa para la integración cotidiana entre los vecinos de Pan y Guindas (al este) y los del sector 8 (al oeste)**. Procede remitirse a lo ya expuesto, en otra parte del documento, en el estudio del plan general de 1992 y el desarrollo del plan parcial del sector 8 aprobado en el año 2002.

En el caso de la **Avda. de Cataluña** el impacto es menor, puesto que al ser una autovía que separa el barrio del **polígono industrial de Nuestra Sra. De los Ángeles** las necesidades de desplazamientos peatonales de vecinos hacia dicha área son menores. No obstante, está el tema que ya se ha reseñado de la **parada de autobús** para los vecinos de la zona sur, que les obliga a cruzar dicha avenida.

En cuanto al polígono industrial hay un tema que no es nuevo, pero que se ha acentuado en los últimos años, que es el **carácter cada vez menos industrial y más terciario de una buena parte de las actividades que se suponen esencialmente industriales.**

De estas actividades terciarias, si bien una buena parte de ellas están orientadas a dar servicios a empresas, cada vez es mayor el número de estos establecimientos comerciales que prestan servicios a personas y a familias. Desde ya algunos años, centros de bricolaje, tanatorios, establecimientos comerciales de venta de productos de precio reducido (los famosos *Todo a cien*) y otros, están abiertos al público en dicho polígono, lo que incrementa las necesidades de desplazamiento peatonal desde Pan Guindas y fuerza a cruzar la avenida de Cataluña.

Por su configuración la avenida de Cataluña es una de las calles de la ciudad donde más rápido transcurre el tráfico rodado, con lo que ello supone de **incremento general de los impactos relacionados con el tráfico** (costes de accidentabilidad, contaminación atmosférica y acústica, consumo de superficie, ...), tema que se trata en el apartado siguiente.

TRÁFICO RODADO en PAN y GUINDAS

Impactos del tráfico rodado

Más que hablar del coste del tráfico en singular lo correcto sería hablar de los costes del tráfico, porque éstos son múltiples y diversos, y casi todos ellos impactan sobre la totalidad de los vecinos del barrio, sean o no usuarios habituales de coche.

El usuario del coche soporta los **costes directos**: paga la gasolina, el mantenimiento del vehículo y consume el tiempo que pasa subido en el vehículo, circulando, o aparcando y desaparcando.

En general, cuanto más denso es el tráfico mayores costes para el usuario conductor, por lo que la posibilidad de incidir en la reducción de costes directos, pasa por la implementación de medidas que supongan: la reducción de la longitud de los trayectos, generen incrementos de fluidez, eviten las desaceleraciones que afectan a la fluidez, y en general contribuyan a atajar las retenciones que se producen en horas punta.

Además de afectar directamente a los conductores, el tráfico, **incluso a densidades bajas, produce impactos indirectos** a todos los vecinos, principalmente en forma de costes de accidentabilidad, riesgo de atropellos, inseguridad, impacto acústico, contaminación atmosférica, reducción de la calidad ambiental del aire y consumo de superficie que excluye, casi siempre, el uso compartido del espacio público necesario para el coche.

El tráfico rodado exterior: la avenida de Brasilia.

La calle de Andalucía / Avda de Brasilia nació con vocación de constituirse en la variante de la ciudad, que pretendía enlazar las carreteras de Burgos, Valladolid-Madrid, Santander y León, además de las carreras comarcales que desembocan en la ciudad de Palencia (carreteras con destino a Sahagún, Carrión de los Condes y Astudillo).

Una visión excesivamente a corto plazo, y la imposibilidad de atravesar el barrio ya consolidado del Cristo, hicieron que esta “carretera” se viera reducida a una vía urbana de borde durante muchos años, hasta que la revisión del plan general de 1992 clasificó como urbanizable residencial el borde este de la avenida de Brasilia.

Afortunadamente, la ciudad dispone ya desde hace años de una autovía nueva que hace las funciones de variante exterior, que discurre por el límite del término municipal de la ciudad lindando con el municipio vecino de Villalobón, con lo que se ha solucionado el problema del tráfico pasante que circunvala la ciudad, que durante muchos años circuló por la avenida de Brasilia.

El desarrollo urbanístico de dichos terrenos dará lugar años después al plan parcial de ordenación del sector 8, cuya significativa incidencia en Pan y Guindas ya ha sido tratada en el presente documento.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Pero el problema principal que plantea la avenida de Brasilia es que se ha convertido en un eje viario interurbano que canaliza multitud de desplazamientos viales en sentido norte-sur, lo que supone una alteración radical de la concepción con que fue alumbrada en el lejano plan parcial de Pan y Guindas de 1961.

Y ello sin olvidarse del **tráfico que genera el centro comercial de concepción periurbana implantado en el sector 8**, que aloja cuatro grandes establecimientos de distribución minorista (deportes, bricolaje, alimentación y atención a familias, y electrodomésticos) y otros tantos de tamaño mediano, todos ellos pensados para un mercado de demanda que alcanza a toda la ciudad y a toda de la provincia de Palencia.

O lo que es lo mismo, a la vía de circulación principal del barrio original, se le han añadido muchos años después muchos otros coches que atraviesan la ciudad de norte a sur y de este a oeste, sin que el barrio haya visto alterada la infraestructura viaria original de los años 60, concebida en unas circunstancias socioeconómicas muy distintas de las actuales.

Además, **la predominancia que la vía otorga a los desplazamiento norte-sur, obliga a los vecinos de Pan y Guindas a circular en bucle alrededor del barrio, alargando innecesariamente los recorridos, antes de poder acceder a su interior**, ya que este carece de vías rodadas pasantes que le penetren desde el este (sector 8), desde el sur (avenida de Cataluña) y desde el oeste (ferrocarril).

Es especialmente **necesaria la apertura de una penetración viaria desde el sur del barrio**, que no obligue a los vecinos del barrio que necesiten acceder desde la zona sur a verse atrapados en horas punta, bien en la Avda. de Brasilia, bien en la Avenida de Cuba, o en la glorieta que articula la intersección de ambas.

El tráfico rodado exterior: la avenida de Cuba.

El tráfico de la avenida de Cuba tiene un **componente interurbano** muy acusado en horas punta, debido al desarrollo residencial del vecino municipio de Villalobón. Es habitual una cierta saturación del tráfico rodado de la vía en horas punta, ya que **canaliza, además del tráfico interurbano de la localidad vecina, buena parte del tráfico que desde el este de la ciudad (polígonos industriales y tráfico provincial) se dirige a la manzana central del centro histórico**, en dirección a la Iglesia de San Lázaro.

De esta forma la avenida de Cuba, desde la glorieta de la Avda. de Brasilia hasta la glorieta de encuentro de las avenidas Manuel Rivera y Casado del Alisal, con Calle Dr. Cajal funciona como una auténtica ratonera para el tráfico en horas punta, cuya solución se antoja hartó complicada.

A la glorieta de San Lázaro vierten seis carriles de tráfico potencial hacia la avenida de Cuba, a la que se agregan siete carriles más en la glorieta de la avenida de Brasilia, más otros dos carriles que vierten tráfico en la glorieta de Campos Góticos, más la calle la Laguna (junto al cuartel de la guardia civil), más

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

la avenida de Buenos Aires, que canaliza el tráfico de una cuarta parte de la superficie de Pan y Guindas.

En total **diez y siete potenciales carriles** vertiendo tráfico a una calle de un carril por sentido de la circulación en una longitud de poco más de **600 metros**. Es casi imposible evitar ser atrapado en la retención que regularmente se produce en horas punta los días laborales.

A ello se suma el problema de deceleraciones que genera el efecto búsqueda de aparcamiento en la avenida de Cuba, las retenciones que generan los accesos a garajes de los edificios de dicha avenida, más el tráfico de servicios que generan los establecimientos comerciales con frente a ella y el trasiego diario que genera el complejo de edificios de la Comandancia de la Guardia Civil.

En el apartado de propuestas sobre el tráfico se apuntan las líneas por donde puede estudiarse una **solución a las retenciones en la Avda. de Cuba**, que necesariamente pasan por **especializar el tráfico en dicha avenida** reservándolo el acceso al centro a través de la Pasarela de Villalobón, para los vecinos que desde los barrios de Eras del Bosque y de Pan y Guindas necesiten acceder al centro de la ciudad y viceversa.

La reducción del impacto del tráfico desde y a Villalobón, pasaría por canalizarse por un desvío temprano, que lo vierta en el centro de la ciudad en un nodo de comunicación distinto.

Accesibilidad a Pan y Guindas desde el sur.

En su origen la pieza original de terreno expropiado para la urbanización del barrio lindaba con el Arroyo de Villalobón que discurría de este a oeste, en dirección al río Carrión donde desembocaba. En la actualidad el arroyo está soterrado, hace años, por lo que no es un obstáculo.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

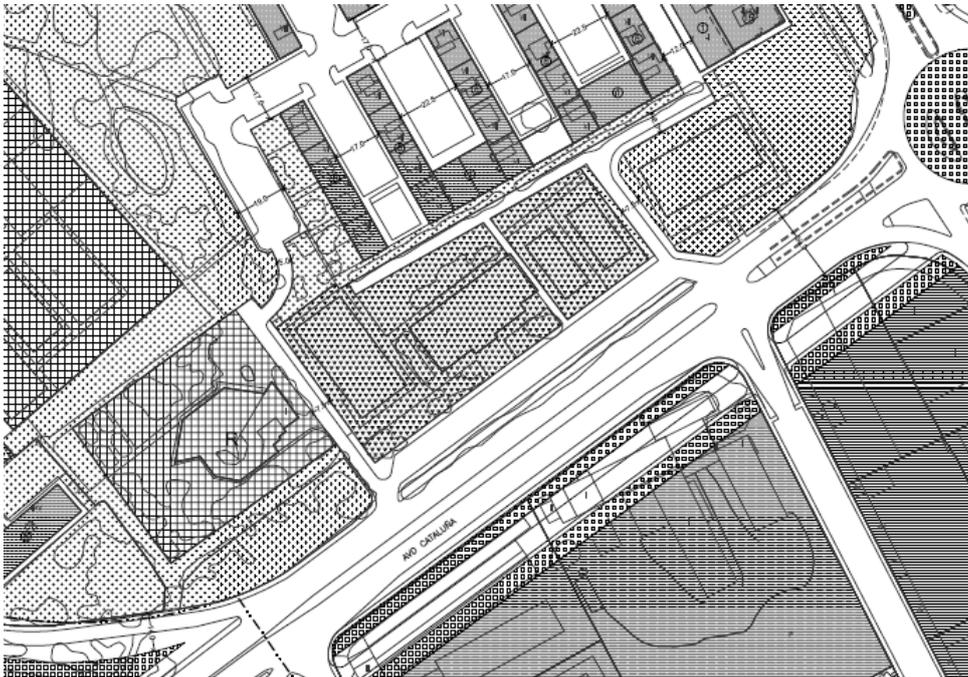
EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Desde su concepción inicial, aunque linda por el sur con la Avda. de Cataluña que lo separa del Polígono de nuestra Sra. de los Ángeles, el barrio carecía de una conexión rodada de acceso público que permitiera la entrada rodada al interior.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



En el plano que reproduce la ordenación detallada vigente, aparentemente parece contar con un viario que penetra desde la avenida de Cataluña, pero en realidad forma parte de la propiedad privada del solar de la Iglesia de San Marcos, propiedad de la Diócesis de Palencia, quien hace unos años decidió su cierre al tráfico, debido a que algunos vecinos lo usaban para acceder a la Calle Managua desde la Avenida de Cataluña.

Y aunque en el plan general vigente aparece reflejado como viario público, no consta que dicho plan haya previsto ninguna actuación de gestión urbanística de ningún tipo orientada a la obtención de dicho terreno con destino a viario de dominio público. Parece pues que estamos, ante otro más de los errores de grafismo del plan general vigente de 2008.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



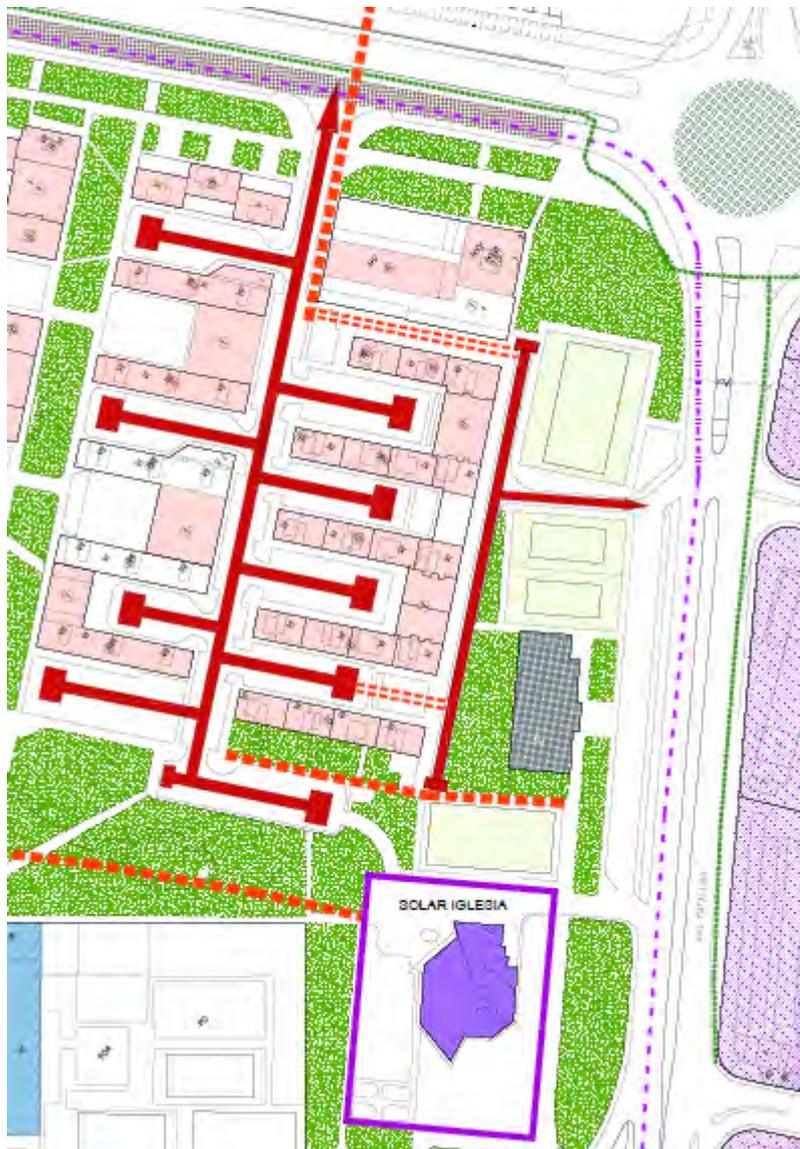
En realidad, existe un **acceso desde la avenida de Cataluña**, pero sólo permite el acceso **al aparcamiento del complejo polideportivo** existente entre las últimas viviendas y la Avda. de Cataluña.

Permite el acceso a la calle de servicio por la cual se accede a los locales comerciales (la mayoría de ellos reconvertidos a garajes) que cierran el conjunto de bloques de viviendas que forman el *peine sur* de la Calle Managua. Pero dicha calle, en realidad cierra en un doble fondo de saco a ambos extremos de la misma, careciendo de posibilidad material de conexión con el eje central del barrio que formaría la prolongación de la Avda. de Buenos Aires.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

La realidad es la siguiente, que se refleja en el Plano de Información PI 04, de DIAGNÓSTICO DE MOVILIDAD URBANA.



La solución de esta deficiencia de accesibilidad rodada al barrio, es una de las acciones de intervención en el espacio público, sobre la trama viaria rodada, que se propondrá en el presente documento.

El tráfico rodado interno del barrio.

El tráfico interno, al carecer de mallado viario interior, se limita a una serie de penetraciones desde las vías de borde que rodean el barrio sin posibilidad de comunicación de unas calles con otras.

Por ello se trata de un tráfico de salida o de llegada al aparcamiento.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

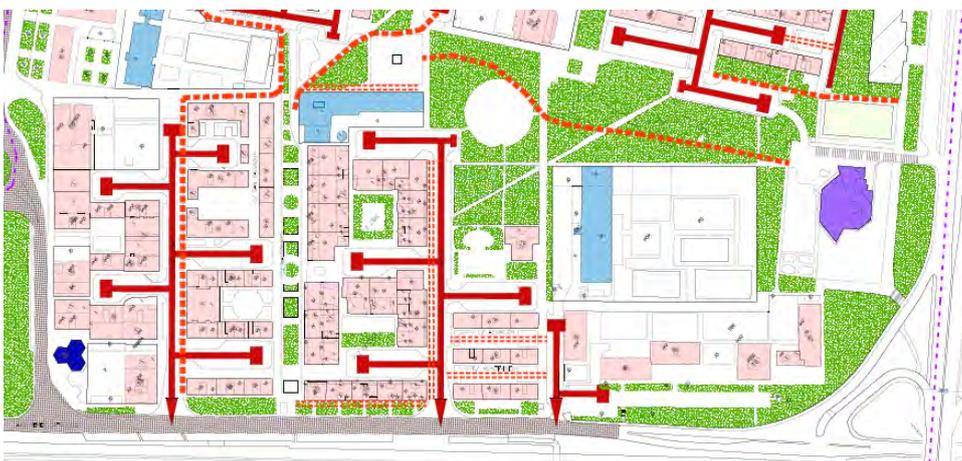
EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se reproduce el detalle del plano de diagnóstico de la movilidad, donde se identifican todos los fondos de saco rodados:

Mitad este del barrio:



Mitad oeste del barrio:



MONOFUNCIONALIDAD DE USO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DOTACIONALES

La propia naturaleza del sistema de equipamientos del barrio,

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

programado para usos educativo (público) y religioso (colectivo) hacen que dichos equipamientos, como norma general funciones única y exclusivamente para los usos para los que fueron concebidos, de acuerdo con el funcionamiento horario normal de los servicios que en dichos equipamientos se prestan.

Así el uso escolar de los colegios de Pan y Guindas y Buenos Aires hacen que éstos sólo funcionen, en la actualidad, en horario de mañana, estando por lo tanto cerrados en horario de tarde.

La guardería o escuela infantil, tiene un funcionamiento similar al de los otros dos centros educativos de primaria del barrio.

Además, el envejecimiento experimentado de la población el barrio desde su nacimiento, hace que la matrícula escolar sea escasa y casi siempre a la baja año tras año. Por lo que el número de vecinos que se relacionan por motivos escolares es cada vez menor.

Las franjas de funcionamiento de la iglesia de San Marcos, son aún más estrechas, de acuerdo con las pautas sociales actuales de uso de los servicios religiosos. Son regulares las celebraciones de la misa dominical y de la misa diaria de las siete de la tarde. El resto de acontecimientos religiosos principales (primeras comuniones, bodas, bautizos, entierros, etc) son en realidad ocasionales. Poco más se usa la iglesia, excepción hecha de las actividades de catequesis de niños y jóvenes, que periódicamente imparte la parroquia a los vecinos del barrio que lo demandan.

Un grupo de vecinos del barrio a la salida de misa de siete, un día cualquiera de mediados de septiembre:



Los espacios deportivos son utilizados por los vecinos más jóvenes del barrio, y por otros usuarios que vienen del resto de la ciudad, sobre todo el frontón.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El diagnóstico es que las limitadas franjas horarias en uso activo de los equipamientos y el reducido segmento específico de población escolar al que prestan servicio, hacen que el efecto de los equipamientos como centro de interacción social es cada vez más limitado.

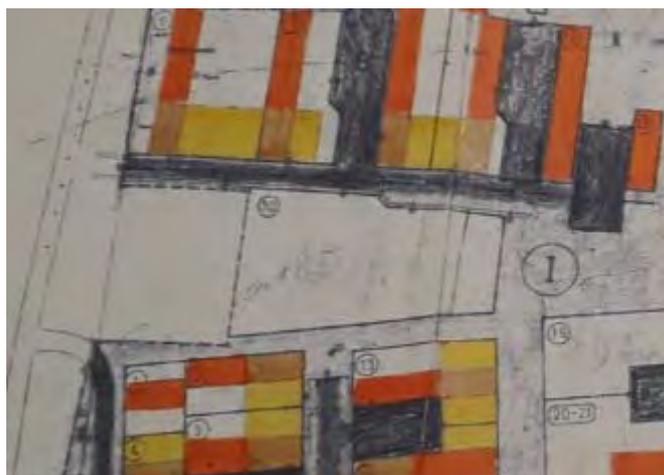
Ello explicaría en buena medida la demanda existente desde hace años en el barrio, para que sea dotado con un centro cívico que preste otros servicios de los que sí disponen otras áreas de la ciudad (biblioteca, centro cívico, etc), lo que permitiría, además, reforzar la malla de relaciones ciudadanas mutuas entre los vecinos de Pan y Guindas y los habitantes Eras del Bosque y del conocido como Sector 8.

El punto de partida de la presente modificación puntual de planeamiento, se inicia, precisamente con la programación de una actuación urbanística que permita la adquisición del **edificio de la Alcoholera**, para destinarlo a equipamiento público municipal, una vez **rehabilitado** y convertido en **centro cívico**, como forma de ampliar la oferta de espacios públicos y colectivos que faciliten y refuercen la interacción social entre los habitantes de su entorno.

DÉFICITS DE ACCESIBILIDAD RODADA A DOTACIONES PÚBLICAS.

Debido a la configuración del eje central del barrio, en cierta medida como resto de terreno sobrante de las edificaciones de viviendas, las dos parcelas de equipamiento parten ya de inicio con déficits de accesibilidad rodada, más acusado en el Colegio de Buenos Aires, en la pieza de equipamiento situada en la mitad sur.

Detalles del plan original de 1961 de las parcelas de equipamiento de ambos colegios:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Si bien el colegio de Pan y Guindas tiene fácil el acceso rodado desde la Avda. de Buenos Aires, la instalación de pérgolas de sombra en las distintas puertas de acceso al patio, haría difícil la entrada de p. e. un camión de bomberos al patio en caso de emergencia.

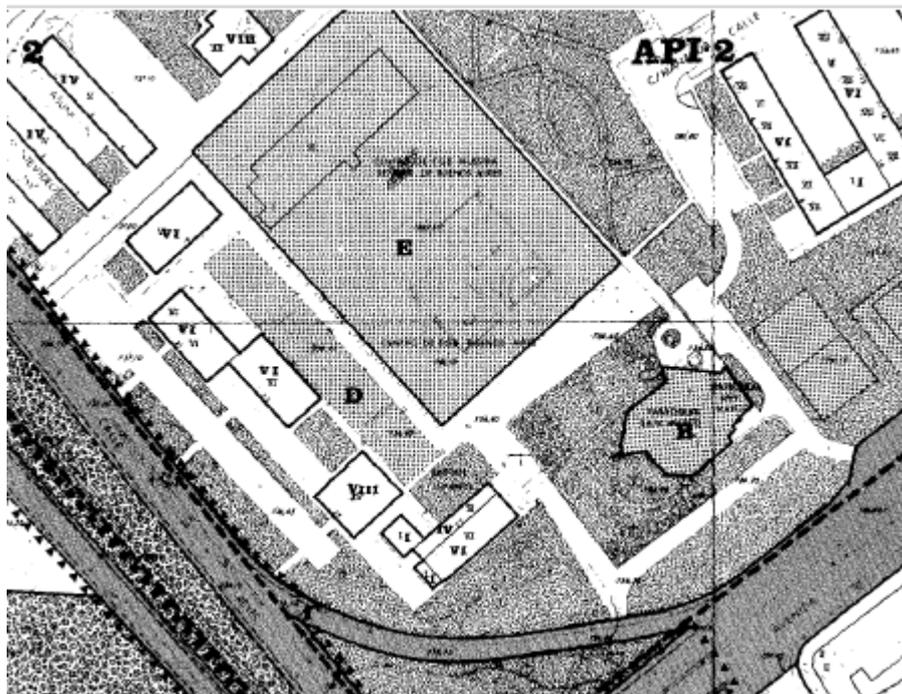
En el caso del colegio de Buenos Aires la situación es aún más complicada, pues la única puerta que permitiría el paso de vehículos al patio, situada en la esquina noroeste vierte sobre el solar de la Iglesia de San Marcos, que carece de posibilidad de acceso despejado desde la avenida de Cataluña.

El plano de ordenación de viales del plan general de 1992, contemplaba el perímetro completo del colegio Buenos Aires, rodeado por viario, lo que garantizaría la teórica funcionalidad de la puerta de acceso al patio del colegio situada en la esquina sureste. Indicamos como teórica dicha posibilidad puesto que el viario perimetral del colegio del lado oeste es difícilmente practicable para vehículos.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Detalle del plano de ordenación del pgou de 1992:



En realidad, el viario en fondo de saco que da acceso rodado al colegio es una calle que carece de nombre, y que ha sido abruptamente interrumpida por el vallado del recinto del colegio, para garantizar una serie de plazas de aparcamiento reservadas para el uso del mismo.

En términos de concepción de la movilidad urbana hoy en día difícilmente se justifica que, por la noche, cuando las plazas de aparcamiento libres escasean en esa zona del barrio, haya una serie de plazas vacías dentro del recinto del colegio que nadie puede usar.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

La solución de reservar plazas de servicio para el colegio en horas escolares debiera resolverse de forma distinta, sin el vallado, de modo que dichas plazas pudieran ser utilizadas por los vecinos del entorno inmediato en horarios vespertino y nocturno, cuando el colegio no presta servicio educativo.



SITUACIONES DE DETERIORO DE DETERMINADOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El mismo problema de los fondos de saco de las vías rodadas inferiores del barrio, que se ha tratado en los apartados precedentes, aparece en **algunos fondos de saco peatonales**, los cuales, si bien en algún momento han recibido un tratamiento adecuado, la falta de mantenimiento continuado ha hecho que hayan caído en estado de práctico abandono.

En el plano de PI - 03 de DIAGNÓSTICO DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO, se identifican gráficamente todos ellos, distinguiendo entre espacios público residuales y zonas verdes degradadas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se reproducen continuación fotografía de algunos de ellos:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



FALTA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE IDENTIDAD.

La percepción que tienen el resto de los habitantes de la ciudad en general, es la de un barrio que está ahí, se ven sus edificios cuando uno pasa justo al lado, pero cuando preguntas por algo característico del barrio, nadie que no haya vivido o trabajado allí, sabe contestarte. La respuesta más habitual es “yo por dentro no lo conozco”.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Esa es la percepción mayoritaria que se tiene en el resto de la ciudad, son sumamente visibles los edificios (sobre todo los más altos pues el barrio alberga algunas de las torres de viviendas más altas de la ciudad), pero el barrio entendido como entidad física y social se caracteriza por su escasa *imaginabilidad*.

Así como respecto de otros lugares de la ciudad (p. e. la plaza de San Juanillo, la plaza de San Antonio, la plaza de San Pablo), la mayoría de los habitantes de la ciudad retienen *imágenes de identidad* que hacen que la imagen del lugar venga a la mente cuando son citados, incluso aunque uno nunca o casi nunca pase por allí, Pan y Guindas no aparece en la memoria visual de la mayoría de la gente que no haya vivido o trabajado en el barrio.

En buena medida la explicación de lo anterior es que en realidad Pan y Guindas carece de espacios públicos de identidad, que sean percibidos como tales, al menos, desde el exterior del barrio.

Para los vecinos, la plaza de la Marina, parece funcionar como un elemento de identidad visual. Ello sin duda debido a su alta centralidad física, pues es el centro geográfico del barrio, el punto por donde la mayor parte de los vecinos se cruzarán su camino en algún momento del día.

Sin duda, ello también es debido a que es, quizás, el único espacio público dotado de un elemento urbano sin otra funcionalidad que la puramente estética, el **ancla central que decora la plaza de la Marina Mercante**.

Esperemos que tras la ejecución de las previsiones la presente modificación de planeamiento, una vez se materialice un nuevo uso dotacional público en el antiguo edificio de la Alcoholera de Francisco Arranz Martín, éste pueda lucir como un elemento con contenido simbólico y sea reconocido por la mayoría de personas y asociado como un elemento de identidad del Barrio de Pan y Guindas.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN y DIAGNÓSTICO

La documentación gráfica de información, a **escala 1:1.000**, incluye los siguientes planos:

- PI - 01 - Ordenación vigente**
- PI - 02 - Información de usos**
- PI - 03 - Diagnóstico del espacio libre público**
- PI - 04 - Diagnóstico de movilidad urbana**
- PI - 05 - Áreas críticas para la regeneración del barrio**
- PI - 06 - Identificación de sustitución de Zonas Verdes**

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

T. I - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se aprobó definitivamente por Orden del Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de octubre de 2008 (ORDEN FOM/1848/2008), por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia. (B. O. C y L, Suplemento al nº 216, de 7 de octubre de 2008).

La presente **modificación puntual del plan general** vigente tiene por objeto la elaboración de propuestas de intervenciones para la *revitalización urbana* del Barrio de Pan y Guindas.

Se trata de un conjunto de actuaciones expresamente recogidas por el art. 3.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), que dispone que “Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes”.

Al efecto, prescribe que los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional.

En particular, y entre otros fines los poderes públicos, entre los cuales se encuentra la administración municipal,

Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

valor histórico o cultural.

Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

T. II - OBJETIVOS de la MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL en PAN y GUINDAS

Diagnóstico previo del área objeto de revitalización urbana

El área objeto de las propuestas de revitalización urbana ha sido profusamente estudiada y descrita en la *MEMORIA INFORMATIVA* del presente documento:

En el Título I se acredita la legitimidad pública municipal del promotor de la iniciativa, el Ayuntamiento de Palencia.

En el Título II se incluye la justificación legal urbanística en que se fundamenta, así como su incardinación dentro de la tipología de actuaciones y de metodologías analizadas en la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL).

En el Título III se hace un prolijo análisis de todo el planeamiento urbanístico que se ha ido aplicando al Barrio de Pan y Guindas, desde el año 1962 hasta la actualidad. Además de hacer reseña estricta de los distintos planes generales que se le han aplicado al barrio, se hace una valoración crítica de los mismos, a la vista de las metodologías y de los criterios disponibles a la hora de plantear operaciones y propuestas de revitalización urbana, sobre todo, del tejido urbano afectado de diversas obsolescencias. Para ello se han tenido en cuenta experiencias existentes de revitalización urbana, principalmente en barrios nacidos en las décadas de 1950 a 1980 de otras muchas ciudades españolas.

Con base en los títulos II y III, el Título IV hace un diagnóstico de la situación actual del barrio, identificando la situaciones urbanas susceptibles de mejora y los objetivos urbanísticos que se persiguen con la puesta en marcha de la presente modificación puntual del planeamiento general vigente: la **recuperación el patrimonio industrial edificado** que se encuentra en situación de deterioro y sin uso alguno, el **incremento del nivel de dotaciones públicas** a disposición de los vecinos del barrio de Pan y Guindas y de los barrios de su entorno inmediato, la reconsideración con ánimo de **mejorar la funcionalidad y la vitalidad de los espacios públicos libres** del barrio (itinerarios peatonales, zonas verdes y sistema viario), todo ello con la intención de conseguir **incrementar los niveles de vitalidad y de complejidad urbana** que presenta el barrio en la actualidad, más bien bajos.

Como complemento gráfico al diagnóstico contenido en la memoria informativa, se incorporan cinco PLANOS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. El primero recoge la ordenación urbanística vigente y los otros cuatro plasman las líneas esenciales en que se ha estructurado la información proporcionada en la etapa de diagnóstico: información real y actual de usos del suelo, diagnóstico del espacio libre público, análisis de la movilidad urbana en el barrio (peatonal, de

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

tráfico rodado y de transporte público, y un plano de localización de áreas críticas para la revitalización urbana que recoge las zonas donde se considera que las propuestas de intervención en el espacio público tendrán un mayor efecto multiplicador y alcanzarán mayores sinergias las unas con las otras.

Recuperación del patrimonio edificado en riesgo de degradación

Constituye el punto de partida y objetivo inicial de la presente modificación de planeamiento atajar la situación de riesgo en que se encuentra el patrimonio edificado más antiguo del barrio, el edificio de la Alcoholera de Francisco Arranz Martín, construido en el año **1925**, que a partir de ahora se identificará en el *Catálogo* del plan general como **“Alcoholera de Pan y Guindas”**.

Si bien hace muchos años que en él se dejaron de fabricar alcoholes, se mantuvo en uso hasta el año 2010. Fueron los últimos ocupantes del edificio diversos almacenes y talleres en la planta baja, aunque durante una parte de su ya casi centenaria vida alojó viviendas y oficinas en su interior. En la actualidad se encuentra vacío y sin uso, empezando a mostrar signos de deterioro irreversible.

En los últimos años la propiedad de dicho inmueble se ha convertido en garantía real hipotecaria y en objeto susceptible de diversos embargos para responder de obligaciones económicas insatisfechas por su propietario, lo que hace que se encuentre fuera del mercado inmobiliario lo que agrava, aún más si cabe, la situación de riesgo físico en la que se encuentra el edificio.

Incremento de Dotaciones Urbanísticas Públicas

Los equipamientos públicos del barrio, que se limitan a los planificados originalmente en el año 1961 (educativos, religiosos y deportivos), se consideran insuficientes para las necesidades actuales de los vecinos del barrio, quienes ya desde hace bastantes años demandan un **equipamiento cívico de proximidad** del que carecen.

Además, los vecinos vienen demandando de la administración autonómica desde hace años la construcción de un **centro de salud**.

A ambas demandas vecinales, que constituyen en sí mismas razones de interés general, atenderá la presente modificación de planeamiento, pues hasta la fecha no había previsión expresa en el plan general para ampliar las reservas de suelo para la dotación de nuevos equipamientos públicos en el ámbito del barrio de Pan y Guindas, según delimitación del plan parcial de ordenación de 1961 (actualmente la demarcación administrativa municipal de Pan y Guindas incluye el área ordenada por el plan parcial del sector 8).

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Una vez ejecutada la *gestión urbanística para ejecutar las previsiones de la presente* modificación de planeamiento, el edificio de la *Alcoholera de Pan y Guindas* pasará a propiedad municipal como reserva para la provisión de equipamiento de dominio público municipal.

Del mismo modo, con dicha gestión urbanística de dispondrá en el centro del barrio de una parcela de reserva para equipamiento público sanitario, apta para alojar un centro de salud, de las características de los construidos en los últimos años por la administración autonómica.

Mejora de la vitalidad urbana y de la calidad de los espacios libres públicos

Si bien el barrio dispone de piezas de piezas de significativo tamaño destinadas a espacios libres públicos (zonas verdes y zonas de estancia peatonal) en general el diseño de las mismas es el resultado de la agregación de intervenciones de ámbito reducido, unas al lado de las otras, donde se echa en falta una sistemática de conjunto.

Los loables intentos anteriores de generar lugares de centralidad mediante intervenciones sobre el espacio público peatonal de mayor dimensión (las dos plazas de la Marina, de guerra y mercante), se dan de bruces con los resultados impereceros del diseño urbano original de 1961, que programó una segmentación severa de usos del suelo, que aún hoy pervive casi en su integridad.

La consecuencia lógica es que al caer la tarde, los parques y plazas de Pan y Guindas -donde casi no da frente ningún portal de viviendas, donde ningún bar ni ningún otro comercio abre sus puertas frente a ellos, donde los establecimientos públicos educativos cerraron ya sus puertas, donde ni siquiera asoma un taxi o el último autobús, que rodea el barrio sin entrar en él- se convierten en lugares de escaso atractivo para pasar o para permanecer en ellos. Es entonces cuando transmiten, sobre todo, una mayor sensación de inseguridad.

Por supuesto que tales parques y plazas no presentan el más mínimo aliciente para que los que no viven en el barrio se acerquen por allí.

Por ello, la intervención pública sobre el edificio de la Alcoholera de Pan y Guindas no se limitará sólo al ámbito del edificio, sino que se extiende en una **operación de rehabilitación del espacio público circundante**, con reubicación de edificabilidades lucrativas privadas aún no materializadas en el entorno inmediato, para generar una nueva plaza pública de la Alcoholera de mayor dimensión que la existente, que es de pequeñas dimensiones (1.765 m²), plaza que se alarga hacia el sur, integrando espacios públicos del barrio original que en la actualidad presentan síntomas significativos de degradación y escaso uso.

Se pretende con ello **dotar de un lugar de nueva centralidad al barrio**,

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

que incluya edificaciones de viviendas -unas nuevas y otras de menos reciente construcción-, donde den frente locales comerciales y equipamientos públicos, donde los grupos de jóvenes y de vecinos, se sientan invitados a pararse y reunirse (zona wifi), y que durante la mayor parte de las franjas horarias sea susceptible de tránsito de personas y vehículos (a baja velocidad).

A **medio plazo**, siempre y cuando las disponibilidades presupuestarias municipales lo permitan, la implantación de **nuevos usos en el edificio rehabilitado de la Alcoholera** debería permitir que la plaza de la Alcoholera ampliada se convierta en un lugar de referencia, no solo para los vecinos de Pan y Guindas, sino también para los del denominado Sector 8 (al este) y los del Barrio de San Juanillo (al norte), viniendo a ampliar con ello los niveles de equipamientos y de servicios públicos de todos los habitantes de la zona de la ciudad separada del centro de la ciudad por la vía del ferrocarril.

Similares efectos de **refuerzo de la vitalidad urbana** se deberían conseguir en los espacios públicos del centro geográfico del barrio, si se llevasen a efecto las propuestas de reubicación de una **única parada de autobús** centralizada para todo el barrio y de **construcción del centro de salud** por la administración autonómica.

Mejora de la movilidad urbana

A este respecto es sumamente clara la prescripción a los poderes públicos establecida por el art. 3.3.f del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana la Ley:

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

...

f) *Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso: conversión de viarios en espacios libres públicos.

En las calles Guadalajara y Valparaíso, existen unos espacios clasificados como Viario, cuya clasificación urbanística es modificada para ser convertidos en Espacio Libre Público, al objeto de cumplir con la exigencia de que la modificación de planeamiento no suponga reducción de los espacios libres públicos preexistentes.

Delimitación de ámbito para la gestión urbanística de la modificación de la ordenación detallada.

En principio, estamos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización y por la edificación.

Los cambios de ordenación detallada que se proponen se localizan en una porción de la ya ejecutada unidad de actuación 17, y en el entorno inmediato a la misma en terrenos afectos al dominio público dentro del sistema local de espacios libres públicos.

Asimismo, la modificación alcanza a una pequeña porción de terreno público situado en la Calle Padilla, donde se propone la reserva de una parcela dotacional pública para centro de salud.

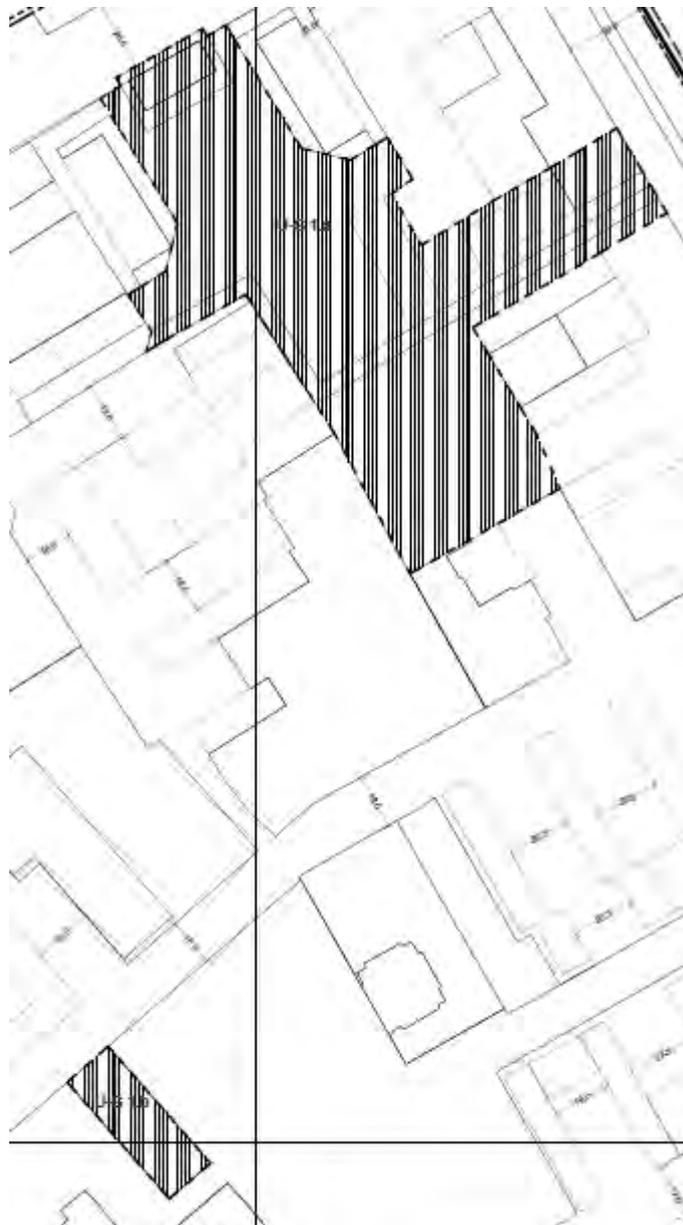
Para la gestión urbanística de la reparcelación necesaria para ejecutar las previsiones reparcelatorias se delimita un ámbito para la gestión urbanística de la modificación de la ordenación detallada, que incluye la totalidad del terreno que debe incorporarse a un futuro procedimiento de gestión urbanística, con reparcelación completa de las fincas o porciones de finca afectadas.

La modificación de la ordenación detallada resultante afecta (en términos de reparcelación urbanística) al solar de viviendas sin construir de la Plaza de la Alcohlera (que pasará a ser espacio libre público), a la reubicación de los aprovechamientos lucrativos que tienen adjudicados dicho solar y el edificio de la alcohlera y, finalmente a la reserva de un solar de equipamiento público para centro de salud.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

La representación gráfica del ámbito delimitado para la gestión urbanística, de carácter discontinuo, que se delimita es el siguiente:



No incidencia sobre el planeamiento territorial

La propuesta es coherente con los objetivos que se señalan sobre la actividad urbanística pública del artículo 4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 5 del Reglamento que la desarrolla, y no tiene incidencia sobre el modelo territorial, puesto que no existen instrumentos de ordenación del territorio de aplicación al área de Pan y Guindas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Los objetivos y criterios del Plan General de Ordenación Urbana, en el Tomo I apartado 3, están en consonancia con la presente modificación, ya que pretende la consecución de una ordenación ajustada a las necesidades detectadas, con dotaciones y servicios adecuados a la población que los fuere a disfrutar, de forma que se mejore la calidad de vida de sus habitantes.

No incidencia sobre las determinaciones de ordenación general

Las determinaciones de ordenación general previstas para Pan y Guindas por el plan general vigente no se ven afectadas por la presente propuesta de modificación puntual.

La modificación planteada no afecta en ningún extremo a la *ordenación general* establecida en el plan general vigente, pues no se afecta a ninguno de los extremos que constituyen la ordenación general, según regula el art. 41 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (reformulación de las circunstancias urbanísticas del municipio, cambios de clasificación del suelo, determinación de sistemas generales, cambio de la previsión de elementos catalogados, delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado o urbanizable, reservas para patrimonios públicos de suelo).

En virtud de lo anterior se considera que, en aplicación de lo dispuesto en el art. 58.3.a de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la competencia para la adopción de acuerdo de aprobación definitiva de la presente modificación puntual del plan general correspondería al Ayuntamiento, ello sin perjuicio de los informes de tramitación que se deban solicitar a otras administraciones públicas, en virtud de lo dispuesto en el art. 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Entre las propuestas de modificación de la ordenación detallada que se plantean, se considera que no hay competencias sectoriales afectadas de otras administraciones, entendiéndose por ello que seguiría siendo válido el contenido de los emitidos en su día para la aprobación de la revisión del plan general de 2008.

Innecesaridad de evaluación ambiental de la modificación puntual.

En las propuestas de modificación de la ordenación detallada que se plantea no concurren las circunstancias previstas en art. 52.bis.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (clasificación de suelo urbano o urbanizable no colindante con suelo urbano; cambio de clasificación de vías pecuarias, montes, zonas húmedas o suelo rústico; clasificación de suelo afectado a espacios naturales protegidos; incrementos de superficie de suelo urbano preexistente), por lo que la presente modificación puntual no está sometida a evaluación ambiental.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Tampoco está sometida a la evaluación ambiental prevista en el apartado 2 del mencionado artículo, ya que la modificación afecta "exclusivamente a suelo urbano".

Al respecto se ha solicitado informe a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de, Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, quien ha emitido informe favorable de innecesariedad de evaluación ambiental, de fecha 6 de marzo de 2018.

Ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

Las propuestas de modificación de la ordenación detallada que se plantean no tienen afección sobre el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas.

No obstante, en cumplimiento de lo previsto en el art. 35.2 de la Ley 39 / 2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, ha sido solicitado informe a la presente modificación puntual a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, quien ha emitido informe favorable expreso de fecha 13 de marzo de 2018.

Dicho informe ha quedado incorporado al expediente municipal de modificación del planeamiento.

***T. II-BIS – PARTICIPACIÓN PÚBLICA e
INFORMES de ADMINISTRACIONES al planeamiento***

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Proceso de información pública (alegaciones)

La presente propuesta de modificación del planeamiento general ha sido sometida al procedimiento normal de exposición pública, en virtud del cual se han presentado cinco alegaciones por las siguientes entidades:

ASOCIACIÓN DE VECINOS del BARRIO de PAN Y GUINDAS.

Partido político PODEMOS CASTILLA Y LEÓN.

Grupo municipal de concejales del Ayuntamiento de Palencia GANEMOS PALENCIA.

Grupo municipal de concejales del Ayuntamiento de Palencia PSOE.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN.

Respecto de todas ellas se ha emitido informe técnico por el equipo redactor (en documento separado para su constancia en el expediente).

En dicho informe se propone la **ESTIMACIÓN DE UNA DE LAS ALEGACIONES**, que ha sido presentada por varios de los alegantes, en la cual se manifiesta que:

*El **aprovechamiento** real de la **parcela de equipamiento propuesta** podría estar mal calculado en relación con los parámetros de edificabilidad y ocupación previstos en la ordenanza de aplicación del plan general vigente.*

El informe de alegaciones indica:

Se propone estimar la alegación sobre la capacidad constructiva del solar de equipamiento propuesto para nuevo centro de salud, puesto que efectivamente ha habido un error de cálculo de la edificabilidad que acogería el nuevo solar sanitario teniendo en cuenta la ordenanza actual del plan general vigente.

Por ello es necesaria la incorporación de un nuevo apartado de modificación normativa del plan general vigente, que se denomina:

“Modificación de la Ordenanza de Equipamientos: condiciones particulares para Equipamiento sanitario”.

El mismo, junto con la justificaciones necesarias que motivan y justifican la propuesta de modificación normativa, se desarrolla en las páginas 170 y ss. del presente documento.

Asimismo, respecto de la **alegación** presentada por la **ASOCIACIÓN DE VECINOS** del Barrio de Pan y Guindas se concluía lo siguiente:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

1) En primer lugar indicar que las alegaciones versan sobre dos aspectos que no forman parte de la sección normativa o prescriptiva del documento aprobado inicialmente: conexiones de tráfico rodado y paradas de autobús.

Se trata de consideraciones sobre las conexiones de tráfico rodado de algunas calles, alguna de las cuales están ya previstas en el plan general vigente, determinaciones urbanísticas que no son objeto de modificación urbanística en el documento, en las calles a las que la alegación se refiere.

La mejora de las conexiones rodadas interiores, por cuanto supondría una sensible reducción de la longitud de los tramos rodados que los vecinos se ven obligados a transitar, contribuiría ligeramente a la reducción de los niveles de tráfico rodado que soporta el barrio. El documento analiza la longitud de algunos recorridos y las reducciones de los mismos que se conseguirían.

2) El documento incluye una parte de diagnóstico sobre la movilidad en el barrio, y dentro de su estudio se analiza la situación de las paradas de autobús, actualmente cuatro, situadas todas ellas en el perímetro exterior del barrio. El documento incluye como una posible propuesta a analizar la sustitución de tres de ellas por una única parada ubicada, más o menos, en el centro del barrio, lo que mejoraría la accesibilidad peatonal a la misma, y contribuiría a la interrelación social de los vecinos, ya que una parada central constituiría sin duda un lugar de encuentro en el barrio.

Tanto en el aspecto de las conexiones rodadas como el de la accesibilidad al transporte público son elementos de mejora de la movilidad, objetivo cuya consecución, no es opcional, sino que viene prescrita por el art. 4.b.6º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: *la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de, entre otros, los siguientes objetivos: . . . Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca . . . La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.*

En el mismo sentido el art. 156.b del Rgto de Urbanismo prescribe que Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana . . . Abordarán . . . los siguientes objetivos . . . 4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

Como ya se ha indicado, en tanto en cuanto la movilidad sostenible constituye objetivo primario a perseguir en las actuaciones públicas de planeamiento urbanístico, se trataría pues, a criterio de este equipo redactor, de aspectos obligatorios a incluir en el área de diagnóstico del documento de planeamiento. Como las conclusiones no constituyen determinaciones de ordenación urbanística que sean alteradas en el documento de modificación del plan general, no procede ninguna rectificación de la parte normativa del documento.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Dicho lo anterior, también es un elemento fundamental de la tramitación del planeamiento y de la elaboración de operaciones de regeneración urbana, la deseable implicación y participación vecinal y ciudadana.

Por ello se valoran positivamente las alegaciones presentadas por la Asociación de Vecinos de Pan y Guindas, de cuya presentación y contenido se dejará testimonio en el documento en los respectivos apartados de estudio y diagnóstico del tráfico rodado (CALLES RODADAS EN FONDO DE SACO, pag. 95) y de la movilidad urbana (TRANSPORTE PÚBLICO, pag. 93).

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Informes emitidos por las administraciones (art. 52.4 Ley 5/1999)

Todos los informes emitidos por las administraciones públicas consultadas son favorables.

El informe emitido por la **Dirección General de Urbanismo** de la Junta de Castilla y León (de fecha 25 de mayo de 2018), contiene algunas observaciones que deben aclararse antes de la aprobación definitiva:

Respecto de la **delimitación de la Unidad Urbana 5**, el párrafo citado de la Memoria del plan vigente está incompleto. El texto completo que recoge la Memoria Vinculante del plan de 2008 es el siguiente:

Unidad Urbana 5

Corresponde con el barrio residencial Pan y Guindas, desarrollado con tipología de bloque abierto en altura con gran cantidad de espacios libres de uso público entre bloques.

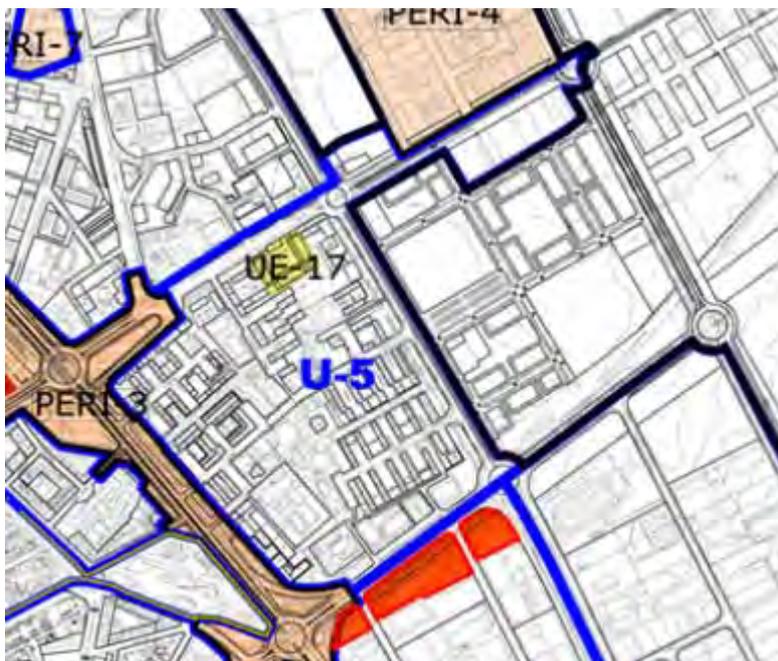
Se engloban en la misma unidad las naves y el hotel existente al otro lado de la calle Av. de Cuba.

El plano de delimitación de unidades urbanas refleja claramente tal información, donde se observa que forma parte también de dicha unidad urbana un tramo de naves industriales de la Avda. de Cuba o Carretera de Villalobón.

Los incrementos de superficie edificable de la unidad urbana 5 se aprecian claramente en el detalle de dicho plano que a continuación se reproduce:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Los incrementos de superficie edificable que están recogidos en la Tabla de la Unidad Urbana 5, se deben a los incrementos de superficie edificable respecto del barrio delimitado en el plan parcial de 1961 (planeamiento incorporado en el PGOU de 1992) que suponen los suelos urbanos a ambos márgenes de la Ctra. de Villalobón y la incorporación de los terrenos de la Unidad de Ejecución 17 la cual, como ya se ha explicado en el diagnóstico, experimentó, con el plan de 2008, un incremento muy significativo de edificabilidad residencial.

En este sentido, al parecer, ya en la tramitación del PGOU de 2008 se apreció la necesidad de introducir información más detallada respecto de la delimitación y justificación de las unidades urbanas, si bien el documento finalmente aprobado renunció a ello.

Al efecto, el apartado 7.2.1 de su Memoria indica: *“Sobre la recomendación de introducir mayor número de datos en cada una de las unidades urbanas entendemos que sería una información suplementaria que en estos momentos no aporta elementos nuevos para el mayor beneficio de la ordenación, señalando además que el análisis de la distribución de equipamientos ya se realizó en las etapas anteriores de información y diagnóstico; sirviendo precisamente para elegir y proponer las nuevas localizaciones de los equipamientos.”*

En todo caso, atendiendo la petición contenida en el informe de la DGU se ha revisado en su totalidad la Memoria Vinculante de la Ordenación del PGOU de 2008 y, en la misma, no aparece la más mínima referencia a cambios en la ordenación detallada o pormenorizada en el ámbito del barrio de Pan y Guindas, por lo que hay que asumir, que dicho plan no incluyó ninguna alteración de la ordenación de los bloques y manzanas del plan parcial de Pan y

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Guindas que aparece como API (área de planeamiento incorporado) en el plan general de 1992.

Se considera que, como mínimo la conversión de la guardería del barrio en espacio libre público (lo que convertiría dicha edificación y su uso en fuera de ordenación), debiera haber tenido reflejo en la Memoria de ordenación si hubiera sido esa la voluntad del planificador del PGOU 2008.

Por todo ello, la interpretación más razonable es la que adopta el presente documento: las significativas y acumuladas imprecisiones gráficas en la ordenación detallada del plan general de 2008, al trasladar el *planeamiento incorporado* (plan parcial de 1961) que recogía el plan general de 1992, suponen errores materiales de digitalización de la cartografía del planeamiento anterior en cuanto se apartan de las sucesivas parcelaciones de las manzanas privadas y de equipamiento (guardería) a las que dieron lugar el plan parcial de ordenación de 1961 y las segregaciones parcelarias de la misma que accedieron al registro de la propiedad a partir de 1966.

La modificación ahora propuesta **no supone ningún incremento, ni de edificabilidad lucrativa ni de densidad de población**, ya que no conlleva alteración ni de las edificabilidades ni del número de viviendas máximas permitidas en el área objeto de modificación, la superficie del área residencial del barrio de Pan y Guindas.

Las modificaciones de la ordenación detallada planteada se limitan a reubicar las edificabilidades lucrativas preexistentes del plan general de 2008 en el ámbito de la Unidad 17 (edificio alcoholera 605,00 m² edificabilidad real y 5.608,76 m² de edificabilidad residencial pendientes de edificar en el solar de la Plaza de la Alcoholera), las cuales se trasladan íntegramente y sin aumentos de las mismas, a un nuevo bloque que se pliega en esquina, buscando un diseño que se aproxime más al concepto de *manzana*, que al de *bloque lineal exento* con el cual estaba ordenada la unidad 17.

Los aprovechamientos lucrativos privados previos a la modificación coinciden con los aprovechamientos después de la modificación.

El siguiente cuadro explica esta equivalencia en la parcela de uso específico de Residencial Vivienda Colectiva:

Edificabilidad previa a la modificación	Edificabilidad una vez aprobada la modificación
5608,76 m ²	5608,76 m ²

El edificio de la alcoholera, tiene una superficie construida comprobada de 605 m² (289 m² en planta baja, 289 m² en planta primera y 27 m² en la planta segunda o de casetón).

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Por tanto, como el edificio tenía una edificabilidad ya materializada de 605 m² preexistentes, se le asigna la misma edificabilidad lucrativa de 605 m² en la parcela resultante de modificación.

Superficie construida de la alcoholera	Edificabilidad una vez aprobada la modificación
605 m ²	605 m ²

El hecho de que, tal como refleja el informe, “*algunos de estos cambios planteados no coinciden con precisión con la **representación gráfica catastral** presentada para su justificación, por la ordenación no sería coherente con la argumentación esgrimida*”, se explica en que, si bien en la mayoría de bloques la representación catastral es ajustada a la propiedad privada (al menos en cuanto a la identificación de los espacios privativos adyacentes a los bloques que contienen garajes bajo rasante), en algunos de éstos incluso la definición catastral es errónea, lo que se ha corregido a partir de la toma de datos en campo, para hacer coincidir el planeamiento con la realidad de la propiedad inmobiliaria.

En este aspecto, el proceso normal debiera ser que, una vez haya entrado en vigor la modificación planteada, se dé traslado de la misma por el Ayuntamiento a la Gerencia del Catastro para que se procedan a rectificar los errores existentes en la cartografía catastral.

Recuérdese que a efectos legales, las informaciones y las cartografías catastrales sólo tienen presunción de legalidad, presunción que decae en el caso de que ésta no coincida con exactitud con la realidad jurídica de la parcelación urbanística.

Para la elaboración de este documento se han analizado las cartografías iniciales de parcelación de los bloques de viviendas y su reflejo en el registro de la propiedad desde el año 1966. Por ello la información gráfica rectificada por el presente documento tiene mayor precisión que la cartografía catastral (la cual toma datos generalmente a partir de *ortofoto rectificada* de edificaciones ya construidas) y debiera servir para la rectificación legal de la misma. Las rectificaciones catastrales que sean procedentes deberán producirse según lo indicado en los párrafos anteriores, en cumplimiento de la legislación catastral vigente.

La **identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales** sobre las fincas afectadas durante los **cinco años anteriores** a la aprobación inicial de la modificación, aparece reflejada en el apartado de previsiones de gestión urbanística (pag. 206).

Se trata de los propietarios actuales de las fincas, y son los mismos que han ostentado la propiedad en los cinco años anteriores a la presente propuesta de modificación del planeamiento.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se identifica en la tabla la relación de fincas afectadas por la modificación, con las identificaciones postal y catastral correspondientes, su propietario titular y, en su caso, el titular de derechos reales sobre la finca (existen derechos de hipoteca que gravan las fincas privadas).

Se han revisado los errores existentes en el cuadro de síntesis de la memoria vinculante, haciendo coincidir la numeración de parcelas con la información reflejada en el plano de gestión.

Se ha revisado la numeración de los planos, habiendo quedado corregido el error existente en la misma.

Se ha ampliado el apartado de la memoria vinculante un apartado específico justificativo de la ausencia de afecciones sometidas a trámite medioambiental, con referencia expresa del informe emitido por la administración autonómica en tal sentido.

Se ha incorporado a la memoria vinculante un apartado específico justificativo de la ausencia de afecciones a las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, con referencia expresa del informe emitido por la administración estatal competente en tal sentido (Dirección Gral. Telecomunicaciones – Mº de Energía Turismo y Agenda Digital).

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla y León

La Sección Segunda del Consejo Consultivo de Castilla y León, reunida en Zamora el día 5 de diciembre de 2018, ha examinado el procedimiento para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el barrio de Pan y Guindas, y a la vista del mismo ha emitido, por unanimidad, el siguiente Dictamen:

“Procede aprobar la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el barrio de Pan y Guindas, modificación de los artículos 90, 91, 92, 154 y 155 de la normativa urbanística y subsanación de deficiencias de información y gráficas del vigente PGOU.”

El mismo ha sido registrado en el Libro Oficial de la entidad como *DICTAMEN DEL CONSEJO Número 2018-0307 [Dictamen 503-2018]*, de fecha 5 de diciembre de 2018.

El documento electrónico original en su versión íntegra es susceptible de verificación web en la página oficial del Consejo Consultivo <https://consejoconsultivocastillayleon.sedelectronica.es/document-validation.7>, utilizando el siguiente Código de Validación: 7ET4QMZ6ATQK5G4AWWYGR2YHZ

***T. III – ESTRATEGIAS y PROPUESTAS para la
REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS***

La presente propuesta de modificación del planeamiento general, se centra en las siguientes tres líneas estratégicas de actuación sobre el barrio: incremento de las dotaciones de equipamientos públicos (de uso cívico-vecinal y sanitario), elaboración de propuestas de revitalización de los espacios públicos, y propuestas de intervención sobre la movilidad urbana (transporte público, reducción de impactos del tráfico rodado y mejora de la movilidad peatonal).

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Rehabilitación de la ALCOHOLERA de PAN y GUINDAS como EQUIPAMIENTO PÚBLICO MUNICIPAL

Se ha realizado estudio específico del edificio de la Alcoholera de Pan y Guindas, situado entre la Avda. de Cuba y la Plaza de la Alcoholera

Con respecto al deber del planeamiento urbanístico de **protección del patrimonio cultural**, el mandato establecido por el art. 37 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, es claro:

El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la protección del patrimonio cultural y, a tal efecto, incluirá las determinaciones necesarias para que:

*a) Se favorezca la **conservación** y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los **elementos y tipos arquitectónicos singulares** y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.*

*b) **En suelo urbano**, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la **mejora de las condiciones de habitabilidad**, a la **rehabilitación de las construcciones**, o a la **obtención de suelo para dotaciones urbanísticas**.*

Situación urbanística:

El edificio fue objeto de reparcelación en el procedimiento de gestión urbanística de la unidad de actuación 17 del PGOU vigente, cuya aprobación definitiva fue adoptada por Acuerdo de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Palencia de 18 de febrero de 2010.

A resultas de la gestión de dicha unidad, resultaron cuatro fincas con aprovechamiento lucrativo adjudicado, tres manzanas de viviendas y garajes, y un solar que permitió la conservación de la edificación principal de la antigua fábrica de Alcoholes.

Dos de las manzanas de viviendas, identificadas catastralmente como Plaza de la Alcoholera 1 y Avda. de Cuba 12-A se edificaron completamente en 2012 y 2013 respectivamente.

Sin embargo, el edificio de la antigua Alcoholera (Avda. Cuba 12) y el solar de viviendas del interior de la plaza de la Alcoholera (Avda. de Cuba 12-B) siguen a día de hoy sin uso específico -alcoholera- y sin edificar -solar de viviendas-.

Se ha cursado visita de inspección al edificio de la Alcoholera, en el transcurso de la cual se ha podido constatar su estado sumamente deficiente de conservación, con evidentes síntomas de insalubridad y carente de las mínimas exigencias de habitabilidad.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

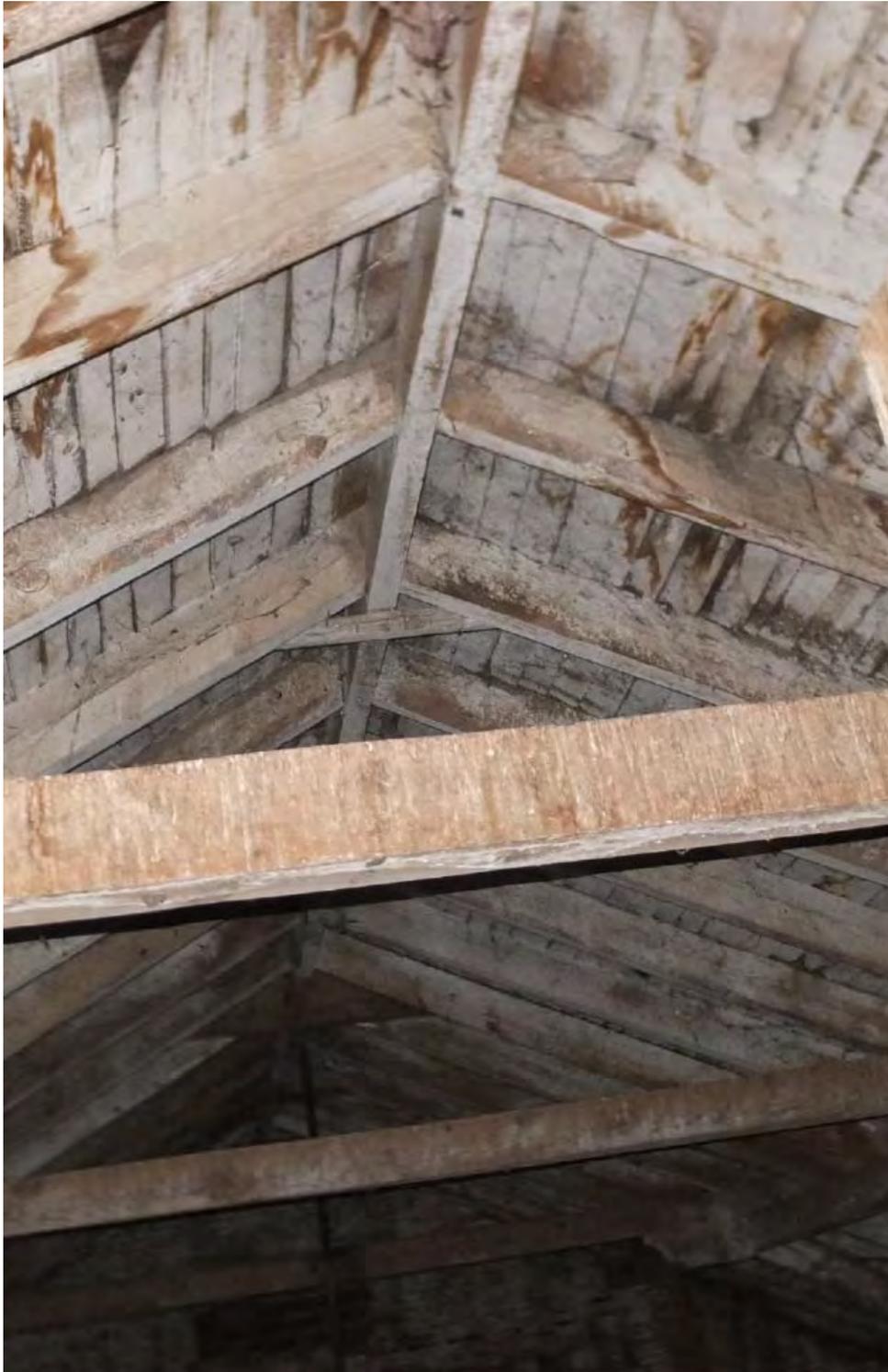
A efecto ilustrativo se incluyen algunas imágenes tomadas en dicha visita que acreditan la situación de riesgo de pérdida patrimonial en que se encuentra el edificio:





**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



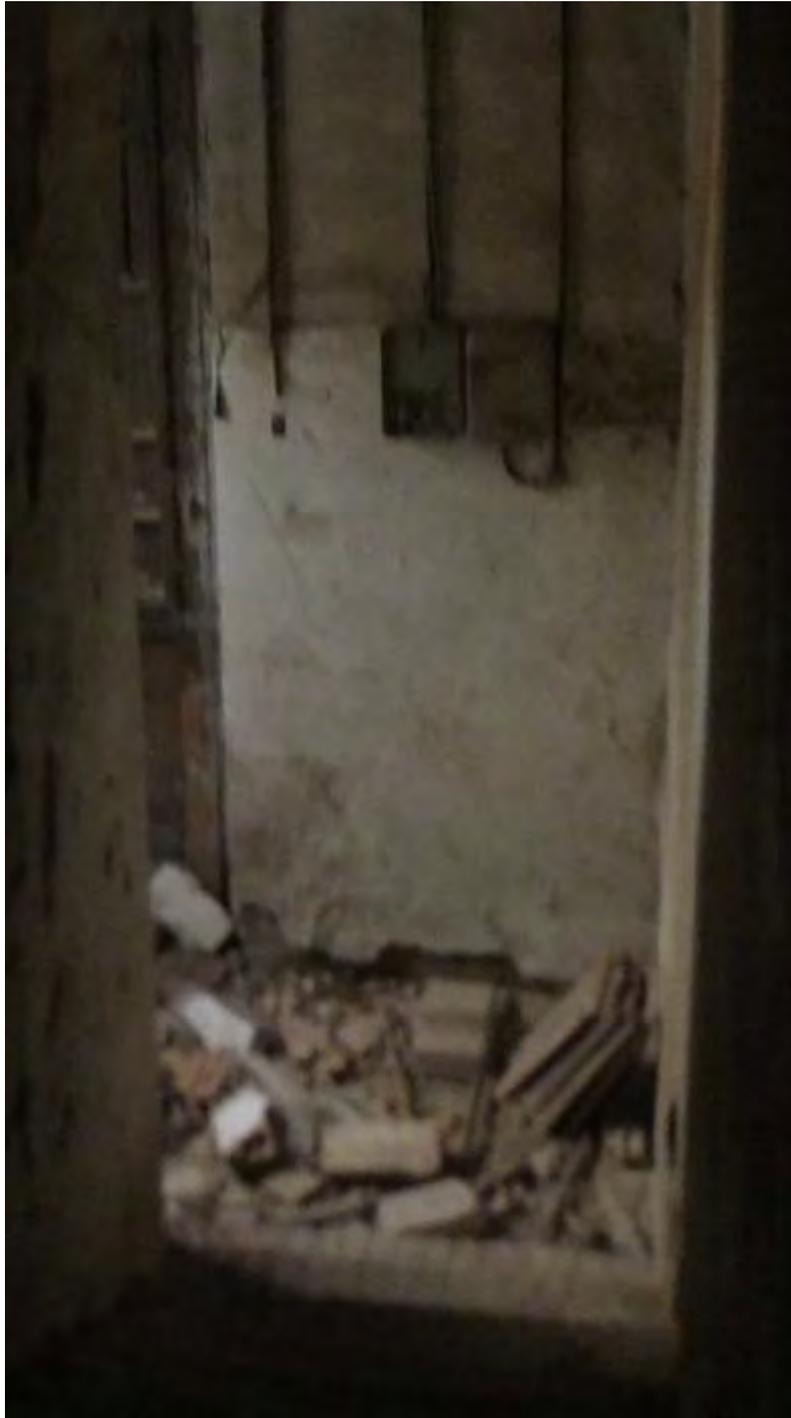
**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA





**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA







El edificio se encuentra sin posibilidad alguna de uso, salvo que se acometa sobre el mismo una actuación de rehabilitación integral.

Al objeto de valorar adecuadamente su estado de conservación se incorpora como anexo al presente documento informe técnico de tasación del mismo donde se indica el valor de tasación estimado a día de hoy.

Respecto de dicha valoración se hace la precisión de que se trata de la valoración estricta de la edificación, excluidos de la misma el suelo y los aprovechamientos lucrativos del solar atribuidos por el plan general vigente.

El propietario del edificio se encuentra en situación de incumplimiento de las obligaciones de inspección técnica de edificios de más de 40 años de

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

antigüedad previstas en los artículos 315 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León vigente.

Situación jurídica:

En base a la información jurídica obtenida del registro de la propiedad, tanto el edificio de la Alcoholera como el solar de viviendas sin edificar se encuentran en situación de inviabilidad para la promoción inmobiliaria, pues están gravados con cargas reales (hipoteca en situación de mora) y embargos a cargo de diversas administraciones públicas por impago de deudas.

Por ello, no es previsible esperar, a corto y medio plazo, ningún tipo de promoción privada sobre los aprovechamientos lucrativa.

Propuestas de ordenación detallada y gestión urbanística

Se modifica la ordenación detallada del plan general en cuanto afectará al edificio de la antigua alcoholera que se calificará como dotación local de Equipamiento público de cesión obligatoria.

Se modifica la ordenación del solar sin edificar de la Plaza de la Alcoholera (Avda. de Cuba 12-B), que se califica como espacio libre público, con el objetivo de generar una plaza de mayor tamaño a la actual plaza de la Alcoholera, que se configura como un nuevo espacio público central del barrio, que se asocia al futuro edificio de equipamiento municipal a instalar en la antigua Alcoholera, una vez que el edificio sea de propiedad municipal.

Se procede a la reordenación detallada de la zona, con el objetivo de reubicar los aprovechamientos lucrativos del edificio de la alcoholera y del solar de viviendas que pasan a dominio público municipal solares.

Al efecto se ordena un nuevo solar de viviendas con bajo de uso comercial y de equipamiento, con aprovechamientos lucrativos equivalentes a la suma de los preexistentes sin materializar en la plaza de la Alcoholera.

Se define un ámbito para la gestión-reparcelación urbanística, susceptible de ser ejecutado por alguno de los procedimientos de gestión urbanística previstos en la legislación, para la obtención del mencionado edificio para el dominio público del municipio, para destinarlo a dotación pública local para el barrio de Pan y Guindas y sus zonas de influencia vecinal al norte de la Avda. de Cuba, y este de la Avda. de Brasilia.

La gestión urbanística será de iniciativa pública municipal.

Se aprovecha a efectos de gestión urbanística, dicha unidad de gestión para la definición de un solar de equipamiento público, para futuro centro de salud en el centro barrio.

La gestión urbanística se llevará a cabo inmediatamente después de la aprobación de la modificación de plan general, mediante la aprobación del pertinente instrumento de gestión urbanística con "reparcelación" de fincas, con cuya aprobación queden adquiridos por el municipio para su destino a dominio

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

público el edificio de la alcoholera (dotación local de equipamiento) libre de cargas reales (hipotecas y embargos) y el solar de viviendas (Avda. de Cuba 12-B) par ampliación de la plaza de la Alcoholera.

Se generará un nuevo solar privado de viviendas, comercio y equipamiento, donde se trasladan los aprovechamientos lucrativos preexistentes, al objeto de que la operación de equidistribución resulte neutra en términos de compensación de aprovechamiento lucrativo, dado que estamos en suelo urbano consolidado donde ya han sido cumplidas por los propietarios las obligaciones urbanísticas de equidistribución y urbanización.

A dicho solar privado se trasladarán, en aplicación del *principio de subrogación real*, las cargas reales hipotecarias y embargos (*cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento*) que existan al momento de la tramitación del instrumento de gestión urbanística, por aplicación directa de lo previsto en los arts. 63 y 77.2.b de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, art. 246.f del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y arts. 7.6 y 11.2 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Al tratarse de una actuación pública sobre suelo urbano consolidado sin incrementos de aprovechamiento lucrativo la obligación de reurbanización corre a cargo de la administración municipal actuante.

Asimismo, será la administración municipal la encargada de la rehabilitación integral de edificio de la antigua Alcoholera, una vez que esté jurídicamente obtenido (libre de cargas) para el dominio público municipal de equipamientos públicos.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

INCREMENTO del SISTEMA LOCAL de EQUIPAMIENTO PÚBLICO: parcela para CENTRO DE SALUD.

Desde hace años se viene demandando por los vecinos del barrio la construcción, como ya se ha indicado en otras partes del documento.

Ya se ha acreditado que el nivel de dotaciones de equipamiento público previsto en el planeamiento original de aprobado en 1962, que no ha sido incrementado desde entonces, a pesar de que han sido aprobados después tres planes generales (1976, 1992 y 2008), es claramente insuficiente para las necesidades actuales de los habitantes de Pan y Guindas y de su entorno urbano inmediato.

La previsión de mejorar los servicios a los vecinos con una nueva dotación pública con destino a equipamiento cívico en el edificio de la Alcohola de Pan y Guindas, se complementa con una nueva reserva de parcela para equipamiento de carácter sanitario, una parcela que permita la futura construcción por la administración sanitaria competente de un nuevo centro de salud.

Dicho centro de salud prestaría servicio sanitario, en mejores condiciones de proximidad, de las que ahora carecen los habitantes de Pan y Guindas y del Sector 8, pues les permitiría recibir asistencia sanitaria a nivel de *centro de salud*, sin necesidad de desplazarse al centro de la ciudad al otro lado de las vías, donde se encuentran los centros actuales que prestan servicio.

Además, no es desdeñable la función que podría cumplir para prestar los **servicios de primeros auxilios en accidentes laborales** durante la jornada laboral a los **polígonos industriales** que se encuentran en sus inmediaciones (Nuestra Sra. de los Ángeles, San Antolín y *Poligonillo* de la Ctra. de Villalobón).

Las incidencias de urgencias sanitarias de dicha naturaleza normalmente son atendidas mediante desplazamiento de los accidentados al Hospital Río Carrión, situado al otro lado de la ciudad. Piénsese que en los casos de **accidentes leves**, se contribuiría a evitar la situación de congestión del servicio de urgencias hospitalarias y, en el caso de **accidentes graves**, debe de tenerse en cuenta que las posibilidades de supervivencia de los trabajadores son mayores cuanto menos tiempo se tarde en recibir asistencia médica profesional.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se reproduce una infografía con la ubicación exacta para la ubicación del centro de salud, junto a la Calle Padilla:



ACERAS y VITALIDAD URBANA.

El nivel de **vitalidad urbana** de cualquier barrio o área urbana guarda relación directa con el **diseño y la calidad de sus aceras**. La calidad de las aceras no debe ser confundida con la calidad de los acabados de su pavimento, los cuales por supuesto deben cumplir con los parámetros exigibles en términos de normativa de accesibilidad, sino con la **capacidad de éstas para ser soporte de las interacciones humanas entre vecinos, comerciantes, transeúntes y, en general, cualquier otro usuario de las vías públicas**.

La acera constituye el elemento central de la vida urbana, es allí donde todos se encuentran, se cruzan, unos se paran a hablar, o a esperar frente al portal de la casa de un amigo, o a recoger a los niños en el colegio, o a ver un escaparate, o a esperar al autobús, o uno se para a hablar a la puerta de la panadería con un conocido, . . .

La acera es el elemento primordial que relaciona el edificio con la calle y es el área donde se acumula el mayor número de interacciones entre las personas y los habitantes de un entorno urbano determinado.

La acera es, o debiera ser, el elemento que relaciona a todos los usuarios de un barrio, interacciona todos los edificios y espacios de distinto uso existentes en el entorno urbano. Es en las aceras donde se materializan y se hacen más visibles las ventajas de la mezcla de usos en un entorno urbano determinado.

La acera es el elemento que mezcla al vecino con el comerciante, con el transeúnte, con el paseante, con el que va y viene a trabajar, o al colegio; es el área de seguridad donde los niños pueden comenzar a transitar solos, a socializar y a ganar autonomía personal.

La acera es el elemento peatonal por excelencia, es allí donde el peatón se apropia de su barrio o de su ciudad. No se debe olvidar que los espacios públicos con bajo o nulo *sentido de apropiación* por sus habitantes son, en muchos casos, la antesala del vandalismo urbano: en la mayoría de las ocasiones el espacio público que a nadie le importa es lo primero que se deja de cuidar, cae en el abandono y, finalmente en el deterioro urbano.

Sin duda, se podría decir que el alma de un barrio o de una ciudad fluye por sus aceras: allí donde hay aceras más anchas y en general espacios peatonales más acogedores hay más vida urbana.

En el caso de Pan y Guindas, salvo las excepciones de la Calle Maldonado, la Calle Guadalajara, el conjunto de placitas pasantes que comunican la Plaza de la Marina con el área de la bolera, la prolongación del eje peatonal de Avda. de Buenos Aires a lo largo del parque central y una parte del perímetro del colegio Pan y Guindas, casi todas las demás son susceptibles de ser ensanchadas.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Pautas para la mejora de aceras: anchura mínima y mallado de red peatonal.

Dado que lo que se propone es una estrategia que debe servir para intervenciones municipales a futuro, lo que se señalan son las pautas básicas que debieran ser respetadas en el futuro en cualquier intervención que suponga retratamiento de las vías públicas.

Ya se ha hablado en otra parte del documento de la tensión en el reparto del espacio entre calzadas para automóviles y aceras, en las calles en fondo de saco del barrio, por lo que no se vuelve a repetir aquí. Como pauta general, es posible la conversión de todas las calles rodadas en fondo de saco que acceden desde las avenidas que rodean el barrio en calles de dirección única conectando unas con otras, aun cuando sea a través de pequeños tramos de vías de convivencia.

El espacio que se le puede reducir a la calzada al pasar de dos a una dirección, debiera ser incorporado a la ampliación de la anchura de las aceras.

Como pauta, sería deseable que todas las aceras que bordean edificios tuvieran como mínimo una **anchura libre mínima de 3 metros**, que debiera ser ampliada en el caso de que la acera estuviera dotada de mobiliario urbano (bancos, árboles, etc).

Asimismo, es deseable que la anchura de las aceras se amplíe a mínimos de 5 ó 6 metros, cuando den **frente a edificios públicos** y en aquellos puntos en que por cualquier razón constituyan **nodos de afluencia peatonal**.

Asimismo, siempre es deseable una mayor anchura de aceras, si la anchura total de la vía lo permite, en los **frentes de portales de acceso a viviendas**.

La segunda característica esencial es que el tratamiento de aceras debe ser considerado en su conjunto, pues **deberían constituir una malla urbana peatonal que relacionen las viviendas con los elementos principales de uso y servicio público** del barrio (edificios e instalaciones de uso público y colectivo, paradas de transporte público, parques, plazas y zonas verdes).

Asimismo, debe de tenerse en cuenta que la trama de acerado tenga conexión con el entorno urbano circundante. A este respecto está bien resuelto la articulación con la Avda. de Cuba, pero es menos eficaz el diseño de acerados de la Avda. Reyes Católicos y es claramente insuficiente y defectuoso la articulación de acerados para que los peatones atraviesen la Avda. de Brasilia.

MOVILIDAD URBANA en Pan y Guindas: propuestas de mejora

Movilidad sostenible y urbanismo de proximidad

El art 36 bis de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, marca las pautas en cuanto a Movilidad sostenible, principio que debe inspirar todo instrumento de planeamiento urbanístico en los siguientes términos:

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.

A tal efecto:

a) Se aplicarán **estrategias** de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º *En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.*

2.º *Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.*

3.º *Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.*

En la línea de lo dispuesto por el artículo 36.bis de la Ley 5/1999 para todo instrumento de planeamiento urbanístico, al art. 156.b.4º de la misma ley dispone, específicamente al regular las actuaciones de regeneración urbana, que éstas “abordarán”, entre otros los siguientes objetivos: “4.º La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.”

La movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, orientados a las finalidades de reducir las necesidades de desplazamiento de la población, promover el uso e incrementar la eficiencia del transporte público, como se constata del simple examen del artículo 36.bis reproducido, forman ya parte del corpus legal urbanístico aplicable a todo instrumento de planeamiento y específicamente a las *actuaciones de revitalización urbana*, por lo que huelga aquí normativizar sobre dicho aspecto porque constituye ya un mandato legal de

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

primer orden.

Pero el artículo 42 de la Ley de Urbanismo, al regular las determinaciones de ordenación detallada, no contiene ninguna prescripción de detalle al respecto, en línea con lo dispuesto por el artículo 36.bis mencionado, que lo que prescribe es la “aplicación de estrategias”. De ahí el nombre del Título III del presente documento, cuyo nombre exacto es el de “ESTRATEGIAS y PROPUESTAS para la revitalización urbana”

Es decir, las **estrategias y propuestas que** aquí se introducen **deben servir para inspirar y dirigir la actuación de gobierno municipal en todo momento**, ya que las propuestas que a continuación se relacionan son susceptibles de llevarse a efecto por actuaciones municipales ordinarias de distinta naturaleza que generalmente serán bien “obras municipales ordinarias” o bien “simples decisiones de reordenación del tráfico”.

A este respecto será de suma importancia, a la hora de planificar dichas acciones, tener siempre presente el contenido de los Títulos III y IV de la Memoria Informativa del presente documento, porque identifican buena parte de las cuestiones sobre movilidad urbana susceptibles de mejora en Pan y Guindas, así como sus causas y consecuencias.

Movilidad peatonal: prioridad del peatón frente al coche.

Dentro de los criterios de sostenibilidad y calidad ambiental, se considera que el peatón debe tener privilegios en sus movimientos dentro del área urbanizada, con prioridad respecto a los vehículos motorizados, consiguiendo con ello que las personas puedan desplazarse con seguridad por las calles residenciales.

En el **plano** informativo de **diagnóstico de movilidad urbana** se reflejan los recorridos que son usados por los vecinos del barrio en sus desplazamientos cotidianos.

Las futuras intervenciones sobre el espacio público debieran tener en cuenta ese diagnóstico y servir para generar, mejorar y completar la trama de desplazamiento peatonal del barrio en condiciones óptimas de seguridad.

Debido al alto número de tránsitos peatonales entre Pan y Guindas y el Sector 8 a través de la avenida de Brasilia, se considera necesario que la trama de desplazamiento seguro peatonal atravesase dicha avenida, con pasos ubicados frente a los ejes de las calles Méjico, Guadalajara, Caracas, Quito y Managua, donde la rasante preferente debiera ser la del peatón.

Se recomienda la incorporación, cuanto antes de **estrategias de pacificación del tráfico en la Avda. de Brasilia**, además de para proporcionar seguridad a los desplazamientos peatonales, porque constituye un **espacio de**

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

oportunidad de primer orden para la integración de los dos barrios. Se trata de un **espacio sumamente valioso**, tanto por su **dimensión** como por su **ubicación**, que podría, si se tratase adecuadamente, convertirse en uno de los centros urbanos de la ciudad que, por su extensión actual, ha de perseguir el policentrismo urbano.

En el futuro, es posible que también sea necesario incorporar dichas estrategias a la **Avda. de Cataluña**, en función de cómo evolucione (en el polígono de N^a Sra. de los Ángeles) la tendencia, cada vez más pronunciada, a la sustitución de antiguas actividades industriales y de servicios a empresas, por establecimientos terciarios prestadores de servicios a familias.

Tráfico interior: nuevo acceso al barrio desde el sur y fondos de saco de tráfico rodado

Uno de los problemas a los que se enfrentan los vecinos usuarios de coche debido, por un lado, al efecto barrera que genera la Avda. de Brasilia por su configuración de autovía y, por otro, a que todas las calles de interiores del barrio cierran en fondo de saco, es que los vehículos que llegan al barrio, se ven obligados a circular en bucle alrededor del mismo, lo que alarga innecesariamente los desplazamientos.

Esta circunstancia es especialmente pronunciada en los accesos al barrio desde el sur del mismo, pues carece de vía de penetración rodada desde ese lado.

La solución pasa por la apertura de un viario de muy poca longitud (60 metros), que conectaría la glorieta de la avenida de Cataluña (cruce con avda. de Brasilia y la calle Andalucía), con el la calle en fondo de saco que separa el barrio de la zona deportiva del frontón.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Sería también necesaria la corrección del fondo de saco oeste de dicha calle y su comunicación con la bolsa de aparcamiento situada al final de la Calle Managua.

Con esa nueva vía, con tratamiento de vía local o de convivencia en la parte central del barrio, los vehículos de vecinos que lleguen al barrio desde el sur, no se verían obligados a circular hasta la glorieta de Derechos Humanos y a mezclarse con los flujos de tráfico interurbano Villalobón – Palencia y viceversa, que son los principales causantes de las retenciones en la toda la Avda. de Cuba y el estrecho paso rodado sobre el ferrocarril (pasarela de Villalobón).

Esa sería la vía que utilizaría también el transporte público para prestar servicio en el centro del barrio, con una parada que sustituyera a las de Avda. Cataluña, Avda. de Brasilia y Avda. Cuba – este.

En el plano informativo de Diagnóstico de Movilidad Urbana se señalan las áreas susceptibles de pequeñas intervenciones sobre los viarios rodados en fondo de saco, incluso con la apertura de pequeños pasos diseñados como vías de convivencia, que permitiría reducir la anchura necesaria de calzadas.

Serviría para reducir los impactos de tráfico interno del barrio, generalmente provocado casi siempre por maniobras de aparcamiento y desaparcamiento de vecinos del barrio.

Transporte público y colectivo

En el apartado de diagnóstico ya se ha analizado el problema del

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

transporte público del barrio, la línea de autobús nº 3, que debe bordear el barrio, y necesita efectuar parada en cuatro puntos distintos.

La propuesta de mejora de la prestación del servicio a los vecinos pasaría por la leve alteración del recorrido del autobús de modo que efectuase una parada en el centro del barrio.

Dicha parada permitiría sustituir tres paradas de las cuatro que prestan servicio a Pan y Guindas: Avda. Cuba Este, Avda. de Brasilia y Avda. de Cataluña.

De esta forma, además de prestar un servicio más cercano y más accesible se evitaría a los vecinos tener que cruzar las avenidas que bordean el barrio para tomar o dejar el autobús. Permitiría mejorar la frecuencia de paso levemente al tener la línea dos paradas menos y evitar en su recorrido el paso por una parte de Avda. de Cuba y Avda. de Brasilia que son dos de las calles que en horas punta son susceptibles de presentar retenciones de tráfico.

La parada existente en la Glorieta de Campos Góticos, parece razonable mantenerla pues su zona de influencia incluye también una parte de la zona de Eras del Bosque.

Tráfico exterior: reducción de impactos del tráfico de la Avda. de Cuba

El problema más significativo de tráfico es de la Avda. de Cuba, que presenta retenciones en horas punta, se debe a la confluencia de tráfico interurbano abundante con destino y origen en Villalobón que se dirige al centro de la ciudad.

El diagnóstico pasaría por una estrategia de análisis de segmentación de tráfico, y en función de los distintos tráfico, especializar las vías disponibles para cada uno de ellos.

Parece claro el diseño de una sola vía por sentido de circulación y el estrechamiento de la Pasarla de Villalobón hacen que la Avda. de Cuba no pueda desalojar todo el tráfico que recibe en horas punta.

Se aconseja un desvío temprano del tráfico de Villalobón, para que acceda al centro de la ciudad por la Avda. de Cataluña que, por tener doble carril por sentido y carecer de tráfico directo de servicios de carácter local (comercio y viviendas), es capaz de evacuar una mayor densidad de tráfico rodado que la avda. de Cuba.

La avenida de Cuba quedaría de esta forma reservada para el tráfico interno de los barrios de Pan y Guindas y San Juanillo, para comunicarse con el centro de la ciudad.

Además, se debería estudiar la supresión de las escasas plazas de aparcamiento de la avenida por el efecto de retención del tráfico que provoca la búsqueda de aparcamiento.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Estrictamente en lo que afecta a Pan y Guindas, sería deseable la construcción, con el espacio ganado por la supresión de aparcamientos, de carriles de espera para el giro a y desde la Avda. de Buenos Aires, lo que aumentaría la fluidez del tráfico y atenuaría las retenciones.

Tráfico exterior: reducción de impactos del tráfico de la Avda. de Brasilia

En necesario la incorporación de una estrategia de **pacificación de tráfico** en la Avda. de Brasilia, para dar seguridad a los numerosos peatones que atraviesan dicha avenida, masivamente de forma irregular.

La posibilidad de reducir el impacto del tráfico que genera el centro comercial del sector 8 (vías de servicios) y la presión que genera sobre la ya de por sí cargada Glorieta de los Derechos Humanos aconseja mejorar la accesibilidad a la calle Marta Domínguez, permeabilizando el encuentro con la Ada. de Cataluña, de forma que permita, además de su comunicación Calle Francia, una entrada y salida alternativa desde el sur al centro comercial de forma que no sea forzosa la utilización de las vías de servicios.

**Propuestas de REVITALIZACIÓN de ESPACIOS LIBRES
PÚBLICOS**

**Diseño de soluciones: trama peatonal, mobiliario urbano,
accesibilidad y eficiencia hídrica**

Ya se ha explicado en el apartado anterior las claves legales de la movilidad sostenible y la importancia del diseño y la dimensión de las aceras para la movilidad peatonal y para la vitalidad urbana.

Por ello, para **futuras intervenciones** en los espacios públicos del barrio se tendrán en cuenta las siguientes pautas:

Los espacios libres y zonas verdes se diseñarán a partir de la trama de aceras, garantizando la accesibilidad más fácil entre unos y otros.

Cuando a las zonas verdes se incorporen recorridos peatonales, los mismos deberán aproximar su trazado a las pautas de utilización de los peatones, que tienden siempre a elegir los recorridos que más se aproximan a la línea recta, o al camino más corto.

En la utilización de mobiliario urbano en general y **bancos**, en particular, se debe evitar la utilización de bancos corridos de obra, por su efecto sobre de interrupción del tránsito peatonal, y por su efecto de microsegmentación del espacio público, lo que afecta en la práctica a las posibilidades de uso por un grupo más numeroso de personas. Se adoptarán soluciones de bancos individuales y agrupaciones de varias unidades, allí donde se considere aconsejable en función del diseño del espacio libre de que se trate.

Se deben evitar que las soluciones de tratamiento de las zonas verdes y espacios ajardinados adopten diseños que afecten a la accesibilidad personal, tales como parterres elevados sobre la rasante de la acera.

Además, la adopción de tales soluciones no ayuda al mantenimiento del **equilibrio hídrico del subsuelo** y supone un mayor gasto de agua de riego.

Mantenimiento del arbolado

Se detectan zonas con **ejemplares** de árboles **enfermos** y otros que parecen aproximarse al límite de su edad vegetativa. Se debe proceder a la retirada preventiva de tales ejemplares.

Se detectan zonas de **excesiva umbría de arbolado y masa arbustiva**,

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

que deben ser aclaradas, pues no debe de olvidarse que estamos ante parques urbanos al servicio de los vecinos del entorno inmediato, quienes deben tener garantizada la accesibilidad a la totalidad de las zonas verdes. No se trata de la reproducción en la ciudad de un bosque en estado natural, que sería característico del suelo rústico, no del suelo urbano.

Se debe prestar vigilancia al **desarrollo de las coníferas**, pues muestran síntomas de especial vigorosidad en casi todo el barrio, de forma que las ramas bajas de las mismas impiden la circulación peatonal en unos casos, y en otros afectan a la seguridad del tránsito de personas. Se debiera proceder a la **poda de ramas bajas**, hasta una altura mínima libre de 3-4 metros.

En las **sustituciones y reposiciones de arbolado** que haya que acometer, en el caso de árboles que puedan alcanzar gran porte en su vida adulta, se aconseja evitar árboles de forma cónica o piramidal (por su tendencia a invadir el espacio peatonal) y utilizar especies que tiendan a formas aparasoladas.

T. IV - ORDENACIÓN DETALLADA

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Alcance de la modificación del PGOU. Relación de todas las modificaciones

En el presente título se explican todas las modificaciones que se proponen al plan general vigente.

La relación sucinta de las mismas es la siguiente:

Modificación de la ordenación detallada en el área de la Plaza de la Alcoholera, y conexión viaria rodada de ésta con la Avda. de Brasilia.

Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso: conversión de viarios en espacios libres públicos.

Modificación de la ordenación detallada: apertura de conexión viaria rodada entre Avda. de Buenos Aires y glorieta Avda. Cataluña-Avda. Brasilia.

Modificación de la ordenación detallada en Calle Padilla para Equipamiento Sanitario.

Modificación de la Ordenanza de Equipamientos: condiciones particulares para Equipamiento sanitario (pag.170 y ss.).

Subsanación de deficiencias en el grafismo de ordenación detallada del PGOU de 2008: guardería y espacios privados calificados como públicos (T. VI, pag. 187 y ss.).

Subsanación de deficiencias en el Elemento nº 9 del CATÁLOGO de ELEMENTOS PROTEGIDOS: Alcoholera de Pan y Guindas (T. VI, pag. 192 y ss.).

Modificación de la NORMATIVA URBANÍSTICA: arts. 90, 91, 92, 154 y 155 (DN-UN T. I, pag. 197 y ss.).

Modificación de la ordenación detallada en el área de la Plaza de la Alcoholera

En el área de la plaza de la alcoholera, se modifica la ordenación detallada del edificio de la Alcoholera, y de la manzana sin edificar de la unidad de actuación 17, situada al sur de la plaza.

El edificio de la **Alcoholera** se califica como **suelo dotacional para Equipamiento público**.

El solar dotacional se define con pequeñas sobre-anchuras por los lados este, oeste y sur, por si en las operaciones de rehabilitación para dotarle de nuevo uso público fuese necesario algún tipo de ocupación añadida.

El suelo ocupado por el **solar para edificio de viviendas** (sin construir), y las parcelas privadas de garajes subterráneos asociadas al mismo se califican como **espacio libre público**, con el objetivo de conseguir una plaza de la Alcoholera de mayor dimensión, al incorporarle, además del espacio antes ocupado por dicho solar, una parte del espacio libre público del barrio en dirección sur, que llega hasta la bolera existente.

Los aprovechamientos lucrativos asociados al edificio de la Alcoholera y al solar de viviendas y garajes, se trasladan a un nuevo bloque lineal que se define, en forma de "L", dando frentes a la Calle Méjico y a la plaza de la Alcoholera, y completando la manzana de la esquina nordeste del barrio que delimita con la Avda. de Cuba al norte y con la Avda. de Brasilia al este.

Para gestionar la reparcelación necesaria de las fincas preexistentes y la obtención de las dotaciones públicas se delimita un ámbito para *la gestión urbanística*, con *reparcelación*, de iniciativa pública.

Se prevé en dicha actuación de gestión urbanística una actuación de urbanización de la nueva plaza de la Alcoholera, en la cual se urbanizará el solar existente sin construir y se dará tratamiento de conjunto a una plaza de la Alcoholera, ahora ampliada hacia el sur de modo que pueda alcanzar una dimensión próxima a los 5.000 m²:

Para garantizar el acceso rodado al nuevo solar de viviendas se proyecta un viario de convivencia que se aprovecha también para solucionar el fondo de saco existente en la Calle Méjico, dándole salida hasta la Avda. de Brasilia. De esta forma se permite que los vehículos que se dirijan hacia el sur de la ciudad no se vean obligados a utilizar la Avda. de Cuba que presenta retenciones en horas punta.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

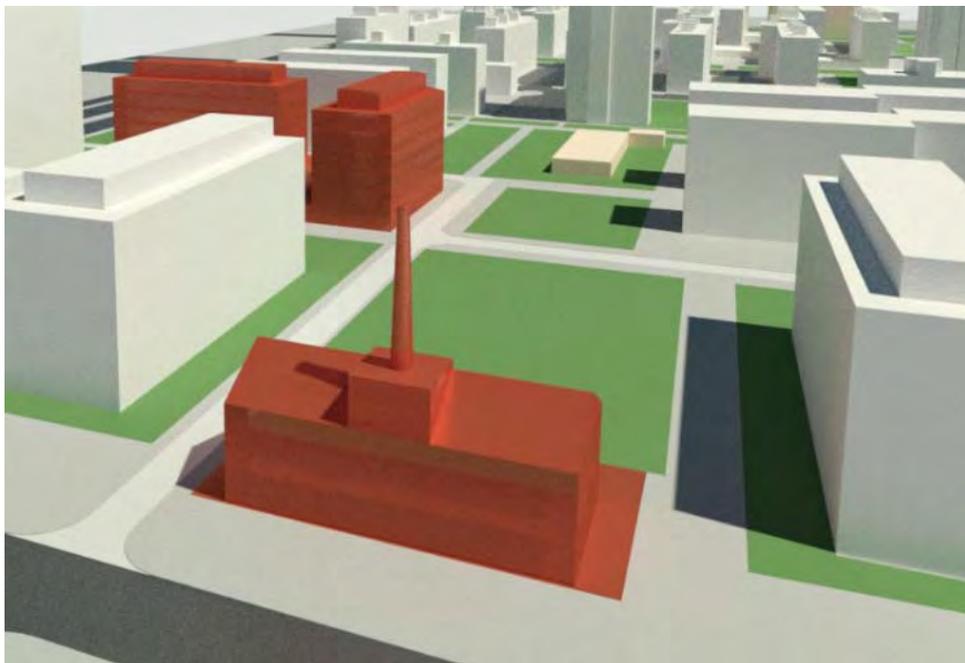
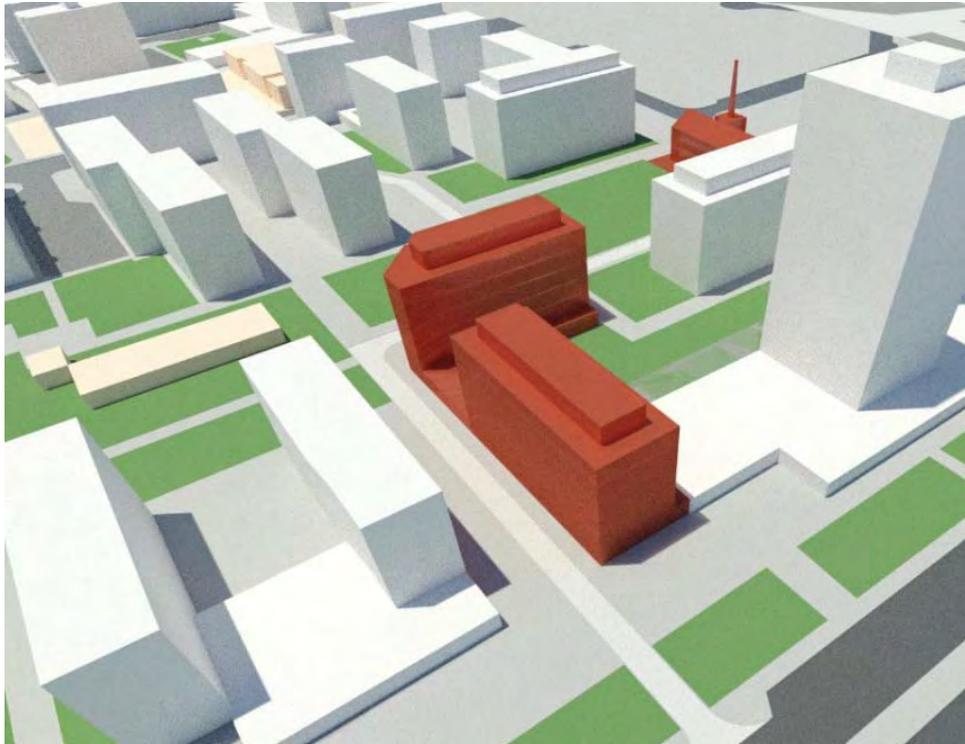
Detalle de la Ordenación modificada:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Detalles de la propuesta orientativa de la edificación:



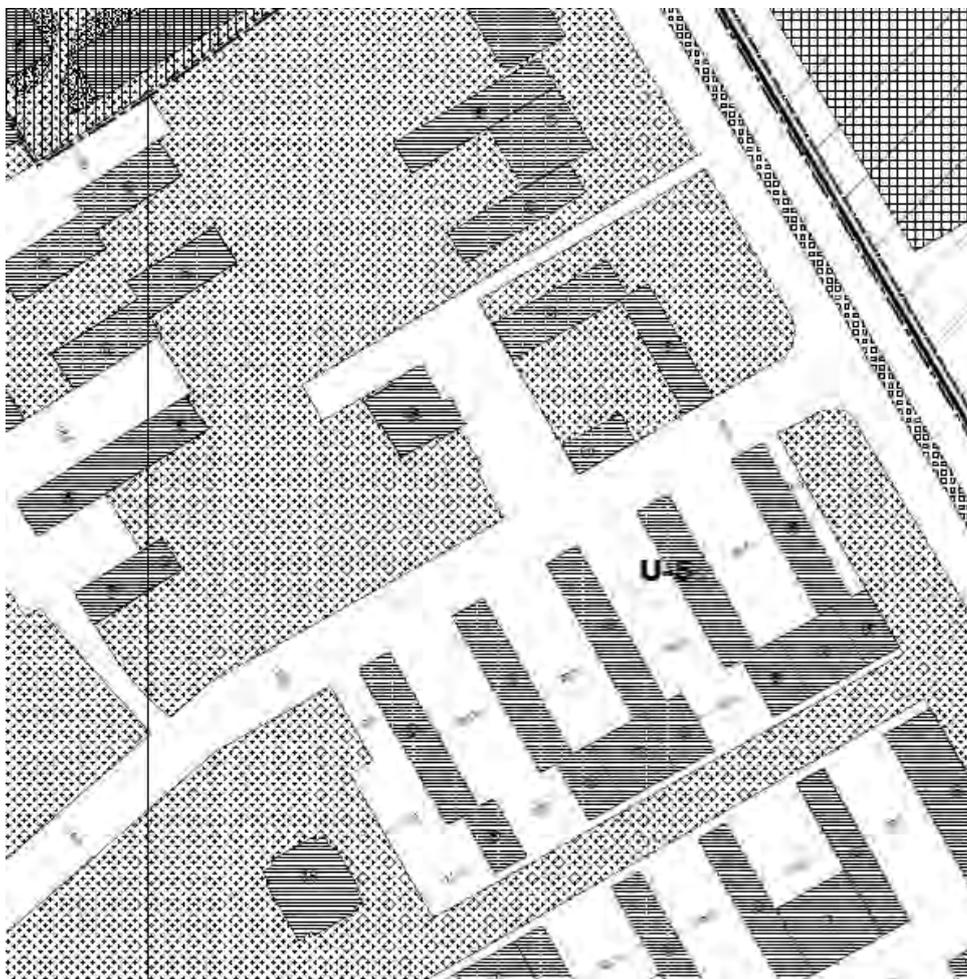
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso: conversión de viarios en espacios libres públicos.

En las calles Guadalajara y Valparaíso, existen unos espacios clasificados como Viario, cuya clasificación urbanística es modificada para ser convertidos en Espacio Libre Público, al objeto de cumplir con la exigencia de que la modificación de planeamiento no suponga reducción de los espacios libres públicos preexistentes.

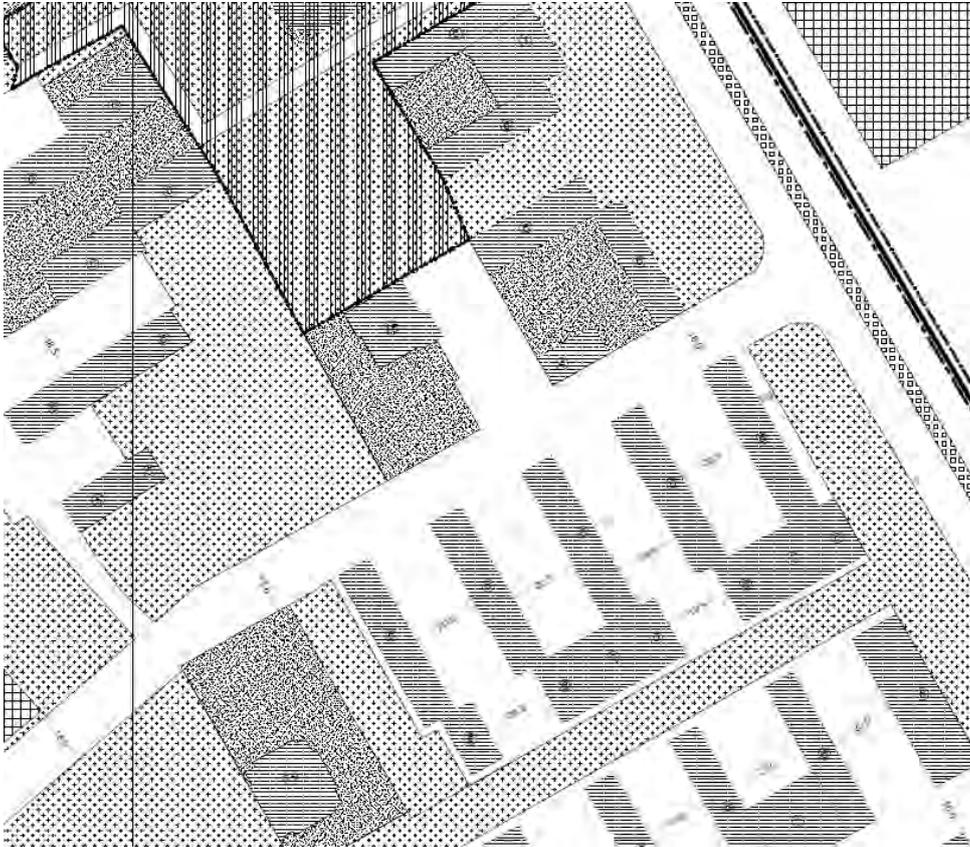
Detalle de la situación anterior del planeamiento vigente:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Detalle de la Ordenación modificada:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Modificación de la ordenación detallada: apertura de conexión viaria rodada entre Avda. de Buenos Aires y glorieta Avda. Cataluña-Avda. Brasilia.

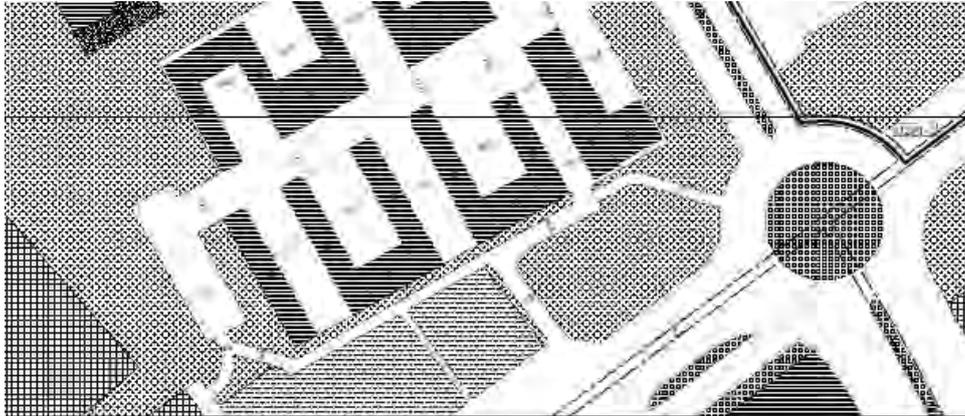
El final de la Avda. de Buenos Aires, que actualmente desemboca en un fondo de saco viario, se conecta con el viario trasero de los edificios de viviendas sitos en Calle Managua (al cual solo se puede acceder desde la Avda. de Cataluña) y, éste a su vez, se conecta con la glorieta de encuentro entre la Avda. Cataluña y Avda. Brasilia, permitiendo de esta manera la apertura para los vecinos de un acceso rodado al barrio desde el sur (y viceversa).

Se reproducen a continuación sendos detalles gráficos del diagnóstico y de la ordenación detallada resultante.



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

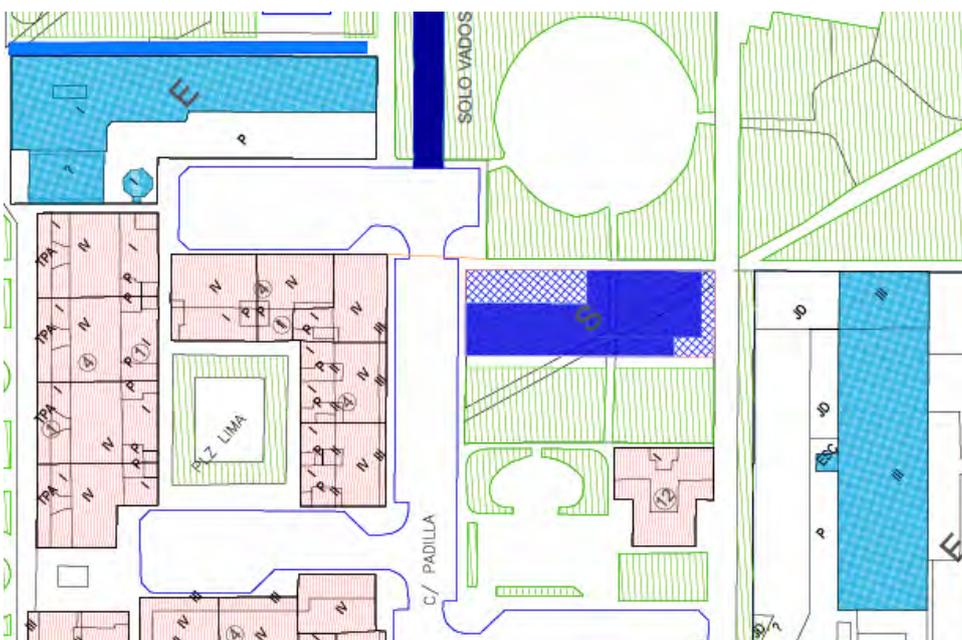
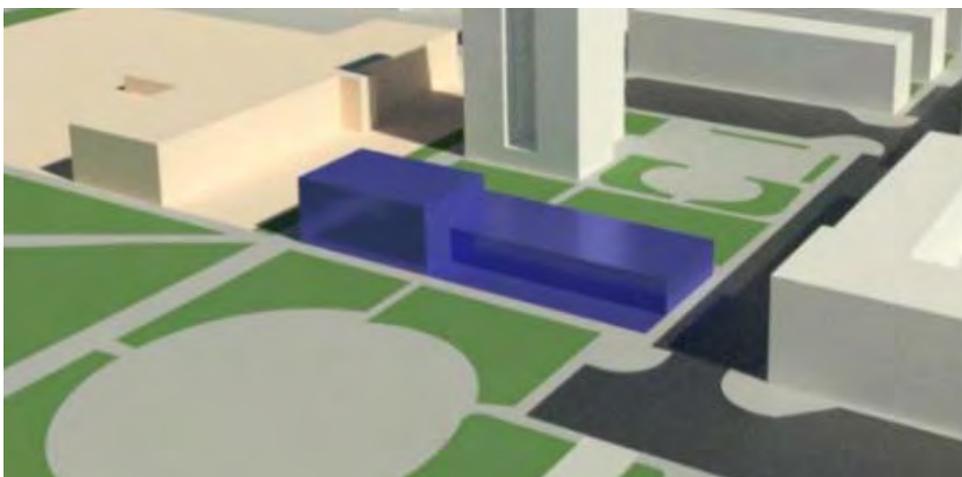
EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**Modificación de la ordenación detallada en Calle Padilla
para Equipamiento Sanitario**

La otra área del barrio cuya ordenación detallada es objeto de modificación es una pequeña porción de suelo de **875,00 metros cuadrados**, situada junto a la Calle Padilla, actualmente destinado a espacio libre público, cuya calificación de uso se cambia a **reserva para equipamiento sanitario, de dominio público**.

Detalles de la propuesta orientativa de edificación, en tres dimensiones y sobre plano, de un posible edificio de uso sanitario:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Modificación de la Ordenanza de Equipamientos: condiciones particulares para Equipamiento sanitario.

La modificación modifica las condiciones particulares de la situación primera de la ordenanza 8 del PGOU de EQUIPAMIENTOS, destinadas a Equipamiento Sanitario Público.

Justificación

Previo al presente instrumento de modificación del planeamiento general, no existía parcela alguna dedicada a Equipamiento Sanitario en el Barrio de Pan y Guindas. Sin embargo, existe una demanda ciudadana que desde hace años solicita la instalación de un ambulatorio. Al no existir parcela prevista para ello, este planeamiento prevé la creación ex novo de esta parcela de equipamiento público, para que en un futuro sea posible su construcción.

El tamaño de la parcela estudiada viene condicionado por la morfología propia del barrio: se trata de un barrio consolidado iniciado en los años 60 en la que no figura ninguna parcela de equipamiento sanitario, existiendo sólo parcelas de equipamiento destinadas a usos educativos y deportivos.

En el barrio existe una parcela de titularidad pública con ordenación de manzana cerrada intensiva alta, con uso específico residencial vivienda colectiva, con una superficie en torno a los seiscientos metros cuadrados con una altura máxima de una planta.

La oportunidad para dotar al barrio de una parcela de equipamiento sanitario nace precisamente desde la superficie de ese solar.

Se han analizado los otros centros de salud públicos de barrio existentes en la ciudad: Jardinillos, La Puebla, Eras del Bosque y Pintor Oliva.

La tipología edificatoria y el programa de edificio de estos centros es muy similar en todos ellos. En general tienen una ocupación máxima de la parcela, sectorizando las funciones sanitarias por plantas, en la que los servicios de recepción del paciente, pruebas de sangre y urgencias se realizan en planta baja, mientras que en las plantas altas se sitúan las consultas generales. En algún caso dejan un pequeño aparcamiento y en otros lo ubican en el sótano. Se trata pues de unos edificios que buscan optimizar su uso exigiendo desplazamientos cortos a la población de la zona a la que atienden.

La cantidad de suelo prevista por el PGOU para los centros de salud existentes y su edificabilidad materializada es la siguiente:

Jardinillos, se encuentra en el Centro de la ciudad y tiene una superficie construida sobre rasante de 7262 m². y la parcela delimitada por el PGOU para

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

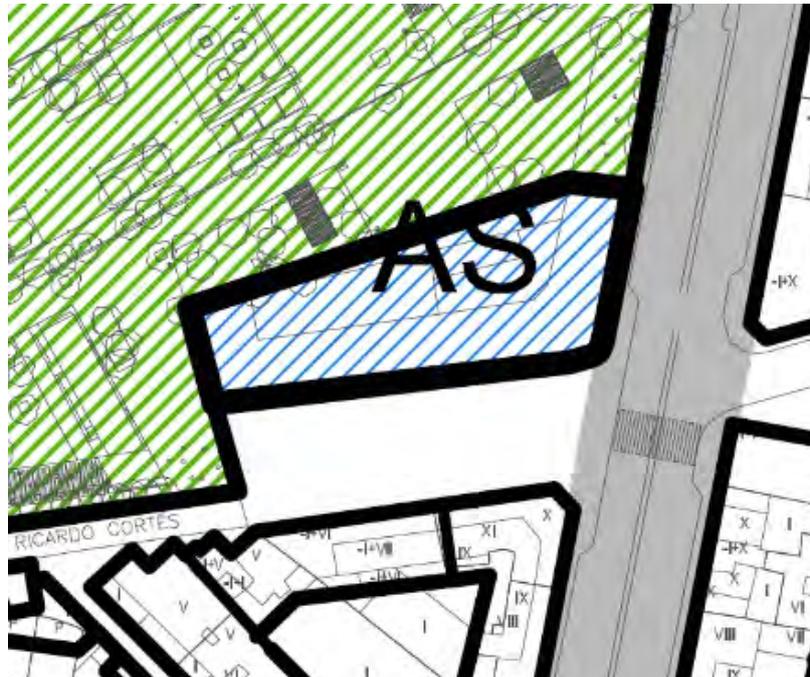
este equipamiento es 1007,96 m², con un índice de edificabilidad de 7,20 m²/m², y una ocupación del 100%.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

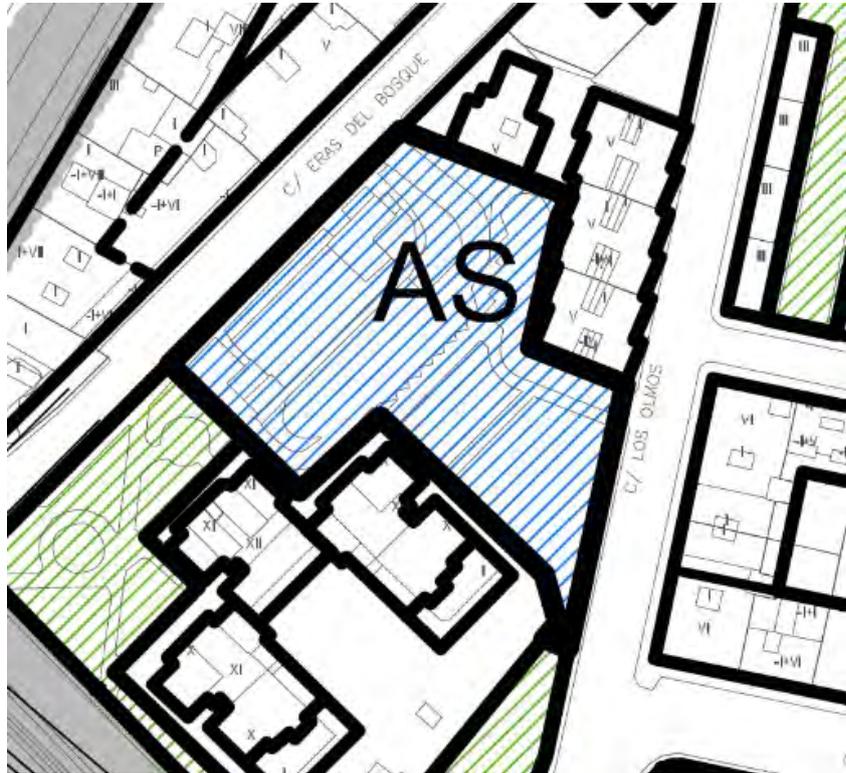
El Centro de Salud de **La Puebla**, se desarrolla en el antiguo edificio de la casa y almacén de J. Antonio Gullón, de la que sólo se conserva la fachada sur y este, tiene una superficie construida sobre rasante de 3066 m². y la parcela delimitada por el PGOU para este equipamiento es 1594,96 m², con un índice de edificabilidad de 1,92 m²/m², y una ocupación del 100%.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El centro de Salud de **Eras del Bosque**, tiene una superficie construida sobre rasante de 2275 m², y la parcela delimitada por el PGOU para este equipamiento es 3807,16 m², con un índice de edificabilidad de 0,60 m²/m², y una ocupación del 26%.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El centro de Salud **Pintor Oliva** desarrolla una construcción de 2587 metros cuadrados construidos, y la parcela delimitada por el PGOU para este equipamiento es 943,23 m², con un índice de edificabilidad de 2,74 m²/m², y una ocupación del 56%.



El nuevo solar de equipamiento propuesto para la ejecución de un ambulatorio en el barrio de Pan y Guindas, tiene unas dimensiones de 17,5 metros por 50 metros su superficie es de 875 metros cuadrados. Su edificabilidad es de 2.600 metros cuadrados por lo que su índice de edificabilidad de 2,97 m²/m², y su ocupación máxima podrá ser del 100%, de tal modo que podrá ser inferior dependiendo de la aplicación del art. 119 y 120 del PGOU y del diseño final del edificio, para el caso en que se destine a Equipamiento Sanitario. En cualquier otro caso su edificabilidad máxima será consecuencia de la aplicación de la misma ordenanza 8, para otro tipo de usos permitidos para EQUIPAMIENTOS.

En el PGOU de Palencia se detectan otras cinco parcelas gran parte de ellas ya construidas y con uso actual diferente al sanitario, que pudieran ser susceptibles de intervención pública para la realización de un uso sanitario de equipamiento en situación 1^a, por tanto de superficie inferior a 1.000 metros cuadrados y ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde pública, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde pública, que son las siguientes:

-La parcela prevista en ordenación del SNUC 2 en la Avenida de Asturias, que tiene una superficie de 682,62 metros cuadrados.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

-El solar de la Calle Astudillo, que tiene una superficie de 946,17 metros cuadrados.

-Edificación en Paseo de Otero que tiene una parcela de superficie de 584,16 metros cuadrados.

-Edificación en calle María de Padilla que tiene una parcela de superficie de 558,37 metros cuadrados.

- Solar de 99 metros cuadrados en Calle de la Independencia.

En cualquier caso, la modificación está orientada a la hipotética instalación de ambulatorios en la ciudad que lógicamente estarán ubicados en suelo urbano consolidado y altamente ocupados por población, ya de este modo también se puede facilitar la generación de un nuevo solar para este destino en barrios similares al de Pan y Guindas. Por lo que su incidencia será anecdótica.

La **ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS** del plan General es una ordenanza general aplicable a equipamientos de distintos usos, en la que regula del mismo modo un equipamiento Educativo, Cultural, Asistencia sanitaria, Bienestar social, Religioso, Servicios de la Administración y otros Servicios públicos.

Lo divide en dos situaciones:

SITUACIÓN 1.

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde pública, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde pública.

SITUACIÓN 2

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

Dentro de la Asistencia Sanitaria que regula el PGOU, define este tipo de actividad del siguiente modo:

“Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- a. En edificio sanitario exclusivo.*
- b. En edificios destinados a uso residencial, en planta baja, primera y semisótano, debiendo tener acceso independiente de las viviendas.*
- c. En edificios destinados a otros usos distintos de los anteriores en planta baja o en plantas de piso.”*

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ORDENANZA 8 - EQUIPAMIENTOS:

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS	8
TIPOLOGÍA	Edificación aislada y edificación entre medianeras, con las características propias del destino del equipamiento	

USOS

Específico	Educativo, Cultural, Asistencia sanitaria, Bienestar social, Religioso, Servicios de la Administración y otros Servicios públicos
Compatibles	<ul style="list-style-type: none">✓ Garaje – aparcamiento.✓ Residencia Comunitaria.✓ Equipamiento deportivo✓ Alojamientos hoteleros.✓ Oficinas.✓ Comercial, clase 1: a.✓ Servicios recreativos en todas sus categorías en situación a y b.✓ Talleres artesanales, e industriales.✓ Servicios empresariales.✓ Vivienda de guardería, vinculada a la actividad, con una superficie total no superior a 120 m²
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

SITUACIÓN 1

Ocupando una manzana completa o cuando sea la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde pública, o cuando formando parte de una manzana se encuentra separada del resto de los usos por una zona verde pública.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos	
Fachada	Libre
Línderos	Libre

VOLUMEN

Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Ocupación	60%
Altura máxima	12 m, 3 plantas *
Sótano	Permitido
Bajo cubierta	Si
Atico	Si
Entreplanta	Prohibida

* Se admite una regulación de alturas diferente en aquellos casos concretos donde se especifique gráficamente la altura propuesta, recogida en el Plano correspondiente de "Zonas de ordenanza, Alineaciones y Red viaria".

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTOS	8
-------------------	---------------	---

CONDICIONES PARTICULARES

A las parcelas destinadas a Equipamiento, existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, con una superficie inferior a 700 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

- ✓ Edificabilidad: 2 m²/m².
- ✓ Ocupación sobre rasante: 100%
- ✓ Altura máxima de la edificación: 3 plantas

Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

- ✓ Edificabilidad: 1 m²/m².
- ✓ Ocupación sobre rasante: 35%
- ✓ Ocupación bajo rasante: 50%
- ✓ Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
- ✓ Altura máxima de la edificación: 6 plantas

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el interior de la parcela.

SITUACIÓN 2

Equipamiento en parcela entre medianeras o en una parcela que forma parte de una manzana ya edificada con otro uso.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La edificación se regirá por las condiciones de la ordenanza que le corresponde por su situación.

CONDICIONES PARTICULARES

En parcelas destinadas a equipamiento público, cuando por las características propias del uso de equipamiento resulten inadecuadas las condiciones de edificación que sean de aplicación, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle que no podrá alterar las condiciones relativas a edificabilidad, ocupación y altura.

Es decir, en nuestro caso, el PGOU de Palencia, tiene la misma ordenanza para un hospital que para un ambulatorio.

El factor ubicación es fundamental, un nuevo centro de salud en casco urbano consolidado, tendrá que desarrollarse en altura ante la escasez de suelo vacante, un hospital se prevé fuera del centro urbano.

Dado que el suelo vacante en zonas urbanas consolidadas para este tipo de equipamientos es escaso, hay que optimizar el que se pueda obtener.

En el caso del Barrio de Pan y Guindas no hay suficiente suelo para dotar de un nuevo equipamiento sanitario de las dimensiones que hay en los cuatro Centros de Salud Públicos conforme a la normativa que marca el PGOU, de hecho, estos Centros de Salud, no cumplen con los requisitos de la

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Ordenanza de Equipamientos.

Por ello se propone modificar la ordenanza de equipamientos, para diferenciar los posibles equipamientos Sanitarios, que lógicamente se ubicarán en lugares donde haya población residente, es decir en zonas urbanas consolidadas.

La modificación afecta únicamente a las **condiciones particulares de la situación primera** de la ordenanza de equipamientos del siguiente modo:

ESTADO ACTUAL:

SITUACIÓN PRIMERA

CONDICIONES PARTICULARES

A las parcelas destinadas a Equipamiento, existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, con una superficie inferior a 700 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

*Edificabilidad: 2 m²/m².
Ocupación sobre rasante: 100%
Altura máxima de la edificación: 3 plantas*

Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

*Edificabilidad: 1 m²/m².
Ocupación sobre rasante: 35%
Ocupación bajo rasante: 50%
Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
Altura máxima de la edificación: 6 plantas*

ESTADO REFORMADO:

SITUACIÓN PRIMERA

CONDICIONES PARTICULARES

A las parcelas destinadas a Equipamiento, existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, con una superficie inferior a 700 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

*Edificabilidad: 2 m²/m².
Ocupación sobre rasante: 100%
Altura máxima de la edificación: 3 plantas*

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Con carácter general, a las parcelas destinadas a Equipamiento con una superficie superior a 25.000 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

*Edificabilidad: 1 m²/m².
Ocupación sobre rasante: 35%
Ocupación bajo rasante: 50%
Retranqueos mínimos: 20 m a todos los linderos
Altura máxima de la edificación: 6 plantas*

A las parcelas destinadas a Equipamiento Sanitario Público, con una superficie inferior a 1000 m² se aplicarán los siguientes parámetros de volumen:

*Edificabilidad: 3 m²/m².
Ocupación sobre rasante: 100%
Altura máxima de la edificación: 3 plantas*

Cumplimiento del art. 58 de la Ley de Urbanismo

Para la presente modificación de ordenación detallada (alteración de espacios libres públicos existentes), es de aplicación lo dispuesto en el art. 58.2.c de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que expresamente dispone:

La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar.

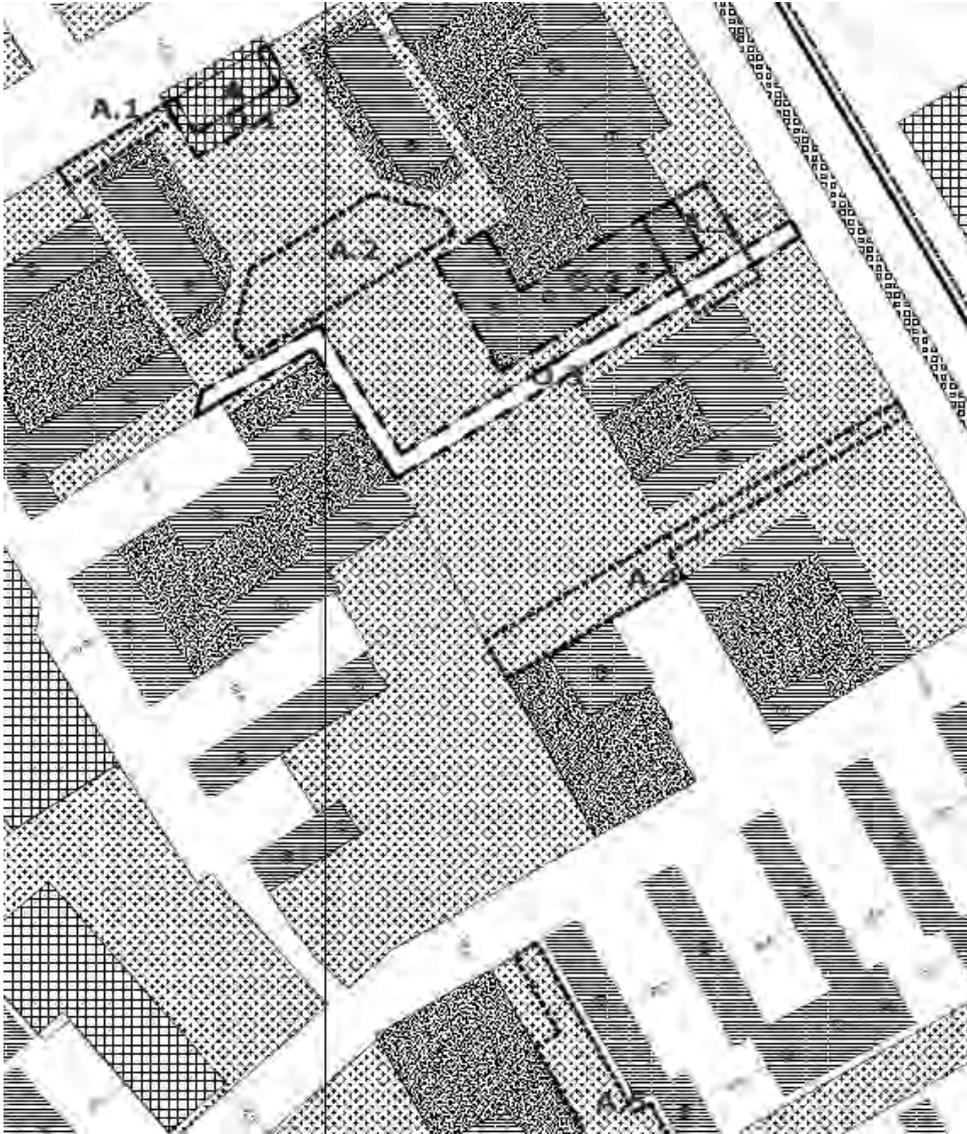
Para cumplir con las prescripciones de dicho artículo, se han incorporado a la modificación detallada dos porciones de viario existentes en la Calle Guadalajara (A4) y en la Calle Valparaíso (A5), que pasarán a estar clasificadas como ELUP (zona verde), con las cuales compensar la reducción necesaria de los espacios libres en la plaza de la Alcoholera, y donde se ubicará el solar para equipamiento sanitario (antes zona verde).

Se ha elaborado un Plano de Información, el plano PI - 06_PLANO DE SUSTITUCIÓN DE ZONAS VERDES, que identifica perfectamente, las zonas que dejarán de ser zona verde (3.872,10 m²), y las nuevas superficies -antes viario- que pasan a clasificarse como zona verde (3.907,00 m²), con lo cual el resultado de la modificación es que se incrementan en 34,90 metros cuadrados las zonas verdes del barrio.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

El detalle gráfico del plano es el siguiente:



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



El cómputo detallado de las zonas verdes afectadas es el siguiente:

Zonas Verdes ocupadas por la modificación		3872,1
Ubicación en plano		Superficie
O.1	EQUIPAMIENTO AVD CUBA	259,8
O.2	SOLAR RESULTANTE	1335,6
O.3	APERTURA VIAL CL MEJICO/ AV BRASILIA	1020
O.4	EQUIPAMIENTO SANITARIO	875
O.5	APERTURA VIAL SUR	119,6
O.6	APERTURA VIAL ROTONDA	262,1
Zonas Verdes aportadas por la modificación		3907
A.1	REGULARIZACIÓN AVENIDA DE CUBA	175
A.2	ANTIGUO SOLAR PZ ALCOHOLERA	1180
A.3	ANTIGUO SOLAR AVD BRASILIA	600
A.4	ACCESO CALLE GUADALAJARA	999,7
A.5	FRENTE A CALLE VALPARAÍSO	952,3
Incremento de Zonas Verdes con la modificación		34,9
* mediciones sobre planos PGOU, en metros cuadrados		

En el presente caso se debe de tener en cuenta que la sustitución de espacios libres públicos (875,00 m2) en la Calle Padilla, está plenamente justificada, considerando que es **de mayor interés público** la obtención de una parcela, de dominio público en todo caso, con destino a equipamiento sanitario, exactamente de la misma dimensión, es decir, sin merma del dominio público.

En el caso de la modificación de la zona de la Plaza de la Alcoholera el espacio libre público anterior, que se ocupará para la **reubicación del edificio de viviendas** de la plaza de la Alcoholera es de 1.308,00 metros cuadrados.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Se considera que la **solución adoptada en la plaza de la Alcoholera** es de mucho **mayor interés público** porque, además de obtenerse una ganancia neta de espacios de dominio público, se consiguen dos **objetivos** de indudable **utilidad pública e interés social** (art. 63 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León): obtención de suelo para un nuevo equipamiento cívico de la zona y una significativa ampliación de la plaza de la Alcoholera, en una solución sensiblemente más integradora de las dos zonas de viviendas del barrio, las originales de la Calles Méjico y Guadalajara (años 1978, 1981, 1984) y las de más reciente construcción de la plaza (años 2012 y 2013), con lo que ello implicará para el futuro refuerzo de la cohesión social de la población y de mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades (arts. 38.1 y 38.2 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León).

Respecto a lo considerado en el apartado d del art. 58 de la Ley 5/1999, hay que señalar que la modificación planteada no supone aumento del volumen edificable, pues las edificabilidades lucrativas del nuevo solar, son las mismas que tenían el solar de viviendas de la plaza y el solar privado de la Alcoholera, las cuales se transfieren al nuevo solar ordenado en la calle Méjico.

Por el contrario, la modificación planteada implica la **obtención para el barrio de dos nuevos equipamientos públicos** de los que carecía hasta la fecha, de uso **cívico -cultural** el edificio de la Alcoholera, y de uso **sanitario** el de la Calle Padilla.

***T. V – CUADRO DE SÍNTESIS de la modificación
de la ORDENACIÓN DETALLADA***

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

UNIDAD DE GESTIÓN PAN Y GUINDAS	UG 1
--	-------------

OBJETO	Equidistribución de aprovechamiento y Regeneración de Urbanización
SITUACIÓN	Barrio de Pan y Guindas
UNIDAD URBANA	U-5

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9. (15,16,19)
	Gestión	11.(15,16,19)

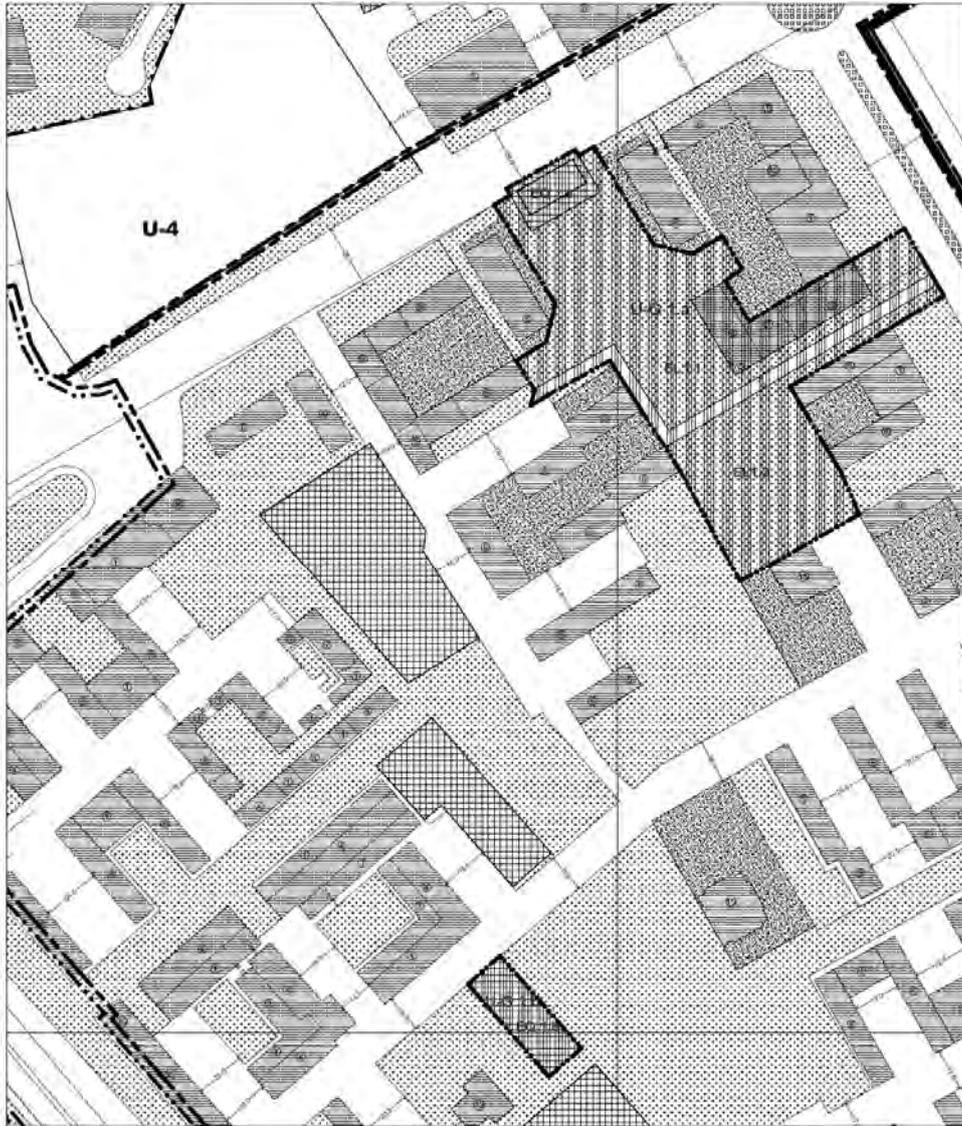
DATOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN	
Superficie Total de la Unidad de Gestión (m ²)	12881
Instrumento de ejecución	Proyecto de actuación, reparcelación y urbanización
Plazo de ejecución	Dos años

Nº de parcela	U-G 1.a
Superficie de parcela bruta (m ²)	12006
EQ 1.a Superficie de parcela neta (m ²)	640,4
Zona de ordenanza	Equipamiento Público
Superficie de viario (m ²)	1659
EL 1.1 Espacio libre público	3408,5
EL 1.2 Espacio libre público	4568,8
EL 1.3 Espacio libre público	398,5
VOLUMETRÍA ESPECÍFICA Superficie de parcela neta (m ²)	1311,1
Espacio Libre Privado Superficie de parcela neta (m ²)	24,5
Aprovechamiento real de la parcela (m ²) S/R	6394,19
Zona de ordenanza	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
Aprovechamiento Bloque abierto Gr2 (m ²)	5608,76
Aprovechamiento Equipamiento privado (m ²)	605
Urbanización a ejecutar	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	1659
Superficie degradada zona verde EL 1.1 (m ²)	1050
Superficie degradada zona verde EL 1.2 (m ²)	1195

Nº de parcela	U-G 1.b
EQ 1.b Superficie de parcela bruta (m ²)	875
EQ 1.b Superficie de parcela neta (m ²)	875
Aprovechamiento real de la parcela (m ²)	2600
Zona de ordenanza	Equipamiento Sanitario Público
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)	875

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



T. VI – SUBSANACIÓN de DEFICIENCIAS de INFORMACIÓN y DEFICIENCIAS GRÁFICAS del PGOU de 2008

La aprobación definitiva de la presente modificación puntual del plan general vigente de 2008, conlleva subsanción de deficiencias de información de la cartografía y deficiencias de definición gráfica, de los extremos que se recogen en el presente apartado que se refieren al grafismo en la representación y en la ordenación detallada del barrio de Pan y Guindas y a errores descriptivos y de información en la ficha del elemento número 9 del Catálogo de elementos protegidos.

Deficiencias en el grafismo de ordenación detallada del PGOU de 2008.

Como ya se ha indicado en la parte informativa del presente documento, el grafismo del plan general del 2008, en general era erróneo en casi todo el barrio, habiendo alterado -sin incorporar ninguna explicación en la memoria que lo justificase- el del plan general de 1992.

Se calificaban como espacios libres públicos numerosos **recintos que corresponden a las parcelas de propiedad privada de los edificios de viviendas**, muchos de ellos incluso con garajes construidos bajo rasante.

El espacio ocupado por la **escuela infantil** del barrio construida en 1985, aparece calificado como espacio libre público.

Además, una parte de la trama **viaria rodada**, que sí aparecía reflejada en el plan de 1992, como p. e. un vial de acceso que bordea el colegio de Buenos Aires, sin justificación explicativa en la memoria del plan general de 2008 se convierte en espacio libre público calificado como zona verde.

A efectos de su comprobación se incorpora representación gráfica catastral actual completa del barrio, junto con la reproducción del plano que identifica el sistema local de equipamientos y espacios libres públicos del barrio.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

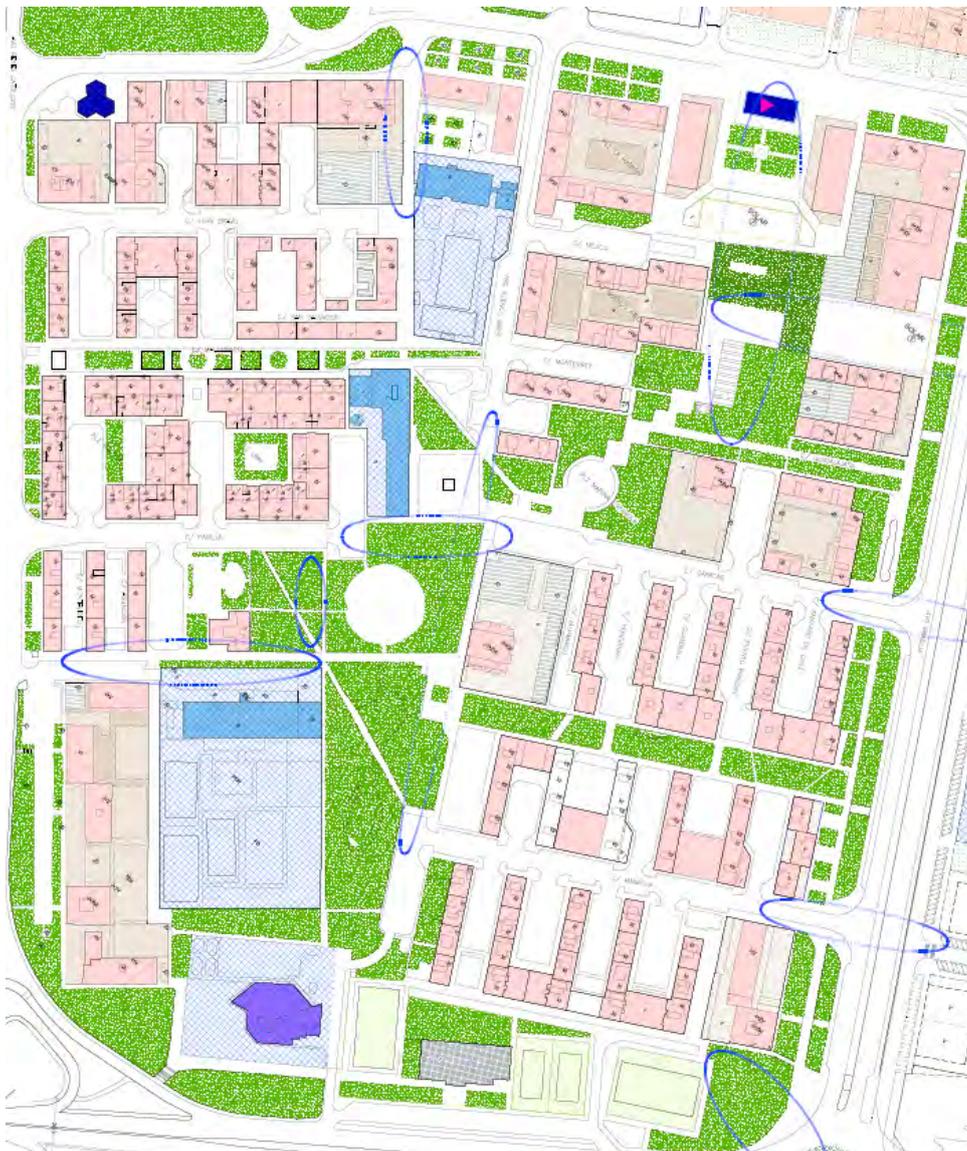
EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

A continuación se reproduce el **plano** que recoge la **situación real de usos del suelo del barrio**, que identifica la situación real del barrio, con la delimitación exacta entre propiedades privadas y terrenos públicos, y la situación real de los espacios libres públicos, distinguiendo entre los viarios (peatonales y rodados) en color blanco, y los destinados a zona verde.



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

DEFICIENCIAS en el Elemento nº 9 del CATÁLOGO de ELEMENTOS PROTEGIDOS: Alcoholera de Pan y Guindas.

La ficha del elemento número 9 del Catálogo del Plan General contiene **deficiencias descriptivas**, pues la descripción que contiene, corresponde en realidad a otro elemento protegido de otra zona de la ciudad (el edificio de la Yutera, situado en la avenida de Madrid).

En realidad, el edificio fue proyectado en 1925 por el arquitecto Alberto Gallego, por encargo de Francisco Arranz Martín, comerciante de vinos y alcoholes de la ciudad.

A efectos de su comprobación las fichas erróneas ya han sido reproducidas en este mismo documento, en la parte correspondiente al análisis del planeamiento vigente (págs. 49 y 50), por lo que no se vuelven a reproducir aquí.

Además, **edificio está mal identificado en el plano** que reproduce la ficha, pues el edificio que aparecía marcado como protegido es, en realidad, una edificación de viviendas situado un poco más al oeste, en la misma avenida de Cuba.

Finalmente, se observa una **deficiencia gramatical** en los criterios de intervención del edificio, cuando al referirse a las obras de acondicionamiento interior para adaptación a nuevos usos, se dice que dichas obras no podrán afectar a las fachadas, elemento exterior por excelencia.

Es evidente que si las obras no pudiesen afectar a la fachada, no podrían rehabilitarse las carpinterías, elemento esencial en cualquier intervención rehabilitadora que se plantee en el futuro, ni tampoco recuperarse los huecos de la fachada original del edificio, buena parte de los cuales han sido cegados en las diversas adaptaciones que ha sufrido el edificio en sus casi cien años de vida.

Donde el plan vigente decía,

“Las obras de acondicionamiento interior para adaptación a nuevos usos no deberán afectar a la estructura resistente **ni a** las fachadas”,

debería decir, sin inexactitudes gramaticales:

“*Las obras de acondicionamiento interior para adaptación a nuevos usos no deberán afectar a la estructura resistente **de** las fachadas*”.

A continuación se reproduce la ficha del Catálogo debidamente corregida y actualizada con la información resultante de la presente modificación puntual del plan general, en virtud de lo cual se han incorporado las siguientes **precisiones**: se identifica el elemento como “Alcoholera de Pan y Guindas”, por considerarse de mayor interés dado que se dedicara a un futuro equipamiento para el barrio del mismo nombre; se incorpora la referencia catastral, para facilitar los intercambios de información con catastro y registro de la propiedad;

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

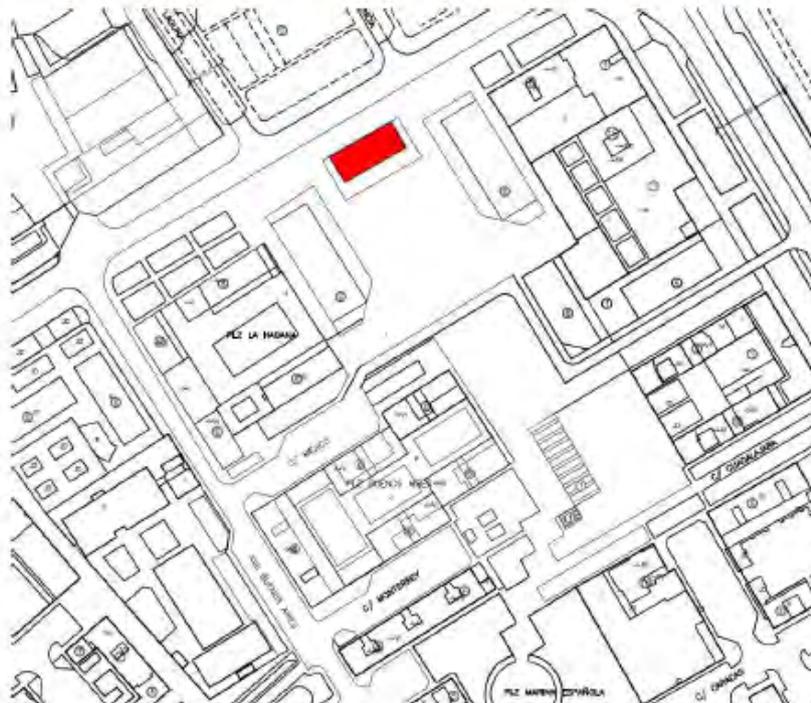
se han sustituido las fotografías identificativas por otras actuales de las fachadas norte y sur; se incorpora plano con la identificación exacta, plano que ya recoge la modificación de la ordenación detallada de la plaza de la Alcoholera que ahora se propone.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Catálogo

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	Nº 9
Alcoholera de Pan y Guindas (Referencia catastral: 4025801UM7542N0001TI)	



Plan General de Ordenación Urbana de Palencia

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Catálogo

Época 1925	Propiedad								
Uso actual: equipamiento público									
Otras protecciones:									
Descripción tipológica En 1925, Francisco Arranz Martín encarga al arquitecto Alberto Gallego el proyecto para esta construcción fabril de alcoholes y aguardientes. La construcción se ubicó en la salida de Palencia a Villalobón, que posteriormente en 1933, pasó a denominarse Avenida de Cuba, a instancias de la Colonia de Palencia en la Isla de Cuba, que lo solicitó en varias ocasiones desde 1924. El edificio de estructura perimetral de muro de carga de fábrica de ladrillo, tiene un pórtico central de madera, los forjados y la escalera son también de madera. Los huecos de la fachada son arcos escarzanos, salvo en el cuerpo central y en la planta alta de da a la Avenida de cuba que son arcos de medio punto. La armadura de la cubierta es de par e hilera, con algunos nudillos a modo de puentes que descansan sobre jabalcones Los puentes sostienen dos hileras a medio par, una en cada faldón. El edificio de planta rectangular, se divide en dos cuerpos laterales separados por la caja de la escalera. La planta baja está elevada respecto de la calle, y los cuerpos laterales son diáfanos con dos pilares de madera en el centro cada uno. En la planta primera a la derecha de la escalera, se encuentra un almacén también diáfano y al otro lado se desamollan dos viviendas. La escalera sube una planta más para poder llegar al desván y mantener la cubierta.									
Grado de protección: estructural									
Usos permitidos: dotacional									
Obras permitidas <table><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Consolidación</td><td><input type="checkbox"/> Demibos parciales y reconstrucción</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Conservación</td><td><input type="checkbox"/> Demibos parciales y obra nueva</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Restauración</td><td><input checked="" type="checkbox"/> Ampliación</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento</td><td><input type="checkbox"/> Reestructuración</td></tr></table>		<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y reconstrucción	<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y obra nueva	<input checked="" type="checkbox"/> Restauración	<input checked="" type="checkbox"/> Ampliación	<input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento	<input type="checkbox"/> Reestructuración
<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y reconstrucción								
<input checked="" type="checkbox"/> Conservación	<input type="checkbox"/> Demibos parciales y obra nueva								
<input checked="" type="checkbox"/> Restauración	<input checked="" type="checkbox"/> Ampliación								
<input checked="" type="checkbox"/> Acondicionamiento	<input type="checkbox"/> Reestructuración								
Criterios de intervención En cualquier intervención se mantendrá la tipología original del elemento, considerando fachadas y chimenea como elementos singulares por lo que las obras permitidas en ellos serán sólo de consolidación, conservación y restauración. Las obras de acondicionamiento interior para adaptación a nuevos usos no deberán afectar a la estructura resistente de las fachadas.									

**DN-UN
URBANÍSTICA**

NORMATIVA

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

T. I – MODIFICACIÓN de la NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículos afectados

La presente modificación de planeamiento general no conllevaba, en principio, la modificación de normativa urbanística.

Sin embargo, vistas en prospectiva las futuras actuaciones municipales que pudieran llegar a acometerse en ejecución y aplicación del contenido de la presente modificación puntual se ha detectado que existen algunos artículos referentes a los espacios libres públicos, a las zonas verdes y a los espacios no edificados de las parcelas privadas, cuyo contenido no está adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, lo que puede provocar problemas para la seguridad jurídica, toda vez que, por razones de jerarquía normativa, aquellos extremos de la normativa urbanística municipal que no respeten el contenido del Reglamento de Urbanismo, o bien se entienden tácitamente derogados, o bien se interpretan en sentido distinto a su dicción literal con un criterio interpretativo que adapte su contenido defectuoso a lo estipulado por el propio reglamento de urbanismo.

Como dicha solución las más de las veces va a llevar a situaciones no deseables de inseguridad jurídica, lo más conveniente es modificar el contenido íntegro de dichos artículos dándoles nueva redacción plenamente respetuosa con el contenido del Reglamento de Urbanismo, que sustituya completamente a la redacción vigente hasta la fecha y que garantice la seguridad jurídica para el futuro.

Los **artículos** de la **normativa urbanística** afectados son el 90, 91, 92, 154 y 155.

Los **artículos** del **Reglamento de Urbanismo** vulnerados son el 18.1.a, el 105.2.a, el 105.2.d y la Disposición adicional única, apartados f.3º, f.4º y apartado g.

Justificación de la modificación

Como pauta común a todos los artículos, en la redacción vigente hay una confusión conceptual entre “espacios libres públicos”, “zonas verdes” y “parques y jardines” utilizándose de manera indistinta cuando no son la misma cosa. Toda zona verde y todo parque o jardín son “*espacios libres públicos*”, pero no todos los *espacios libres públicos* son *parques y jardines* o *zona verde*.

El reglamento de urbanismo es claro al respecto: constituyen los “espacios libres públicos” el “sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos".

En primer lugar, los espacios libres públicos, son legalmente hablando, un *sistema de espacios e instalaciones asociadas*. Sin embargo, el plan general dice que los espacios libres públicos son (art. 90) "aquellos *espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería*". La diferencia conceptual es notable, y a partir de ahí los artículos posteriores inducen a mayor confusión.

Es decir, que el concepto legal de espacios libres públicos incluye *parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso*.

Asimismo, el reglamento de urbanismo contiene una definición legal de lo que son "zonas verdes": "*dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales*".

Finalmente, el **art. 105 del Reglamento de Urbanismo**, aunque está destinado a cuantificar las reservar mínimas obligatorias para sistema local de espacios libres públicos, contiene una serie de **prescripciones técnico-urbanísticas** sobre los mismos, que deben ser tenidas muy en cuenta y que coinciden, en lo esencial, con algunas de las pautas que se han manejado en este documento al proponer estrategias de intervención en los espacios libres públicos de Pan y Guindas. A saber:

La reserva de espacios libres públicos, debe cumplir varias condiciones:

En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento, y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento (zonas verdes deben ser el 50 % de los espacios libres públicos).

Además, se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Se observan dos cosas de la lectura atenta de las distintas disposiciones del Reglamento de Urbanismo. La primera es que éste contiene una regulación bastante amplia, abarcando una serie de aspectos, que no aparecen en el plan vigente en unos casos y, en otros, que no son respetados por la normativa.

Según el plan general un árbol es prácticamente intocable; según el

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Reglamento de Urbanismo, un árbol o masa arbórea que no permite el soleamiento del suelo, o la accesibilidad de las personas a ella, está incumpliendo la norma legal. Un parterre jardinero elevado, o está muy bien justificado en un proyecto determinado, o si no hay que concluir dos cosas: que afecta la accesibilidad de las personas a él y que no es la solución más adecuada en términos de equilibrio hídrico del subsuelo y ahorro de agua de riego. Los ejemplos que se acaban de explicar se dan en Pan y Guindas.

De la segunda cuestión que llama la atención en el reglamento de urbanismo se trata en el apartado siguiente: los espacios privados de parcela libres de edificación sobre rasante.

Los espacios privados de parcela libre de edificación sobre rasante.

La regulación de los espacios libres contenida en el reglamento de urbanismo se refiere, siempre, a los de dominio público, no incluye a los suelos de dominio privado. Y la razón es muy sencilla, los espacios de propiedad privada, donde se localizan los aprovechamientos lucrativos asignados por el planeamiento, se regulan por la normativa del uso principal que le corresponda al solar.

Es decir, serán suelos para vivienda, para comercio, para industria, para equipamientos privado; y será esa ordenanza de uso principal la que dirá si esos suelos son edificables o no, con que intensidad o porcentaje y en qué medida.

Asimismo será la ordenanza del uso principal asignado al solar la que nos dé las pautas sobre los usos factibles, que en unos casos se materializarán o no por voluntad del propietario, en otros por exigencias técnicas de la edificación y en otros, por razones de mercado inmobiliario.

Un patio de manzana es un espacio libre de edificación sobre la planta baja, que existe por razones sanitarias y técnicas del edificio al que corresponde, esencialmente porque las dependencias de un edificio necesitan una luminosidad y una ventilación mínima; en otros casos será porque el arquitecto así lo ha decidido al proyectar el edificio.

Pero un patio de manzana no es una zona verde que, en el 50 % de su dimensión, deba tener "*plantación y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,60 m.*" Eso es lo que dice el art. 155 del plan vigente, que la mitad de cada patio debe acondicionarse como se acaba de referir.

Es evidente que la aplicación de dicha prescripción, si hubiera sido exigida habría introducido unos sobrecostes en la construcción y en el mantenimiento de los sótanos, que, cuando menos, hubiese sido motivo de debate público. Mejor prueba de que nunca se ha exigido su aplicación, es que no se ha podido acreditar ni un solo caso de parcela privada en la ciudad, que

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

tenga garajes bajo rasante y que esté cumpliendo esta normativa de capa de tierra vegetal encima de la edificación.

La explicación es bien sencilla. En primer lugar, porque vulneraría la normativa del uso principal del solar. En un edificio de viviendas todo el solar tiene asignado el uso de vivienda, y tan vivienda es (en términos de uso urbanístico) el dormitorio de una cuarta planta, como el patio de la comunidad, como el retranqueo de acceso al portal.

La segunda explicación salta a la vista: se está aplicando por analogía, la norma de las “zonas verdes públicas”, es decir, la de aquella mitad de los espacios libres públicos que se destinan a la plantación de especies vegetales.

Por ello debe considerarse que la redacción vigente del art. 155 del plan no es ajustada a derecho, puesto que las limitaciones y prescripciones en cuanto al establecimiento de zonas verdes, las cuales están reguladas por la legislación urbanística, sólo son legítimas en tanto en cuanto afectan a espacios libres de dominio público.

Cuando estamos ante espacios de propiedad privada el régimen de la porción de un solar que en un momento dado no está edificado se debe resolver por aplicación de la normativa del uso principal que el solar tiene asignado (vivienda, industria, comercio, . . .).

El catálogo de usos que el propietario puede darle, generalmente son usos dependientes del uso principal del solar, o incluso será el uso principal pendiente de construir (piénsese p. e. en un propietario que dispone de un solar para dos viviendas y decide, de momento construir una sola). Pero en todo caso, son los usos que el propietario decida darle conforme a lo dispuesto en el art. 348 del Código Civil, que garantiza que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

Normativa urbanística vigente

CAPÍTULO 9 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 90 Definición y clases

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es:

- a) Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
- b) Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

- c) Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
- d) Desarrollar juegos infantiles.
- e) Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
- f) Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Art. 91 Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes

1. El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

2. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación del Plan General de Ordenación Urbana, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiere.

3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Art. 92 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, transitable por vehículos automóviles y calificada como vía pública, con una anchura mínima de tres 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.

Art. 154 Protección del arbolado

1. El arbolado existente en un espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro.

5. La necesaria sustitución del arbolado existente en la vía pública, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie predominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 155 Acondicionamiento de los espacios libres privados

1. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen o en las normas urbanísticas del instrumento de planeamiento correspondiente, los espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales a cuyos efectos, en caso de existir edificación en su subsuelo, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 0,60 m.

2. No obstante, cuando, justificadamente, por las dimensiones de la parcela sea necesario ocupar los espacios libres para poder resolver el acceso al aparcamiento bajo rasante al servicio del edificio, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Normativa urbanística modificada

CAPÍTULO 9 REGULACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Art. 90 Definición y clases de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Constituyen los “espacios libres públicos” el sistema de espacios e instalaciones asociadas de la ciudad, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil,

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

En los espacios libres públicos se pueden instalar todas aquellas construcciones e instalaciones de titularidad pública necesarias para el cumplimiento de las finalidades que les son propias y para facilitar la prestación a los ciudadanos de aquellos servicios asociados al uso específico urbanístico que tengan asociado en cada momento.

Asimismo, será susceptible de autorizarse sobre los mismos la instalación de elementos titularidad privada, con carácter permanente, conforme a los regímenes de concesión administrativa o de uso de bienes municipales en aplicación de la legislación de régimen local. Serán también susceptibles de autorización aquellas instalaciones que pudieran venir previstas en aplicación de legislación sectorial específica.

Serán también susceptibles de autorización, en todo caso previa programación y/o autorización municipal, con carácter temporal y provisional, instalaciones provisionales asociadas a la celebración de actividades de pública concurrencia, tales como competiciones deportivas, festejos, ferias y similares.

Art. 91 Condiciones específicas de las ZONAS VERDES PÚBLICAS

1. Constituyen las zonas verdes públicas aquella porción de la superficie de los espacios libres públicos, específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

2. Tanto en la primera urbanización de las zonas verdes públicas, como en las posteriores actuaciones municipales de reurbanización y mantenimiento, se aplicarán, preferentemente, estrategias de mantenimiento de zonas verdes a bajo coste, dando prioridad al uso de especies vegetales autóctonas o especialmente adecuadas al medio urbano.

3. Siempre que sea posible, se implementarán estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

4. Con los objetivos de conseguir el máximo equilibrio hídrico del subsuelo y reforzar la resistencia de las especies vegetales a los ciclos anuales de sequía estival y bajas temperaturas invernales, se procurará que la rasante de plantación coincida con la rasante normal del terreno circundante, al objeto de proteger al máximo las raíces de plantas, árboles y arbustos.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

5. Se promoverá que las condiciones topográficas de las zonas verdes públicas sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

Art. 92 VÍAS PÚBLICAS y acceso rodado a edificios desde los espacios libres públicos

1. Constituyen la dotación urbanística de vías públicas el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario.

Las vías públicas son de uso y dominio público en todo caso; y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2. Cuando no haya alternativa de acceso rodado a un edificio desde la vía pública, se podrá permitir el acceso al mismo desde los espacios libres públicos, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada con tratamiento de *vía de convivencia* que permita que sea transitable por vehículos automóviles, con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de los mismos en condiciones de seguridad para los peatones, quienes en todo caso tendrán preferencia de paso.

El tránsito rodado por vías de convivencia se realizará siempre a baja velocidad, no estando permitida ni la parada ni el estacionamiento permanente de vehículos privados.

Art. 154 Gestión del arbolado de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y VÍAS PÚBLICAS.

1. El arbolado existente en el espacio libre público y en las vías públicas, deberá ser protegido y conservado en condiciones adecuadas a las necesidades vegetativas de cada especie.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor valor, en función de su edad, porte y estado fitosanitario.

2. El arbolado que se plante en la vía pública se dispondrá de tal forma que el porte de los árboles no impida la iluminación y soleamiento de las fachadas.

3. En aceras vinculadas a fachadas con orientaciones comprendidas

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

entre los 69 grados Sureste y los 120 grados noroeste las especies de porte medio o superior que se utilicen en la vía pública y que se localicen a menos de 10 metros de la edificación serán de hoja caduca para favorecer la insolación de las fachadas en invierno.

4. En las **sustituciones y reposiciones de arbolado** que el Ayuntamiento considere oportuno acometer en las vías y espacios públicos, en el caso de especies que puedan alcanzar gran porte en su vida adulta, se aconseja evitar árboles de forma cónica o piramidal (por su tendencia a invadir el espacio peatonal) y utilizar especies que tiendan a formas aparasoladas.

La sustitución de ejemplares arbóreos se llevará a efecto, preferentemente, con ejemplares de características similares, en cuanto especie y edad, y del mismo porte que las sustituidas.

5. Cuando una obra privada pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual adjuntos a dicha solicitud. En estos casos, se garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de los árboles de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,80 m, que impida su lesión o deterioro, así como la protección preventiva de sus raíces cuando las obras afecten al subsuelo.

6. En el caso de nuevas plantaciones arbóreas se procurará la utilización de especies autóctonas o de eficiencia comprobada en el medio urbano, y la utilización de ejemplares tanto de hoja perenne como de hoja caduca.

Art. 155 Uso de los ESPACIOS PRIVADOS LIBRES DE EDIFICACIÓN sobre rasante

1. Es obligación de todo propietario de terrenos destinarlos a usos permitidos por el planeamiento urbanístico que le sea aplicable en cada caso.

2. En suelo urbano, cuando una determinada parcela privada se encuentre parcialmente edificada y disponga de una porción de la misma que se encuentre libre de edificación sobre rasante, podrá destinarse dicho espacio a usos complementarios del uso principal del edificio.

En todo caso, es obligación del propietario el mantenimiento de dichos espacios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

T. II – PREVISIONES de GESTIÓN URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

AVANCE DE DETERMINACIONES BÁSICAS DE REPARCELACIÓN

El documento de modificación puntual del plan general redactado cumple con las exigencias del art. 451.d del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a la previsión de las determinaciones básicas sobre reparcelación (art. 244.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Identificación de inmuebles incluidos en el ámbito de la reparcelación y titulares de los mismos. Titulares de derechos reales.

Titular	Derechos reales	Finca catastral	Situación
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL	Dcho. de Hipoteca a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)	4024601UM7542S0001GH	Avda. Cuba 12-B
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL	Dcho. de Hipoteca a favor de la SAREB	4024602UM7542S0001QH	Avda. Cuba 12-B
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL	Dcho. de Hipoteca a favor de la SAREB	4024603UM7542S0001PH	Avda. Cuba 12-B
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL	Dcho. de Hipoteca a favor de la SAREB	4024604UM7542S0001LH	Avda. Cuba 12-B
PROMOCIONES CARDENAL CISNEROS SL	Dcho. de Hipoteca a favor de la SAREB	4025801UM7542N0001TI	Avda. Cuba 12
MUNICIPIO DE PALENCIA		Sin referencia catastral	Terrenos correspondientes a espacios libres públicos

Plazo para la elaboración del instrumento de gestión urbanística que contenga la reparcelación

Se establece un plazo de **un año** desde la entrada en vigor de la presente modificación puntual de planeamiento, para la presentación del instrumento de gestión urbanística que contenga la reparcelación, preferentemente por iniciativa pública municipal.

En el trabajo realizado de diagnóstico y viabilidad de la actuación urbanística, se ha detectado que el **resto de finca matriz** (donde se localizan

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

calles, equipamientos públicos y espacios libres públicos) procedente de la urbanización original del barrio, se encuentra bajo la titularidad de la Junta de Castilla y León por título de traspaso competencial derivado de la creación y atribución de competencias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Se establece un plazo máximo de **seis meses**, desde la entrada en vigor de la presente modificación puntual de planeamiento, para que la administración de la Comunidad Autónoma, proceda a formalizar la cesión obligatoria y gratuita de dicha finca a favor del municipio de Palencia, ya que, a todos los efectos, dicha cesión consta como obligación urbanística incumplida por el propietario titular de los terrenos, desde el momento en que se efectuó la reparcelación de las fincas afectadas y se dio inicio a la segregación de parcelas con aprovechamientos lucrativos de viviendas.

Para facilitar el cumplimiento de dicha obligación urbanística incumplida, la Comunidad Autónoma puede optar por suscribir, junto con el Ayuntamiento, el *proyecto de reparcelación*, y formalizar la cesión pendiente de cumplimiento, dentro del mismo como *operación jurídica previa*, quedando obligada en tal caso a asumir la parte proporcional de los costes de redacción del proyecto de *reparcelación*, de los costes registrales y, en su caso, notariales.

Criterios para la definición de derechos de propietarios y demás afectados por la reparcelación.

La definición de los derechos de los propietarios y demás afectados por la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Los derechos de los propietarios son proporcionales al aprovechamiento lucrativo asignado a sus fincas de origen respectivas.

b) En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta. Si la discordancia se plantea en orden a la titularidad de derechos, dado que la resolución del conflicto corresponde a los Tribunales, el Proyecto de Reparcelación debe limitarse a constatar que la titularidad es dudosa o litigiosa, según proceda, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades durante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, salvo convenio entre las partes interesadas.

c) Los propietarios de las obras de urbanización que puedan ser conservadas por resultar conformes con el planeamiento urbanístico y útiles para la ejecución de la actuación tienen derecho a ser indemnizados según el coste de reposición de las obras, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo.

d) Los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

según su coste de reposición, corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo. Asimismo, los propietarios de las instalaciones y plantaciones existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados conforme a lo dispuesto para su valoración en la legislación sobre expropiación forzosa y en la legislación sectorial aplicable, y de forma subsidiaria según las normas de Derecho Administrativo, Civil y Fiscal aplicables, y con independencia del valor del suelo. A tal efecto se entiende que no pueden ser conservadas las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- 1.^a Que sea imprescindible su eliminación para ejecutar la actuación.
 - 2.^a Que queden emplazadas en una parcela resultante que no se adjudique a su propietario.
 - 3.^a Que estén destinadas a usos prohibidos en el planeamiento urbanístico vigente.
 - 4.^a Que hayan sido declaradas fuera de ordenación por el planeamiento urbanístico vigente.
 - 5.^a Que sean disconformes con el planeamiento urbanístico y el aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre la parcela resultante en la que queden emplazadas sea superior o inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.
- e) Las reglas establecidas en la letra anterior son también aplicables para determinar las indemnizaciones a las que tienen derecho los titulares de servidumbres, cargas, derechos reales, derechos de arrendamiento y demás derechos que deban extinguirse por su incompatibilidad con el planeamiento urbanístico.
- f) Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

Criterios para la valoración de las parcelas resultantes.

La valoración de las parcelas resultantes de la reparcelación debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad, de acuerdo a las siguientes reglas en el marco de lo dispuesto sobre valoraciones en la legislación del Estado:

- a) Como regla general, la valoración se determina aplicando al aprovechamiento permitido por el planeamiento sobre cada parcela resultante, el

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

valor básico de repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales vigentes.

b) En caso de inexistencia de los valores de las ponencias catastrales, o cuando los mismos sean manifiestamente incongruentes con la realidad del mercado inmobiliario, la valoración se determina aplicando los valores de repercusión obtenidos por el método residual, e introduciendo en caso necesario coeficientes de ponderación relativos al uso y la tipología edificatoria de la parcela resultante, conforme a la normativa sobre valoración catastral.

Criterios para la adjudicación de las parcelas resultantes

La adjudicación de las parcelas resultantes de la reparcelación, o parcelas resultantes, debe realizarse con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Debe ser objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable.

b) Los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador deben recibir parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos.

c) Los propietarios deben recibir parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o de no ser factible en el lugar más próximo posible, salvo cuando más de un 50 por ciento de la superficie de las fincas de origen esté reservada para dotaciones urbanísticas públicas.

d) No deben adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

e) Cuando el aprovechamiento que corresponda a cada propietario no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, los restos deben satisfacerse mediante adjudicación en proindiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable.

f) Los terrenos con construcciones e instalaciones conformes con el planeamiento, o que puedan ser conservadas por no encontrarse en las situaciones citadas en el artículo 246.d), deben adjudicarse a sus propietarios originales, sin perjuicio de que se normalicen sus linderos en la parte no edificada y de las compensaciones en efectivo que procedan.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Delimitación de ÁMBITO para la GESTIÓN URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

UNIDAD DE GESTIÓN PAN Y GUINDAS	UG 1
--	-------------

OBJETO	Equidistribución de aprovechamiento y Regeneración de Urbanización
SITUACIÓN	Barrio de Pan y Guindas
UNIDAD URBANA	U-5

UBICACIÓN EN PLANOS	Alineaciones, zonas de ordenanza y red viaria	9. (15,16,19)
	Gestión	11.(15,16,19)

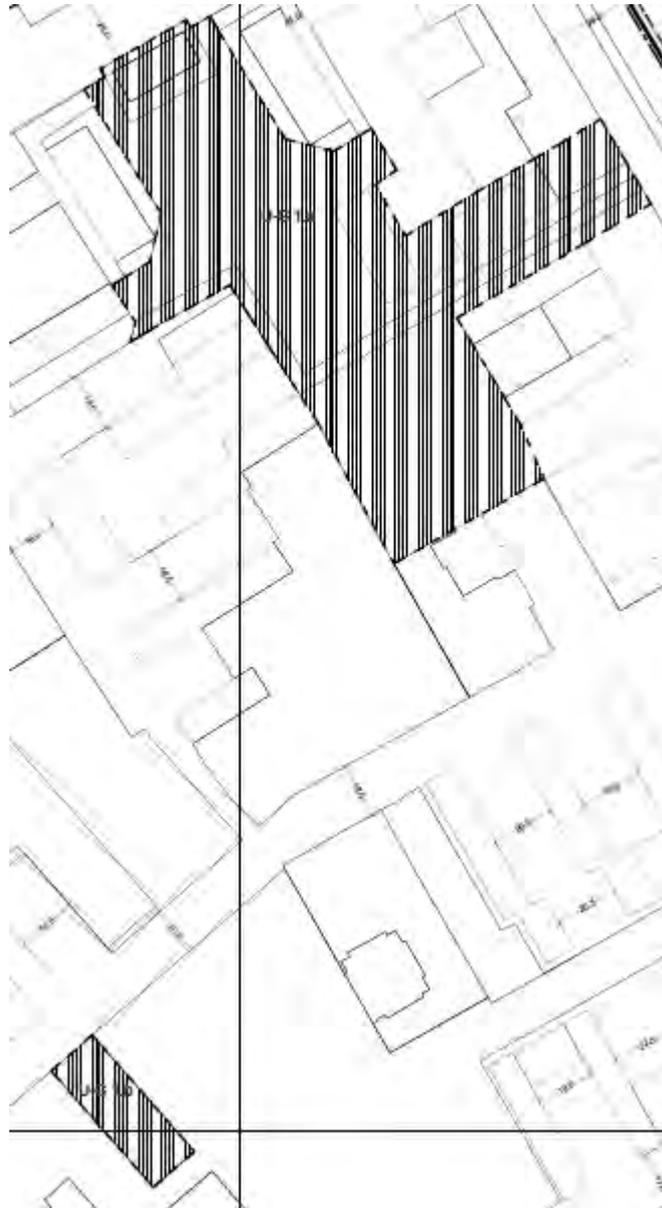
DATOS DE LA UNIDAD DE GESTIÓN	
Superficie Total de la Unidad de Gestión (m ²)	12881
Instrumento de ejecución	Proyecto de actuación, reparcelación y urbanización
Plazo de ejecución	Dos años

Nº de parcela	U-G 1.a
Superficie de parcela bruta (m ²)	12006
EQ 1.a Superficie de parcela neta (m ²)	640,4
Zona de ordenanza	Equipamiento Público
Superficie de viario (m ²)	1659
EL 1.1 Espacio libre público	3408,5
EL 1.2 Espacio libre público	4568,8
EL 1.3 Espacio libre público	398,5
VOLUMETRÍA ESPECÍFICA Superficie de parcela neta (m ²)	1311,1
Espacio Libre Privado Superficie de parcela neta (m ²)	24,5
Aprovechamiento real de la parcela (m ²) S/R	6394,19
Zona de ordenanza	VOLUMETRÍA ESPECÍFICA
Aprovechamiento Bloque abierto Gr2 (m ²)	5608,76
Aprovechamiento Equipamiento privado (m ²)	605
Urbanización a ejecutar	
Superficie de viario para completar urbanización (m ²)	1659
Superficie degradada zona verde EL 1.1 (m ²)	1050
Superficie degradada zona verde EL 1.2 (m ²)	1195

Nº de parcela	U-G 1.b
EQ 1.b Superficie de parcela bruta (m ²)	875
EQ 1.b Superficie de parcela neta (m ²)	875
Aprovechamiento real de la parcela (m ²)	2600
Zona de ordenanza	Equipamiento Sanitario Público
Superficie de suelo con aprovechamiento (m ²)	875

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

Para justificar la viabilidad económica de la gestión urbanística prevista, se relaciona a continuación el **cuadro resumen de la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de los costes de urbanización** necesarios para el desarrollo de la misma.

En el mismo se ha incluido la evaluación total de los **costes de urbanización** en función de las distintas superficies que han de quedar urbanizadas a favor del dominio público (espacios libres y viales).

En cualquier caso, debe de tenerse en cuenta que el cálculo de costes es siempre estimativo, correspondiendo al proyecto de urbanización de la unidad la evaluación exacta de los mismos previamente a dar comienzo a las obras de urbanización.

Se incluye a continuación un **informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras** necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Los costes derivados de la actuación son los siguientes:

Redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Palencia.

Proyecto de Reparcelación de la Unidad.

Indemnización por construcción

Inscripción de las fincas resultantes en el registro de la propiedad.

Urbanización de la Unidad.

La Unidad de gestión urbanística delimitada afecta a una extensión de 13.929,60 m², de los cuales tienen necesidades de intervención 1.020,00 m² para apertura de viario de coexistencia y 3.330,00 m² (1050 + 1195 + 1085) de mejoras y adaptación de zonas verdes.

Los costes previstos son los siguientes:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ESTUDIO DE COSTES DE INTERVENCIÓN EN UNIDAD DE GESTIÓN PAN Y GUINDAS

Redacción de la modificación del plan general de ordenación urbana de Palencia.	15.500,00 €
Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Unidad de regeneración.	7.750,00 €
Indemnización por construcción	2.349,93 €
Inscripción de las fincas resultantes en el registro de la propiedad.	860,00 €

SUPERFICIE DE VIARIOS

APERTURA CALLE MEJICO_AV BRASILIA	1020
ZONA DEGRADADA ZONA VEREDE EL1,1	1050
ZONA DEGRADADA ZONA VEREDE EL1,2	1195
OTRAS ZONAS VERDES PRÓXIMAS	1085

SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN			
VIARIO	1020		
ZONAS VERDES	3330		
PARTIDAS DE EJECUCIÓN			
		%	
C01	EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN DEL TERRENO	4,2	6.783,84 €
C02	ÁREAS DE VIARIO Y PEATONALES	25,2	40.703,04 €
C03	RED DE SANEAMIENTO	7	11.306,40 €
C04	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	8	12.921,60 €
C06	MOBILIARIO URBANO	6	9.691,20 €
C07	ÁREA DE JUEGOS	8	12.921,60 €
C08	SEÑALIZACIÓN	0,3	484,56 €
C09	RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	5,5	8.883,60 €
C10	RED DE ALUMBRADO	10,5	16.959,60 €
C11	JARDINERÍA Y PAISAJE	23,3	37.634,16 €
C12	ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	2	3.230,40 €
		100	161.520,00 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL 16%		25.843,20
	GASTOS GENERALES 6%		9.691,20
	TOTAL COSTE CONTRATA		197.054,40 €
	REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN		5.491,68 €
	DIRECCIÓN DE OBRA		5.168,64 €
	ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD		823,75 €
	TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS		11.484,07 €
	TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN		208.538,47 €

TOTAL INTERVENCIÓN:	234.998,40 €
----------------------------	---------------------

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

ESTUDIO DE COSTES DE APERTURAS DE VIALES ZONA SUR BARRIO PAN Y GUINDAS

	SUPERFICIE DE VIARIOS m2
APERTURA SUR AV BUENOS AIRES	120
APERTURA SUR ROTONDA AV BRASILIA	262
OTRAS ZONAS PRÓXIMAS	450

SUPERFICIE DE INTERVENCIÓN			
VIARIO	382		
ZONAS PRÓXIMAS AL VIARIO	450		
PARTIDAS DE EJECUCIÓN			
		%	
C01 EXPLANACIONES Y PREPARACIÓN DEL TERRENO	18		10.635,84 €
C02 ÁREAS DE VIARIO	35		20.680,80 €
C03 RED DE SANEAMIENTO	9		5.317,92 €
C04 SEÑALIZACIÓN	1		590,88 €
C05 RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA	4		2.363,52 €
C06 RED DE ALUMBRADO	10		5.908,80 €
C07 ADECUACIÓN ENTORNOS	18		10.635,84 €
C08 ACTUACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	5		2.954,40 €
	100		59.088,00 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 16%			9.454,08
GASTOS GENERALES 6%			3.545,28
TOTAL COSTE CONTRATA			72.087,36 €
REDACCIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN			3.013,49 €
DIRECCIÓN DE OBRA			2.836,22 €
ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD			602,70 €
TOTAL COSTE HONORARIOS TÉCNICOS			6.452,41 €
TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN			78.539,77 €

TOTAL INTERVENCIÓN:	78.539,77 €
----------------------------	--------------------

Los valores calculados, no incluyen los impuestos de valor añadido.

La totalidad de intervenciones previstas son susceptibles de ser cofinanciadas, mediante proyectos conjuntos en colaboración con otras Administraciones (Regional, Estatal y Europea), al tratarse de actuaciones orientadas a la Revitalización Urbana.

**DN-PO PLANOS DE
ORDENACIÓN**

PLANOS DE ORDENACIÓN

En **planos a Escala 1:1.000** se refleja la modificación de la **ordenación detallada** de la plaza de la Alcoholera y su entorno inmediato modificado.

Se establecen los usos, intensidades de uso, así como las tipologías edificatorias de la zona objeto de modificación.

En **Fichas** para la única *unidad de gestión urbanística* que se delimita, se establecen las condiciones particulares de ordenación y gestión que le corresponden.

Dichas determinaciones gráficas se desarrollan en los siguientes planos:

- PO-01_1– Modificación de la Ordenación Detallada**
- PO-01_2– Plano de sustitución de zonas verdes**
- PO-02 – Gestión urbanística**
- PO-03 – Edificación orientativa**

**DOCUMENTACIÓN
COMPLEMENTARIA**

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

***Informes previos emitidos por administraciones
(art. 52.4 Ley 5/1999)***

En el trámite del procedimiento han sido solicitados y emitidos informes de las siguientes administraciones públicas:

- Subdelegación del Gobierno (8/3/18)
- Diputación Provincial (8/3/18)
- D. Gral. de Aviación Civil – Mº de Fomento (14/02/18)
- Agencia de Protección Civil de Castilla y León - Junta de Castilla y León (1/03/2018)
- D. Gral. Telecomunicaciones Mº de Energía Turismo y Agenda Digital (16/03/18)
- Servicio Territorial de Medio Ambiente - Junta de Castilla y León (12/03/18)
- Confederación Hidrográfica del Duero (17/03/18)
- D. Gral. Vivienda, Arquitectura y Urbanismo - Junta de Castilla y León (5/06/2018)
- Comisión de Patrimonio Cultural - Junta de Castilla y León (11/6/18)

Se reproducen a continuación copia de los mismos.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

SUBDELEGACIÓN DEL
GOBIERNO EN VALLADOLID

AREA DE INDUSTRIA Y ENERGÍA

O F I C I O

S/REF.

EXCMO. Ayuntamiento

N/REF.

EU/ml

FECHA

8 de marzo de 2018

PALENCIA

ASUNTO

Informe por el Art. 52.4 de la Ley
5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo
de Castilla y León

Nº Salida

Instrumento de planeamiento: **Modificación Barrio Pan Y Guindas**
Ayuntamiento de: **Palencia**
Promotor: **AYUNTAMIENTO**

Del examen de la documentación recibida se desprende que el instrumento de planeamiento urbanístico objeto del presente informe, no afecta a la infraestructura energética básica, competencia de la **Dirección General de Política Energética y Minas del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital**, es decir, la relativa a **oleoductos, gasoductos y transporte de energía eléctrica**, por lo que se informa favorablemente, no siendo necesario recabar informes a las empresas prestadoras de los servicios.

EL DIRECTOR DEL ÁREA

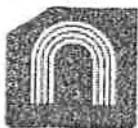
Fdo.: Esteban Useros de la Calzada

CORREO ELECTRONICO

Industria.valladolid@correo.gob.es

C/ Francesco Scrimieri 1
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 999 246
FAX.: 983 999137

Documento de información pública. Solicitud de acceso a la información pública. Versión imprimible con información de firma. Página 1 de un total de 1 página(s).



Documento electrónico. Puede consultar su autenticidad en: <http://csv.diputaciondepalencia.es>

Código de Verificación Electrónica (CSV): 016R66500T503T520U9K



Departamento

Asistencia y Cooperación Municipal

Código Expediente

DIP/2254/2018

Código Documento

ACM12S003V

Fecha del Documento

05-03-18 07:59

En cumplimiento de la petición de la Sra. Concejala del Area de Urbanismo del Ayuntamiento de Palencia, de fecha 19 de febrero de 2018 y de lo dispuesto en el artículo 153.1.c del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con la tramitación del expediente para la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, promovido por el propio Ayuntamiento; el Técnico Provincial que suscribe, conforme a la documentación presentada emite el siguiente informe:

ANTECEDENTES: Se presenta documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en relación a las Propuestas de Revitalización Urbana en Pan y Guindas, (Aprobación Inicial), en soporte digital redactado y firmado por el arquitecto D. Javier Doyague Tejado y Técnico Urbanista D. José Antonio Villahoz, de fecha de enero de 2018.

PRIMERO: Que la figura de planeamiento aplicable al proyecto y al término municipal es el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (PGOU), aprobado en octubre del año 2008.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU).

Es de aplicación Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Decreto 22/2004, de 29 de enero, de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (RUCyL).

Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

SEGUNDO. Que se pretenden desarrollar la tramitación de una modificación puntual, que propone mejoras para la recuperación el patrimonio industrial edificado, el incremento del nivel de dotaciones públicas, mejorar la funcionalidad y la vitalidad de los espacios públicos libres e incrementar los niveles de vitalidad y de complejidad urbana, así como la modificación de los arts. 90, 91, 92, 154 y 155 de la Normativa Urbanística.

TERCERO. Del examen de la documentación presentada en el documento se deduce que no aparecen afectados bienes pertenecientes a la provincia de Palencia.

CUARTO. En cuanto al procedimiento para la tramitación de la Modificación del PGOU, le es de aplicación lo señalado en art 149 y ss de RUCyL, considerándose que la modificación no constituye una alteración que incida sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que lo caracterizan, según lo señalado como causa de modificación del pto.

QUINTO. En la documentación presentada se ajusta a lo señalado y contiene las mínimas determinaciones, justificación y documentación a que se refiere el artículo 52 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y art. 154 del RUCyL que la desarrolla.

SEXTO. En este sentido, la aprobación de esta modificación no afecta a la calidad y homogeneidad de los instrumentos de planeamiento de la provincia de Palencia.

SEPTIMO. Se considera, según art. 154 y 159 de RUCyL, que el Ayuntamiento es competente para la tramitación del planeamiento correspondiente a la aprobación inicial y provisional. Que se tramitará de acuerdo al art. 52 de la LUCyL,

En conclusión a todo lo expuesto y a las circunstancias urbanísticas mencionadas y en virtud del art. 52.4, de la LUCyL, y art. 153, del RUCyL, así como de la Orden FYM/238/2016, se emite el presente Informe Favorable al Documento de Aprobación Inicial, en lo referente a los aspectos vinculantes que afectan a las competencias de la Diputación Provincial del apartado tercero y sexto, considerándose el resto de lo señalado en los apartados del presente informe como orientativo.

De todo lo que se informa a los efectos solicitados.

VºBº

Firmado Electrónicamente por:

Arquitecto
Fco. Javier Puentes Vallejo
05-03-2018



Firmado Electrónicamente por:

Jefa Servicio Asistencia a Municipios
Mª del Mar Moreno Esteban
06-03-2018





**MINISTERIO
DE FOMENTO**

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Ayuntamiento de Palencia
14/03/2018 14:26:00
Nº 2018 / 0907
Registro General de Entrada

DESTINATARIO
ALCALDE DE PALENCIA AYUNTAMIENTO DE PALENCIA CALLE MAYOR, 7 34001 PALENCIA TLF: 979 71 81 86 FAX: 979 71 81 38

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U./2008 DE PALENCIA EN EL BARRIO DE PAN Y GUIDAS (PALENCIA).
(Exp. 180098)**

1.- Antecedentes

Con fecha de 28 de febrero de 2018, tiene entrada en el Departamento escrito remitido por parte del Ayuntamiento de Palencia, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual del P.G.O.U./2008 de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas", de ese término municipal.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue Ayuntamiento de Palencia, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la "Modificación Puntual del P.G.O.U./2008 de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas", se informa de lo siguiente:

2.- Afecciones a Instalaciones Aeronáuticas

2.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.



2.2- Afecciones sobre el Territorio

El término municipal de Palencia, no incluye dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario de ningún aeropuerto de interés general, ni en su totalidad ni en parte de la misma. Asimismo, tampoco afectan a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles. Por tanto, este Centro Directivo no es competente para emitir informe sobre la "Modificación Puntual del P.G.O.U./2008 de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas", sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia, en particular, respecto a la Base Aérea Villanubla (Valladolid).

➔ En lo sucesivo, no será necesaria la remisión de los planeamientos urbanísticos del término municipal de Palencia a este Centro Directivo.

3.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos del planeamiento.

4.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.



Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 12 de marzo de 2018

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA


Jesús Pérez Blanco

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL


Raúl Medina Caballero



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
Calle Mayor, 7
34001 – PALENCIA

ASUNTO: Informe sobre Modificación Puntual del PGOU en el Barrio Pan y Guindas
PROVINCIA: Palencia.
REF.: OTU-2018/051

Con fecha de 23 de febrero de 2018, tuvo entrada en la Agencia de Protección Civil, escrito del Ayuntamiento de Palencia, por el que se solicita informe en relación al asunto de referencia.

Según la documentación recibida, el objeto de la modificación, es la elaboración de propuestas de intervenciones para la revitalización urbana del Barrio de Pan y Guindas y la recuperación del patrimonio edificado en riesgo de degradación.

En el documento aportado por el Ayuntamiento, no se incluye ninguna mención a los riesgos naturales ni tecnológicos derivados de la modificación normativa.

El presente informe se emite en aplicación del punto 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (BOCYL nº 70, miércoles 11 de abril de 2007), según redacción dada en la Disposición Final Novena de la Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCYL nº 246, jueves 23 de diciembre de 2010).

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, este término municipal se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgo de Inundaciones. De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional es Medio.

Además, deberá tenerse en cuenta la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, disponible en:

http://sig_magrama.es/snczi/

2. Riesgo de Incendios Forestales: De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

- Índice de Riesgo Local: **Moderado.**
- Índice de Peligrosidad: **Moderado.**

La Dirección General del Medio Natural de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, establece esta información anualmente, pudiéndose consultar en:

[http://www.icyl.es/web/icyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977704803/ / /](http://www.icyl.es/web/icyl/MedioAmbiente/es/Plantilla100/1131977704803/)



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Agencia de Protección Civil

3. Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas. De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

- Riesgo por carretera: **Bajo.**
- Riesgo por ferrocarril: **Alto.**

Esta información se encuentra disponible en:

<http://www.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionPublica/es/Plantilla100/1283000221141/ / />

4. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas. De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, **no se encuentra afectado** por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Toda la información relativa a los Planes de Emergencia Exterior se puede visualizar y consultar a través del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León:

<http://www.geoportalpc.jcyl.es/>

Debido a la clasificación de riesgos delimitados a nivel de municipio, deberían evaluarse las posibles afecciones que la modificación de la normativa pudiera provocar sobre los riesgos en la zona afectada y sus posibles medidas preventivas y/o correctoras.

Entre los riesgos sobre personas, bienes o medio ambiente que podría ser necesario analizar, destacan:

- Naturales como inundaciones, incendios forestales o deslizamientos del terreno, y
- Tecnológicos, como los derivados de la existencia de establecimientos que almacenan sustancias químicas y los provocados por el transporte de mercancías peligrosas

En caso de la ausencia de riesgo, debe hacerse constar tal circunstancia en el instrumento urbanístico para dar cumplimiento al inciso final del artículo 12.1 de la Ley 4/2007.

Una vez elaborado dicho documento, se debería remitir a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo correspondiente, o en su caso, al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, para su valoración.

Valladolid, a 14 de marzo de 2018
EL JEFE DE SERVICIO DE
PROTECCIÓN Y ASISTENCIA CIUDADANA

Fdo.: Miguel Ramos Pérez

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB11BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 1 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 35.2 DE LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO DE 2014, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U./2008 DE PALENCIA, EN EL BARRIO PAN Y GUINDAS, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90, 91, 92, 154 Y 155 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE INFORMACIÓN Y GRÁFICAS DEL VIGENTE P.G.O.U. EN PALENCIA (PALENCIA)

Con fecha 28/02/2018, se ha recibido la documentación suministrada por el AYUNTAMIENTO DE PALENCIA (PALENCIA), de fecha 22/02/2018 y número de registro de salida 2018/5517, mediante el que solicita la emisión por parte de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U./2008 DE PALENCIA, EN EL BARRIO PAN Y GUINDAS, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90, 91, 92, 154 Y 155 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE INFORMACIÓN Y GRÁFICAS DEL VIGENTE P.G.O.U. EN PALENCIA (PALENCIA).

En atención a lo solicitado, esta Dirección General, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe,

1) OBSERVACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR

No se han detectado observaciones referentes a las faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente en el instrumento de planificación urbanística sometido a informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

2) CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 35.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58 Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB11BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME. El documento consta de un total de 10 folios. Folio 2 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.1 de la mencionada Ley, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

b) Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de LA INFORMACION de LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB.J1BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 3 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes rápidas y ultrarrápidas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes.

c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial
- para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas
- para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION DE LA INFORMACION A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB.J1BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 4 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el real decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados.
- que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION
DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB11BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 5 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (art. 3.1).
- Las licencias que autorizan “los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios” incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).
- Las licencias para “la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación” (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:
 - * Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).
 - * Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.
- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

Nº de Expediente: URB00154/18

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
FAX: 913462643

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB.J1BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 6 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

e) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB11BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 7 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación 4997904-26582082ENB.J1BHLDDIV, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 9 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

(en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

3) CONCLUSIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, **se emite informe favorable** en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U./2008 DE PALENCIA, EN EL BARRIO PAN Y GUINDAS, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 90, 91, 92, 154 Y 155 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE INFORMACIÓN Y GRÁFICAS DEL VIGENTE P.G.O.U. EN PALENCIA (PALENCIA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

FIRMADO por : LUIS ALBERTO RODRIGUEZ RAPOSO, DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de DIRECCION GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION de TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION. A fecha : 13/03/2018 09:57:58
Este documento es accesible desde www.minetad.gob.es/arce, con Código de Consulta y Verificación **4997904-26582082ENB11BHLDDIV**, y está almacenado en el Archivo de Constancias Electrónicas (ARCE) del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital y de la Secretaría General de Industria y PYME.
El documento consta de un total de 10 folios. Folio 10 de 10.



MINISTERIO
DE ENERGÍA, TURISMO
Y AGENDA DIGITAL

SECRETARÍA DE ESTADO PARA LA SOCIEDAD DE
LA INFORMACIÓN Y LA AGENDA DIGITAL

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN
ÁREA DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

4) **EFFECTOS DEL PRESENTE INFORME.**

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Firmado electrónicamente por D. Alberto Rodríguez Raposo,
Director General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información

Nº de Expediente: URB00154/18

C/ POETA JOAN MARAGALL, 41. Plt.8
28071 Madrid
FAX: 913462643



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Palencia
Servicio Territorial de Medio Ambiente

NR: GPC/mpa

Ayuntamiento de Palencia
Servicio de Planeamiento y Gestión
Urbanística

C/ Mayor Principal 7

Edificio Agustinas - Canónigas 3ª Planta

34001 – PALENCIA

Ayuntamiento de Palencia
12/03/2018 13:27:00
Nº 2018 / 8050
Registro General de Entrada

Asunto: Aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana / 2008

Para incorporar a la “Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del P.G.O.U. / 2008 de Palencia, en el barrio de Pan y Guindas. Modificación de varios artículos de la Normativa Urbanística y subsanación de información y gráficas del vigente P.G.O.U.”

Se informa que no se han detectado afecciones sobre elementos medioambientales a tener en cuenta.

Se devuelve documentación aportada.

Palencia, 06 de marzo de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL
DE MEDIO AMBIENTE



Fdo: José María Martínez Egea



N./R.: MNS-5919-18-PA

Destinatario:

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
CALLE MAYOR, 7
34001 PALENCIA

ASUNTO: INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PALENCIA, EN EL BARRIO PAN Y GUINDAS, MODIFICACIÓN DE LOS ART. 90, 91, 92, 154 Y 155 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE INFORMACIÓN Y GRÁFICAS DEL VIGENTE PGOU.

ANTECEDENTES

D. María Álvarez Villalaín, concejala delegada del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Palencia, con fecha 26 de febrero de 2018, solicita que por parte de esta Confederación Hidrográfica, se emita el correspondiente informe preceptivo respecto a la aprobación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el barrio Pan y Guindas, modificación de los art. 90, 91, 92, 154 y 155 de la normativa urbanística y subsanación de deficiencias de información y gráficas del vigente PGOU.

MARCO JURÍDICO:

La emisión del citado informe se fundamenta en la siguiente normativa:

- Artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, según la redacción dada en la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio.
- Artículo 22.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Artículo 52.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

C/ MURO, 5
47071 VALLADOLID
TEL.: 983 215 400
FAX: 983 215 449

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 10/04/2018 19:24:11

CSV: MA0021B7NU6I30XPZJ0M2/RNYE1523381078 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



ASPECTOS A INFORMAR POR LA CHD:

1. **Afección** de la actuación sobre el **dominio público hidráulico** y sus zonas de servidumbre y de policía.
 - Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.
 - Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales.
2. **Disponibilidad de recursos hídricos** suficientes para atender el incremento de la demanda de agua que implique la actuación propuesta.
3. **Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo** de cuenca.

OBJETO DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

La documentación presentada ante este Organismo de cuenca, de título “*Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, propuestas de revitalización urbana en Pan y Guindas*”, redactada en enero de 2018 por el arquitecto D. Francisco Javier Doyague Tejedo, tiene por objeto la revitalización urbana del Barrio de Pan Y Guindas.

En concreto se plantean las siguientes modificaciones:

- Modificación de la ordenación detallada en el área de la Plaza de la Alcoholera: Se califica el edificio de la Alcoholera como suelo dotacional para equipamiento público, y la manzana sin edificar de la unidad de actuación 17, situada al sur de la plaza, como espacio libre público.

Los aprovechamientos lucrativos asociados tanto al edificio como al solar de viviendas y garajes, se trasladan a un nuevo bloque dando frente a la Calle Méjico y a la plaza de la Alcoholera, y completando la manzana de la esquina nordeste del barrio que delimita con la Avda. de Cuba al norte y con la Avda. de Brasilia al este.

En cualquier circunstancia, “*(...) la modificación planteada no supone aumento del volumen edificable, pues las edificabilidades lucrativas del nuevo solar, son las mismas que tenían el solar de viviendas de la plaza y el solar privado de la Alcoholera (...)*”

- Modificación de la ordenación detallada en Calles Guadalajara y Valparaíso, convirtiendo unos espacios clasificados como viarios en espacios libres públicos.
- Modificación de la ordenación detallada de 875 m2 de espacio libre público de la Calle Padilla para calificarlo como Equipamiento Sanitario de dominio público, en previsión de construir un centro de salud.
- Subsanción de deficiencias en el grafismo de ordenación detallada del PGOU de 2008 en referencia a varias parcelas de propiedad privada y la escuela infantil (guardería) que aparecen como espacios libres públicos.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



- Subsanación de deficiencias en el Elemento nº 9 del Catálogo de elementos protegidos, referente al edificio de la Alcoholar de Pan y Guindas, anteriormente identificado erróneamente como edificio de la Yutera.
- Modificación de la Normativa Urbanística: arts. 90, 91, 92, 154 y 155.

La modificación de la ordenación detallada resultante afecta (en términos de reparcelación urbanística) al solar de viviendas sin construir de la Plaza de la Alcoholar (que pasará a ser espacio libre público), a la reubicación de los aprovechamientos lucrativos que tienen adjudicados dicho solar y el edificio de la alcoholar y, finalmente a la reserva de un solar de equipamiento público para centro de salud.

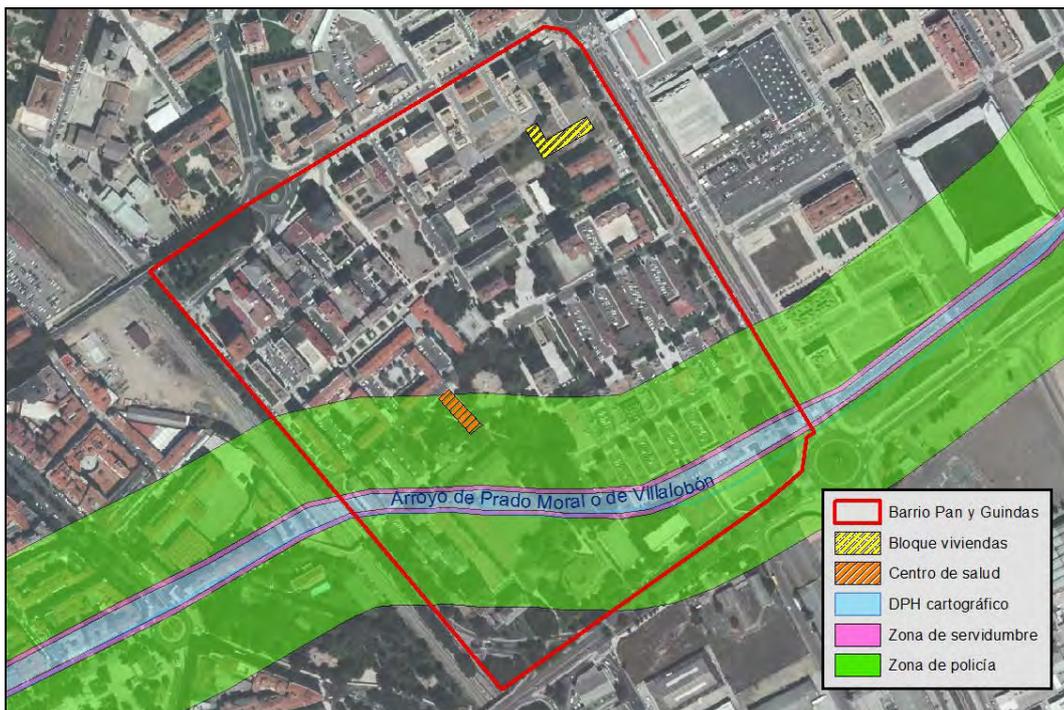
Las determinaciones de ordenación general previstas para Pan y Guindas por el plan general vigente no se ven afectadas por la presente propuesta de modificación puntual.

VALORACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA:

1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

Afección al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de protección; zona de servidumbre y policía:

De acuerdo con las comprobaciones realizadas en esta Confederación Hidrográfica del Duero, el barrio de Pan y Guindas de Palencia se encuentra atravesado por el arroyo de Prado Moral o de Villalobón, encontrándose por lo tanto, parte de los terrenos en el Dominio Público Hidráulico del arroyo y en sus zonas de protección (servidumbre y policía).



Delimitación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección

En consecuencia, se recuerda que para la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o que esté situada dentro de la zona de policía, se deberá solicitar autorización

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



administrativa previa de este Organismo de cuenca, atendiendo a los artículos 6 y 77 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y a los artículos 9, 70, 78 y siguientes del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En cualquier circunstancia, se deberán respetar los 5 metros de zona de servidumbre o, en su caso, tramitar la correspondiente modificación de servidumbre.

Incidencia en el régimen de corrientes, y afección a zonas o terrenos inundables.

En cuanto a la posible afección por zonas o terrenos inundables, se informa que el arroyo de Villalobón a su paso por Palencia se encuentra analizado por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), cuyos resultados se encuentran disponibles para su consulta pública en el visor del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.mapama.es/snczi/>).

En base a los resultados obtenidos por este estudio, se constata que la zona de flujo preferente del arroyo discurre por el entubamiento existente sin afectar prácticamente a los terrenos colindantes. Por otro lado, los estudios del SNCZI determinan que **la totalidad del barrio se encuentra afectado por la zona inundable del arroyo de Villalobón**, definiéndose ésta zona como “(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años”



Delimitación de la zona de flujo preferente y de la avenida de 500 años del río Carrion

En este sentido, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, establece en su **artículo 14 bis establece las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable**, y más concretamente se expone que:

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, **en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.**
- a) Las edificaciones **se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años**, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
- b) **Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios**, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.
3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, **el promotor deberá suscribir una declaración responsable** en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.
4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe **anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable**.
5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

Afección a la calidad de las aguas por vertidos de aguas o productos residuales. Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales y aguas pluviales.

A este respecto, este Organismo de cuenca informa que Palencia dispone de una Estación Depuradora de Aguas Residuales con tratamiento biológico y terciario, que funciona correctamente para la población actual de la ciudad de Palencia y varios municipios colindantes. Tratando correctamente las aguas residuales que recibe en la actualidad.

En consecuencia, este Organismo de cuenca no encuentra inconveniente en la aprobación del presente planeamiento urbanístico, si bien, se advierte que, en caso de necesidad, se deberán adaptar las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento y depuración de Palencia a la futura incorporación a las mismas del incremento de caudal y carga contaminante que supondrá el planeamiento planteado.

En cualquier circunstancia, se deberán tener en cuenta las siguientes obligaciones en la relación a los vertidos:

- Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 20.c de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo de Castilla y León, en el desarrollo de Suelo Urbano y Urbanizable, las redes de servicios urbanos, entre ellas el saneamiento, deberán conectarse a los sistemas generales municipales, que en caso de necesidad, deberán ser ampliadas o reforzadas para asegurar su funcionamiento.
- El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal, corresponde al Ayuntamiento, según dispone artículo 101 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por el Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril. Para lo cual, el Ayuntamiento de Palencia, deberá controlar mediante la Ordenanza Municipal de Vertidos la correcta regulación y control de los vertidos de origen industrial que se realicen a la red de saneamiento municipal.
- Respecto a la implantación de sistemas de saneamiento separativos, se informa que para la evacuación de la red de aguas pluviales, se considera necesario contar al menos con un sistema de pretratamiento a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia o evitar posibles vertidos accidentales. Asimismo, se deberá solicitar a este Organismo de cuenca autorización para efectuar el vertido de aguas pluviales a cauce público.
- Para las aguas residuales de origen industrial, se deberá tener en cuenta lo citado en el artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, en donde se indica que se debe realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados antes del punto de conexión con la red general y cumplir con la Ordenanza de Vertido.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Palencia que corresponde al municipio las competencias referidas al alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, según lo establecido en la letra c del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.

FIRMADO POR:

ANGEL J. GONZALEZ SANTOS - COMISARIO DE AGUAS - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 10/04/2018 19:24:11

CSV: MA0021B7NU6I3OXPZJ0M2/RNYE1523381078 - URL de verificación: <https://sede.mapama.gob.es/portal/site/se/>



2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

En este sentido, y según los datos de que dispone este Organismo de cuenca, el Ayuntamiento de Palencia tiene inscrito en el Registro de Aguas de este Organismo de cuenca una concesión de aguas superficiales (C-1232/2014-PA), procedentes del río Carrión (DU-153) a través de tres captaciones (Ramal de Campos del Canal de Castilla, Acequia de Palencia, y Ramal Sur del Canal de Castilla) con un volumen máximo anual de 14.193.621 m³, un caudal máximo instantáneo de 750 l/s, y un caudal medio equivalente de 450,08 l/s, en los términos municipales de Palencia y Grijota (Palencia), con destino a abastecimiento de la población.

De acuerdo con la información facilitada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), para el municipio de Palencia cuenta con 79.137 habitantes. Considerando las dotaciones utilizadas por este Organismo de cuenca, (330 l/hab/d para localidades entre 50.000 y 255.000 habitantes) el consumo actual del municipio se estima en un caudal medio equivalente estimado de 302,25 l/s, inferior al caudal medio equivalente otorgado en la concesión del Ayuntamiento (450,08 l/s).

En cualquier circunstancia, se informa que la obligación del suministro de agua para el abastecimiento de la población es del Ayuntamiento de Palencia (artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). Por lo tanto, en el caso de que el Ayuntamiento no pueda atender las necesidades del municipio con los derechos de agua que posea en la actualidad, deberá solicitar una ampliación de la correspondiente concesión u otra nueva, en el caso de que el abastecimiento se fuera a suministrar de manera independiente del actual.

3. AFECCIÓN A PROYECTOS, OBRAS E INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DEL ORGANISMO DE CUENCA

De acuerdo con la documentación aportada y comprobados los datos obrantes en este Organismo, el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras de este Organismo de cuenca.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto, a los efectos previstos en el marco jurídico señalado con anterioridad, esta Confederación Hidrográfica del Duero **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el barrio Pan y Guindas, modificación de los art. 90, 91, 92, 154 y 155 de la normativa urbanística y subsanación de deficiencias de información y gráficas del vigente PGOU, siempre que se cumplan los condicionantes expuestos en el presente informe, y sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente se deban obtener de este Organismo de cuenca.

Se deberá cumplir con todas las limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, establecidas por el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.



En concreto, ***se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales*** tales como, hospitales, ***centros escolares o sanitarios en la zona inundable.***

El presente informe no exime de cualquier autorización o concesión que compete otorgar a esta Confederación Hidrográfica en aplicación de la legislación vigente en materia de su competencia. Cualquier obra en cauce o zona de policía requerirá de la correspondiente autorización de esta Confederación Hidrográfica, así como de autorización de vertido en caso de que éste se realice al dominio público hidráulico, así mismo, todo aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas deberá estar amparado por la preceptiva concesión.

EL COMISARIO DE AGUAS,

(firmado electrónicamente)

Fdo.: Ángel J. González Santos.

NOTA: Del contenido de este escrito se da traslado a la Comisión Territorial de Urbanismo.





INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE PALENCIA EN EL BARRIO DE PAN Y GUINDAS

Con fecha de entrada en el registro único de las consejerías de Agricultura, Fomento y Medio Ambiente de 26 de febrero de 2018, el Ayuntamiento de Palencia remite solicitud de informe sobre el documento dispuesto para su aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas, promovida por ese Ayuntamiento.

Se emite este informe según lo previsto en el artículo 52.4. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el 153.1.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La Revisión del PGOU de Palencia fue aprobada definitivamente mediante Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre. Mediante esa Orden, se aprobó parcialmente la Revisión y se suspendió la aprobación definitiva de tres ámbitos: PERI-3 Ferrocarril y Sectores SUZ-13-R y SUZND-3-R. Mediante Orden FYM/297/2015, de 1 de abril, se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Palencia en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM/1848/2008, de 16 de octubre, identificados como PERI-3 Ferrocarril y Sectores SUZ-13-R y SUZND-3-R.

El contenido de este documento se describe en el informe técnico del Servicio de Urbanismo de 17 de abril de 2018, según el cual tendría el siguiente objeto y determinaciones:

- ***Ámbito de la modificación y situación urbanística***

El ámbito de la modificación se sitúa en el Barrio de Pan y Guindas, área que el planeamiento vigente clasifica dentro del suelo urbano consolidado, con uso edificatorio principalmente residencial.

- ***Objeto***

El objeto de la modificación presentada es la elaboración de propuestas de intervenciones para la revitalización urbana del Barrio de Pan y Guindas. Para ello se centra en las siguientes tres líneas estratégicas de actuación sobre el barrio: incremento de las dotaciones de equipamientos públicos (de uso cívico-vecinal y sanitario), elaboración de propuestas de revitalización de los espacios públicos, y propuestas de intervención sobre la movilidad urbana (transporte público, reducción de impactos del tráfico rodado y mejora de la movilidad peatonal).

- ***Descripción de la modificación***

Para la consecución de los objetivos, se proponen las siguientes actuaciones:

Se modifica la ordenación detallada del plan general en cuanto afectará al edificio de la antigua alcoholera que se calificará como dotación local de Equipamiento público de cesión obligatoria.

Se modifica la ordenación del solar sin edificar de la Plaza de la Alcoholera (Avda. de Cuba 12-B), que se califica como espacio libre público, con el objetivo de generar una plaza de mayor tamaño a la actual plaza de la Alcoholera, que se configura como un nuevo espacio público central del barrio, que se asocia al futuro edificio de equipamiento municipal a instalar en la antigua Alcoholera, una vez que el edificio sea de propiedad municipal.

Se procede a la reordenación detallada de la zona, con el objetivo de reubicar los aprovechamientos lucrativos del edificio de la alcoholera y del solar de viviendas que pasan a dominio público municipal solares.



Al efecto se ordena un nuevo solar de viviendas con bajo de uso comercial y de equipamiento, con aprovechamientos lucrativos equivalentes a la suma de los preexistentes sin materializar en la plaza de la Alcoholera.

Se define un ámbito para la gestión-reparcelación urbanística, susceptible de ser ejecutado por alguno de los procedimientos de gestión urbanística previstos en la legislación, para la obtención del mencionado edificio para el dominio público del municipio, para destinarlo a dotación pública local para el barrio de Pan y Guindas y sus zonas de influencia vecinal al norte de la Avda. de Cuba, y este de la Avda. de Brasilia.

Se aprovecha a efectos de gestión urbanística, dicha unidad de gestión para la definición de un solar de equipamiento público, para futuro centro de salud en el centro barrio.

Se genera un nuevo solar privado de viviendas, comercio y equipamiento, donde se trasladan los aprovechamientos lucrativos preexistentes, al objeto de que la operación de equidistribución resulte neutra en términos de compensación de aprovechamiento lucrativo, dado que estamos en suelo urbano consolidado donde ya han sido cumplidas por los propietarios las obligaciones urbanísticas de equidistribución y urbanización.

La previsión de mejorar los servicios a los vecinos con una nueva dotación pública con destino a equipamiento cívico en el edificio de la Alcoholera de Pan y Guindas, se complementa con una nueva reserva de parcela para equipamiento de carácter sanitario, una parcela que permita la futura construcción por la administración sanitaria competente de un nuevo centro de salud.

Se procede a la subsanación de deficiencias en el grafismo de ordenación detallada del PGOU de 2008: Se calificaban como espacios libres públicos numerosos recintos que corresponden a las parcelas de propiedad privada de los edificios de viviendas, muchos de ellos incluso con garajes construidos bajo rasante.

Se procede a la subsanación de deficiencias en el elemento nº 9 del catálogo de elementos protegidos: Alcoholera de Pan y Guindas. La ficha del elemento número 9 del Catálogo del Plan General contiene deficiencias descriptivas, pues la descripción que contiene, corresponde en realidad a otro elemento protegido de otra zona de la ciudad (el edificio de la Yutera, situado en la avenida de Madrid).

Se procede a la modificación del texto normativo del PGOU: En relación con el con el contenido de la presente modificación puntual se ha detectado que existen algunos artículos referentes a los espacios libres públicos, a las zonas verdes y a los espacios no edificados de las parcelas privadas, cuyo contenido no está adaptado al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, lo que puede provocar problemas para la seguridad jurídica, toda vez que, por razones de jerarquía normativa, aquellos extremos de la normativa urbanística municipal que no respeten el contenido del Reglamento de Urbanismo, o bien se entienden tácitamente derogados, o bien se interpretan en sentido distinto a su dicción literal con un criterio interpretativo que adapte su contenido defectuoso a lo estipulado por el propio reglamento de urbanismo. Los artículos de la normativa urbanística afectados son el 90, 91, 92, 154 y 155.

Por último, el informe técnico concluye con las siguientes consideraciones:

“Desde el punto de vista formal el presente documento de modificación puntual del PGOU de Palencia en el barrio de Pan y Guindas, justifica la conveniencia de la misma, acreditando su interés público, refleja adecuadamente sus determinaciones, en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes.



interés público, refleja adecuadamente sus determinaciones, en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes.

Desde el punto de vista del contenido, sin embargo, se advierten una serie de observaciones que deben aclararse o subsanarse previo a la aprobación definitiva de la misma:

- *La memoria informativa del documento presentado, al referirse al vigente plan general de ordenación urbana de Palencia indica: En general, el plan se limita a trasladar la ordenación anterior del plan de 1992 (recuérdese que éste a su vez clasificaba el barrio dentro del planeamiento incorporado API-2); o al menos eso es lo que se deduce de la consulta de la Memoria vinculante del mismo, pues no contiene ninguna justificación que explique la introducción de cambios en la ordenación detallada preexistente, mantenida en lo esencial desde el plan parcial de 1961 que dio origen al nacimiento del barrio.*

Sin embargo, si bien la cartografía del plan general de 1992 era bastante precisa y razonablemente fiel a la ordenación original y a la implantación edificatoria verificada a lo largo de más o menos la decena de años que duró la edificación del barrio (1976-1986), la definición gráfica del plan general de 2008, debe ser calificada, cuando menos, de imprecisa y, en buena medida, errónea.

- *Se observa un error general en la definición de los espacios libres públicos en su encuentro con la alineación de la propiedad privada de las manzanas de viviendas, pues en muchas zonas se han incluido dentro del dominio público de zonas verdes multitud de espacios que corresponden a la propiedad privada de las viviendas, una buena parte de ellos ocupados con construcciones bajo rasante de garajes de los distintos edificios.*

La nueva ordenación propuesta implica una disminución de los espacios libres públicos ordenados actualmente, pues parte del suelo destinado a zonas verdes y espacios libres públicos se transforma en espacio libre privado, el cual no ha sido considerado en el plano de "identificación de sustitución zonas verdes y espacios libres públicos". Este cambio se justifica como un error de grafismo, una subsanación de deficiencias gráficas del actual PGOU y no una modificación del mismo.

Pero si acudimos a la memoria vinculante del vigente PGOU, esta describe la Unidad Urbana 5 de la siguiente manera: se corresponde con el barrio residencial Pan y Guindas, desarrollado con tipología de bloque abierto en altura, con gran cantidad de espacios libres de uso público entre bloques. A continuación de esta descripción existe una tabla de las unidades urbanas en la que se presenta una comparativa de las determinaciones del PGOU que se revisaba (el del 92) y el vigente, en la que se observa un aumento de la superficie edificable en la unidad urbana, de 272.605 m² a 291.331 m², de lo que se desprende que la revisión del plan no se limita a trasladar la ordenación anterior del plan de 1992 por lo que no queda tan claro que dicha calificación sea un error de grafismo como se indica en la presente modificación.

Se advierte a la vista de todo lo anterior, que es necesario un estudio más pormenorizado del ámbito para garantizar que realmente se trata de un error gráfico y no de un cambio en la calificación intencionado. Con independencia de lo anterior se ha observado que algunos de estos cambios planteados no coinciden con precisión con la representación gráfica catastral presentada para su justificación, por lo la ordenación no sería coherente con la argumentación esgrimida.



- *Al afectar al sistema de espacios libres públicos, será necesario recabar el dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla y León, pues se trata de una "Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos", de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.*
- *Se debe justificar, por otro lado, que la modificación no supone un aumento del volumen edificable o de la intensidad de población, y que por tanto no es necesario incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana, conforme establece el artículo 173 del RUCyL. De acuerdo con dicho artículo, las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.*
- *En el cuadro síntesis de la memoria vinculante, se identifican números de parcela de gestión, y de las distintas parcelas ordenadas con una terminología que, o no concuerda con la establecida en el plano de gestión, o que este no identifica; por lo que se debe coordinar la documentación escrita y gráfica para la correcta interpretación del documento.*
- *Se debe revisar la numeración de los planos pues existen varios denominados PO-01.*

En la memoria vinculante, en lo referente al trámite ambiental, se indica que la modificación que nos ocupa no está sometida a evaluación ambiental. A este respecto se advierte que se debe consultar sobre la tramitación de la evaluación ambiental estratégica de la modificación del planeamiento, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, ante el órgano ambiental, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Conforme a la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 abril, en caso de ausencia de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas se hará constar expresamente en la Memoria Vinculante del documento. En caso contrario deberá solicitarse informe al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones".

En cuanto a la tramitación, al tratarse de la modificación de un instrumento de modificación del planeamiento general que afecta a determinaciones de ordenación detallada, el Ayuntamiento debe seguir lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en relación con el artículo 154 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que puede sintetizarse en las siguientes fases:

- *Deberá consultarse ante el órgano ambiental la evaluación ambiental estratégica, según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, en la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.*
- *Solicitud de informes previos, según se dispone en el artículo 153 del RUCyL. Se deberá tener en cuenta la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

IP 14-2018

- **Aprobación inicial** por el **Alcalde** del Ayuntamiento, de conformidad con lo señalado en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. Dicha competencia puede ser delegada en la Junta de Gobierno Local.
- **Información pública** de uno a tres meses, conforme el artículo 52.2.b) de la Ley de Urbanismo y el 155.2.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- El documento para la modificación del instrumento de planeamiento urbanístico vigente, altera alguno de los espacios libres de uso público, por lo que antes de su aprobación deberá **consultarse al órgano Consultivo de la Comunidad Autónoma**, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León.
- **Aprobación definitiva** de conformidad con lo señalado en el artículo 55.1 de la Ley de Urbanismo y artículo 163.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el **Pleno del Ayuntamiento por mayoría simple**, en relación con los artículos 22.2.c) y 47.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Asimismo se recuerda que de acuerdo con el **artículo 402 del RUCyL** una vez aprobado definitivamente, en su caso, el Ayuntamiento deberá remitir la documentación de la Modificación del PGOU en soporte digital, para su **archivo en el Registro de Urbanismo de Castilla y León**.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **informa que procede continuar con la tramitación** de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Barrio de Pan y Guindas promovida por ese Ayuntamiento, si bien **se debe completar y corregir el documento antes de su aprobación**, de acuerdo con las observaciones indicadas en el informe técnico del Servicio de Urbanismo.

Valladolid, a 25 de mayo de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Francisco Pablos Álvarez



EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Ángel M^o Marinero Peral



Junta de Castilla y León

Consejería de Cultura y Turismo

ASUNTO: Notificación de acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Expediente CPCCYL 37/2018.

La **Comisión de Patrimonio Cultural** de Castilla y León, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de mayo de 2018, en relación con la **Modificación puntual del P.G.O.U.-2008 de Palencia en el Barrio Pan y Guindas, modificación de los artículos 90, 91, 92, 154 y 155 de la Normativa Urbanística y subsanación de deficiencias de información y gráficas del vigente P.G.O.U.**, promovido por el **Ayuntamiento de Palencia**, en el ejercicio de la competencia que le atribuye el artículo 7.2 a) del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, ha adoptado el siguiente acuerdo:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual del P.G.O.U.-2008 de Palencia en el Barrio Pan y Guindas, modificación de los artículos 90, 91, 92, 154 y 155 de la Normativa Urbanística y subsanación de deficiencias de información y gráficas del vigente P.G.O.U.

Contra este acuerdo, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes ante el titular de la Consejería competente en materia de Cultura de conformidad con lo dispuesto el Art. 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, en los artículos 60 y 61 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León y en el art. 27.1 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

El presente acuerdo se emite sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, de conformidad con lo establecido en el artículo 58.3 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

Valladolid, 22 de mayo de 2018

VºBº EL PRESIDENTE

Fdo.: Enrique Saiz Martín



EL SECRETARIO

Fdo.: José Ignacio Sáez Rosell

Anejo de valoración edificio Alcoholera

1. FINALIDAD

Finalidad: VALORACIÓN DE EDIFICIO

CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN:

Los establece la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 35 y el Real Decreto. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el artículo 6.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

ANTIGUA FÁBRICA DE REFINADO DE ALCOHOLES.

Tipo de edificio: INDUSTRIAL

Localización: AVENIDA de CUBA

Provincia: PALENCIA

Referencia Catastral: 4025801UM7542N0001TI

3. COMPROBACIONES

Localización e inspección interna: SI

Superficies y características, descripción: SI

Servidumbres visibles: SI

Estado de conservación / construcción: SI

Estado de ocupación y uso: SI

Régimen de protección urbanística histórica: SI

Adecuación planeamiento urbanístico: SI

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

Tipo de núcleo: Autónomo

Población Núcleo: 76.144 hab

Población Municipio: 81.439 hab

Categoría: Ciudad

Ocupación laboral núcleo: Múltiple

Evolución población Municipio: DECRECIENTE

ENTORNO

Carácter: Urbano

Uso dominante: residencial

Grado de consolidación: >50%

Tipificación Industrial: No hay

Infraestructuras: Realizadas

Conservac. Infraestructuras: Normal

Comunicaciones: Suficientes

Transporte público: Regular

Aparcamientos: Suficiente

Nivel de renta: Medio

Calidad constructiva: Media

Ocupación: Media

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Equipamiento comercial: Suficiente
Equip. Escolar: Insuficiente
Equip. Deportivo: Suficiente
Equip. Asistencial: Suficiente
Equip. Lúdico: Suficiente
Equip. Administrativo: Suficiente

5. LA EDIFICACIÓN

SUPERFICIE (m²)

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

Parcela lucrativa QLG de la Unidad de Actuación número 17 del Suelo Urbano no consolidado del P.G.O.U. de Palencia. Su superficie es de 290, 90 metros cuadrados.

Linda: Norte, en línea de 25 metros, con avenida de Cuba;

Sur, en línea de 26,20 metros, con calle;

Este, en línea de 11,02 metros, con calle;

y Oeste, en línea de 10, 97 metros, con calle.

Dentro del perímetro de esta finca existe un EDIFICIO de ladrillo, de planta baja, destinado a almacenes, un piso primero destinado a vivienda y desvanes.

En el centro del edificio hay una torreta en la que está colocado un aparato destinado a la rectificación de alcoholes.

Lo edificado ocupa doscientos veinte metros cuadrados. Tiene como uso específico el de equipamiento. El número máximo de plantas es de II más ático y una altura máxima de 7,50 metros. La ocupación máxima sobre la parcela es del 100% sobre las alineaciones establecidas. La edificabilidad máxima es de 314, 17 metros cuadrados (cup.). NO coordinada gráficamente con Catastro a fecha de hoy.

Superficie registral se refleja como indeterminada: 290, 90 metros cuadrados.

SUPERFICIE CATASTRAL

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	00	01	291
ALMACEN	E	01	01	291
ALMACEN	E	+1	01	27

SUPERFICIE COMPROBADA

PLANTA BAJA 289 m²
PLANTA PRIMERA 289 m²
CASETÓN 27 m²

TOTAL: 605 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA ADOPTADA:

SUPERFICIE ADOPTADA: 605 m².

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Uso: Industrial
Plantas sobre rasante: 2

El edificio tiene dos plantas y casetón de acceso a la cubierta.

Dispone de una crujía central de pórticos de madera, su perímetro es de muros de carga de ladrillo.

La fecha de su ejecución se estima en 1925, realizada por Francisco Arranz Martín (que se dedicó al comercio de vinos y licores), contrató al arquitecto Alberto Gallego García, para la realización de esta fábrica de refinado de alcoholes.

La planta de baja está distribuida como almacén diáfano, la planta alta tiene dos pequeñas viviendas, además un desván.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

La edificación está abandonada, está en desuso y es obsoleta.

La estructura de madera presenta tramos de pilares y vigas actividad de xilófagos, el muro de carga del hastial oeste tiene fisuras de empuje de la cubierta.

Existen restos de excrementos de palomas generalizados.

Hay partes de la cubierta con goteras, cuyo agua filtra a través de las plantas, en épocas de lluvia.

La estructura es de madera, y estos factores de la carcoma junto con los excrementos de paloma y presencia de agua, perjudican seriamente la resistencia y durabilidad de la madera.

El edificio ha tenido filtraciones abundantes de agua desde su cubierta, aunque están reparadas gran parte de ellas, las goteras siguen existiendo.

SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble se encuentra abandonado, sin mantenimiento adecuado y ha agotado su vida útil.

Por tanto, se estudia valor residual de su construcción, conforme a los criterios del RD. 1492/2011.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento: PGOU

Clasificación: SUELO URBANO

Adecuación a la normativa urbanística: Sí

Uso actual autorizado: Sí

Calificación: equipamiento

Situación de fuera de ordenación: No

Existencia de protección urbanística histórica: sí, elemento catalogado ficha 9 del Catálogo.

7. CÁLCULO DE VALOR DEL INMUEBLE.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

La valoración se realiza conforme al artículo 35 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana el Real Decreto. Y RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en el apartado 2º del artículo 6.5: "La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación."

El RD. 1492/2011, indica que las valoraciones no deben atender a especulaciones futuras, sino a lo existente y comprobable.

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL O FINAL

La vida útil de un inmueble, es el tiempo en el que el inmueble se puede utilizar para el uso y finalidad para los que fue promovido, y es un activo económico capaz de producir rentas.

Vida útil de un edificio es un concepto económico y corresponde al tiempo transcurrido desde la fecha de terminación del edificio hasta que se considera amortizado. La Orden ECO- 2003 define la vida útil como el «*plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina*». La vida útil puede no coincidir con la vida real que es el período de tiempo que va desde su terminación hasta que se declara en ruina urbanística, y tras el cual se ha de derribar. La vida útil suele ser inferior a la vida real.

Los inmuebles, una vez transcurrida su vida útil, aún poseen un valor residual. El valor se determina, de acuerdo con las características del mismo y según establece el artículo 35 del del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 35 Criterios generales para la valoración de inmuebles que en su apartado 3 párrafo 3º y 4º dice:

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legítimamente que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

Por ello debemos aplicar el método cálculo de remplazamiento neto del coste según regula la orden ECO 805 de 2003. De donde, para calcular el valor de reemplazamiento neto, restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.

La depreciación física de la edificación se calcula, mediante la técnica de amortización lineal, a cuyos efectos se multiplica el VRB, excluido el valor de mercado del terreno, por el cociente que resulte de dividir la antigüedad del inmueble entre su vida útil total.

Para edificios de uso residencial: 100 años.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Para edificios de uso industrial e inmuebles ligados a una explotación económica: 35 años.

El RD 1492/2011, aclara además que de la edad se tienen los siguientes factores en cuenta:

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Se han establecido dos valores para el coste de construcción según el uso del edificio:

El módulo y cálculos utilizados por Colegio Oficial de Arquitectos al que pertenezco. El precio base se toma como 454 €/m², al cual se le multiplica por 1,2 en aplicación del código técnico. Así pues, tomaremos como módulo 544,8 €/m².

Factor de corrección:

Uso vivienda 1.

Uso industrial 0,5, incremento por complejidad de edificio en zona industrial 1,4.

Vivienda $544,8 \times 1 = 544,8 \text{ €/m}^2$

Industrial / Almacén $544,8 \times 0,5 \times 1,4 = 380,8 \text{ €/m}^2$

Los gastos generales y beneficio industrial se establecen el 19% del coste de construcción.

Los honorarios técnicos y tributos que gravan la construcción se establecen en el 17%.

Así pues, del siguiente cuadro se concluye que el valor a nuevo de las edificaciones según su uso es el siguiente:

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

	Coste de construcción a nuevo	13% GG	BI 6%	Hon+ Trib 17%	Valor reposición bruto.
Industrial	380,8 €/m2	49,504 €	22,848 €	64,736 €	517,89 €
De estos valores se concluye que el valor reposición bruto de las construcciones es el que sigue:					

Valor de la edificación a nuevo: $517,89 \times 605 = 313.323,45\text{€}$.

Valor de reposición bruto por m2: 517,89 €/m2

Según la tabla del anexo II del RD 1492/2011 para este edificio en estado de conservación deficiente y con una edad de 92 años el valor de depreciación es de 0,9416, para uso de vivienda y de 1, para el uso industrial.

Por lo que la construcción del edificio tiene un valor residual de:

$$(1-0,9925) \times 313.323,45 = 2.349,93 \text{ €}.$$

La depreciación funcional se calcula como el valor de los costes y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

El edificio tiene 92 años y este técnico entiende, que dado el estado de conservación de edificio y de abandono, las operaciones necesarias para su reparación serán superiores los gastos de reparación que los costes de ejecución nueva del mismo, resultando un valor negativo del edificio.

Las operaciones para adaptar el edificio a los usos que se destina son: _Vaciado del edificio, pues la estructura ha agotado su vida útil, por la presencia de xilófagos y excrementos animales.

_Estabilización de los muros y chimenea. Ya que durante la ejecución de los trabajos no se puede dejar estos sin estabilizar. El coste de esta operación es superior que a la propia ejecución de estos muros.

_Ejecución de un edificio interior idéntico, así como reparación de fachadas.

Vaciado de edificio:

Volumen del edificio: 1936 m3

Coste de demolición por m3: 24,60€/m3

Estabilización de Fachadas y Muros interiores de casetón 58,4 ml.

Coste de estabilización por ml: 540€/ml.

Superficie del edificio: 605 m2.

Coste de reposición del edificio= Valor de reposición bruto por m2 x 0,9:
509,24€/m2

Valor de reparación de edificio:

$$1936 \times 24,6 + 58,4 \times 540 + 605 \times 509,24 = 387.251,8 \text{ €}.$$

Valor por depreciación funcional:

Valor de reposición bruto - Valor de reparación de edificio:

313.323,45 € - 387.251,8 € = - 73.928,35 €

Dado el calado de las obras para adaptar al edificio a los usos que se destina son superiores al del edificio, por lo que el valor funcional es negativo.

8. VALOR DE TASACIÓN

Por el principio de prudencia no se considera la depreciación funcional, por lo que el

VALOR DE TASACIÓN - (EUROS): 2.349,93 €, excluido el valor del suelo.

El cálculo se refiere exclusivamente al valor residual que tiene la construcción depreciada por el uso y el paso del tiempo.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

-FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE.

EXTERIOR:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

-FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE.

INTERIORES:

INTERIOR CUBIERTA:



CAJA DE ESCALERA:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

VIVIENDAS:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

DETALLE DE PILAR EN DESVÁN,
CON ACTIVIDAD DE XILÓFAGOS.



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

DESVÁN:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

PLANTA BAJA:



**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Justificación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Las aperturas de viario se han realizado conforme a la tipología de calles de coexistencia, contempladas en el PGOU de Palencia, cuya sección viene definida en el art. 161.1.2 del propio PGOU. De tal forma que en la presente modificación los nuevos viarios tienen un ancho de 5 metros que contendrán una calzada de 3 metros para vehículos, y una acera de al menos 1,8 metros de ancho tal y como indica la Orden VIV 561 /2010, en su artículo 5.2.b.

El resto de condiciones referidas a esta Orden VIV 561 /2010, para espacios libres públicos, deberá cumplirlas el proyecto de urbanización que ejecute la adecuación de las previsiones de la presente modificación de PGOU. del siguiente modo:

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

CONDICIONES GENERALES. (Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)

Ancho mínimo 1,80 m (1)

Pendiente longitudinal 6,00 %

Pendiente transversal 2,00 %

Altura libre 2,20 m

Abertura máxima de los alcorques de rejilla,

y de las rejillas en registros.

En itinerarios peatonales \emptyset 0,01 m

En calzadas \emptyset 0,025 m

Iluminación homogénea 20 luxes --

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

VADOS PARA PASO DE PEATONES (Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado

entre dos niveles a comunicar

Longitud 2,00 m 10,00 %

Longitud 2,50 m 8,00 %

Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar
 2,00 %

Ancho (zona libre enrasada con la calzada) 1,80 m

Anchura franja señalizadora pavimento táctil = 0,60 m

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m = Itinerario peatonal

Pendiente transversal = Itinerario peatonal

PASOS DE PEATONES (Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)

Anchura (zona libre enrasada con la calzada) Vado de
peatones

Pendiente vado 10% P 8%. Ampliación paso peatones.
 0,90 m

Señalización en la acera

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Franja señalizadora pavimento táctil direccional

Anchura = 0,80 m

Longitud= Hasta línea fachada o 4 m

Franja señalizadora pavimento táctil botones

Anchura = 0,60 m

Longitud = Encuentro calzada – vado o zona peatonal

PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

REQUISITOS GENERALES (Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro anterior), y además:

Compactación de tierras 90 % Proctor modif.

Zonas de descanso

Distancia entre zonas □□50,00 m

Dotación

Banco Obligatorio

Espacio libre Ø □□1,50 m a un lado

Rejillas

Orificios en áreas de uso peatonal Ø □□0,01 m

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Orificios en calzadas \varnothing 0,025 m

Distancia a paso de peatones 0,50 m

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales) \varnothing 1,50 m

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales.

MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden VIV/561/2010 arts. 25 a 34)

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)
2,20 m

Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano
0,15 m

Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada
0,40 m

Kioscos y puestos comerciales

Altura de tramo de mostrador adaptado De 0,70 m a 0,75 m

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Longitud de tramo de mostrador adaptado □□0,80 m

Altura de elementos salientes (toldos...) □□2,20 m

Semáforos Pulsador Altura De 0,90 m a 1,20 m

Distancia al límite de paso peatones □□1,50 m

Diámetro pulsador □□0,04 m

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.

Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal □□□□1,50 m

Altura dispositivos manipulables De 0,70 m a 1,20 m

Altura pantalla De 1,00 m a 1,40 m

Inclinación pantalla Entre 15 y 30°

Papeleras y buzones

Altura boca papelerera De 0,70 m a 0,90 m

Fuentes bebederas

Altura caño o grifo De 0,80 m a 0,90 m

Área utilización libre obstáculos Ø □□1,50 m

Cabinas de aseo público accesibles

Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) 1de cada 10 o fracción

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Espacio libre no barrido por las puertas	Ø □□1,50 m
Anchura libre de hueco de paso	□□0,80 m
Altura interior de cabina	□□2,20 m
Altura del lavabo (sin pedestal)	□□0,85 m
Inodoro	
Espacio lateral libre al inodoro	□□0,80 m
Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m
Barras de apoyo	
Altura	De 0,70 m a 0,75 m
Longitud	□□0,70 m
Altura de mecanismos	□□0,95 m
Ducha	
Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m
Espacio lateral transferencia	□□0,80 m
Bancos accesibles	
Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción
Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m
Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m
Altura Respaldo	□□0,40 m
Espacio libre al lado del banco	Ø □□1,50 m a un lado
Espacio libre en el frontal del banco	□□0,60 m

**MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA
PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Bolardos (1)

Diámetro □□0,10 m

Altura De 0,75 m a

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

Paradas de autobuses: Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

Contenedores de residuos

Enterrados Altura de boca De 0,70 a 0,90 m

No enterrados

Altura parte inferior boca □□1,40 m

Altura de elementos manipulables □□0,90 m

Justificación de la Ley 5/1999 del ruido de Castilla y León.

Se incorpora el presente anejo que contiene el estudio acústico del ámbito de la presente modificación puntual del plan general.

Descripción de la modificación:

- La modificación se realiza para modificar un edificio catalogado en el PGOU de Palencia, denominado la Alcoholera en Equipamiento Público.
- Dotar de una nueva parcela de Equipamiento Sanitario.
- Reordenar los espacios pendientes de urbanización para mejora de espacios libres públicos, eliminando parque en fondo de saco y conectando, mediante este espacio público. Generando un parque de conexión entre la zona norte del Barrio y el centro
- Conexión de viarios, para eliminación de fondos de saco: Conexión mediante vías de coexistencia, de velocidad reducida (30Km/h), al norte: entre las calles, Méjico y Brasilia. Y al sur: calles Managua y Cataluña.

Fuentes sonoras:

Principalmente las fuentes sonoras se ubican en

La Avenida de Cuba.

La Avenida Reyes Católicos.

La Avenida de Cataluña.

La Avenida de Brasilia.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUIDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



Normativa:

- DIRECTIVA 2002/49/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de castilla y león
- ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de Palencia

Normativa Estatal

La normativa estatal que es de aplicación es la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que lo desarrolla el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Dentro de la SECCIÓN 1 de ÁREAS ACÚSTICAS en su Artículo 7. se denominan los tipos de áreas acústicas.

al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

- a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

En la SECCIÓN II. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA. dice:

Artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a. Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b. En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, como área acústica tipo g, por requerir una especial protección contra la contaminación acústica, se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación.

4. Como objetivo de calidad acústica aplicable a las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto, se establece el mantener en dichas zonas los niveles sonoros por debajo de los valores de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, disminuido en 5 decibelios, tratando de preservar la mejor calidad acústica que sea compatible con el desarrollo sostenible.

Artículo 15. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos en el artículo 14, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo IV, cumplen, en el periodo de un año, que:

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

a. Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

b. El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la correspondiente tabla A, del anexo II.

ANEXO II.

Objetivos de calidad acústica.

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica Índices de ruido

Ld Le Ln

e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural

que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.
60 60 50

a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
65 65 55

d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c). 70 70 65

c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. 73 73 63

b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
75 75 65

f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.
(1) (2) (2) (2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Normativa autonómica:

Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León:

Dentro del TÍTULO II. sobre CALIDAD ACÚSTICA. en su CAPÍTULO I. de ÁREAS ACÚSTICAS. detalla en el artículo 8. Tipos de áreas acústicas.

2. Las áreas acústicas exteriores se clasifican, a su vez, en atención al uso predominante del suelo, en los siguientes tipos:

a. Tipo 1. Área de silencio. Zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

◦Uso dotacional sanitario.

◦Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.

◦Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.

◦Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.

b. Tipo 2. Área levemente ruidosa. Zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

◦Uso residencial.

◦Hospedaje.

c. Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa. Zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

◦Uso de oficinas o servicios.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

◦Uso comercial.

◦Uso deportivo.

◦Uso recreativo y de espectáculos.

d. Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:

◦Uso industrial.

e. Tipo 5. Área especialmente ruidosa. Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.

◦Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

3. Las áreas acústicas en el interior de edificios se clasifican, a su vez, en atención al uso del edificio, en los siguientes tipos:

a. Uso sanitario y bienestar social.

b. Uso de viviendas. En este tipo de áreas interiores se distinguirán los siguientes tipos de recintos:

◦Recintos protegidos.

◦Cocinas, baños y pasillos.

c. Uso de hospedaje.

◦Dormitorios.

d. Uso administrativo y de oficinas.

◦Despachos profesionales.

e. Uso docente.

◦Aulas, salas de lectura y conferencias.

f. Uso comercial.

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

4. Si una zona no corresponde a ninguna de las áreas contempladas en este artículo se aplicará lo dispuesto para el área más similar a ella.

ANEXO II.

VALORES LÍMITE DE NIVELES SONOROS AMBIENTALES.

1. En las áreas urbanizadas, situación nueva, el ruido ambiental no podrá superar los siguientes valores:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

•L_d (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos día de un año.

•L_e (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos tarde de un año.

•L_n (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A definido en la norma ISO 1996-2: 1987, determinado a lo largo de todos los periodos noche de un año.

•L_{den} (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A, y se determina mediante la fórmula siguiente:

$$L_{den} = 10 \log \frac{1}{24} \left(12 * 10^{\frac{L_d}{10}} + 4 * 10^{\frac{L_e+5}{10}} + 8 * 10^{\frac{L_n+10}{10}} \right)$$

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

donde:

•al día le corresponden 12 horas, a la tarde 4 horas y a la noche 8 horas. La Consejería competente en materia de medio ambiente puede optar por reducir el período tarde en una o dos horas y alargar los periodos día y/o noche en consecuencia.

•los valores horarios de comienzo y fin de los distintos periodos son 7:00-19:00, 19:00-23:00 v 23:00-7:00 (hora local). La Consejería competente en materia de medio ambiente podrá modificar la hora de comienzo del periodo día y, por consiguiente, cuándo empiezan la tarde y la noche.

2. En las áreas urbanizadas existentes se establecen los siguientes valores objetivo para el ruido ambiental:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19h	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

3. En las áreas urbanizadas con valores acústicos superiores a los valores objetivo, no podrán instalarse nuevos focos sonoros que ocasionen un incremento en los valores existentes.

Si los valores acústicos fueran inferiores a los valores objetivo únicamente podrán instalarse nuevos focos que no supongan un incremento superior a 3 dB(A), siempre N, cuando este incremento no suponga la superación de los valores objetivo.

4. En las áreas no urbanizadas, los límites máximos de niveles sonoros ambientales en los espacios naturales, no podrán superar los siguientes valores

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19h	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Conclusiones:

Así pues las nuevas actividades se deben adaptar a la ley 5/2009 de ruido de Castilla y León.

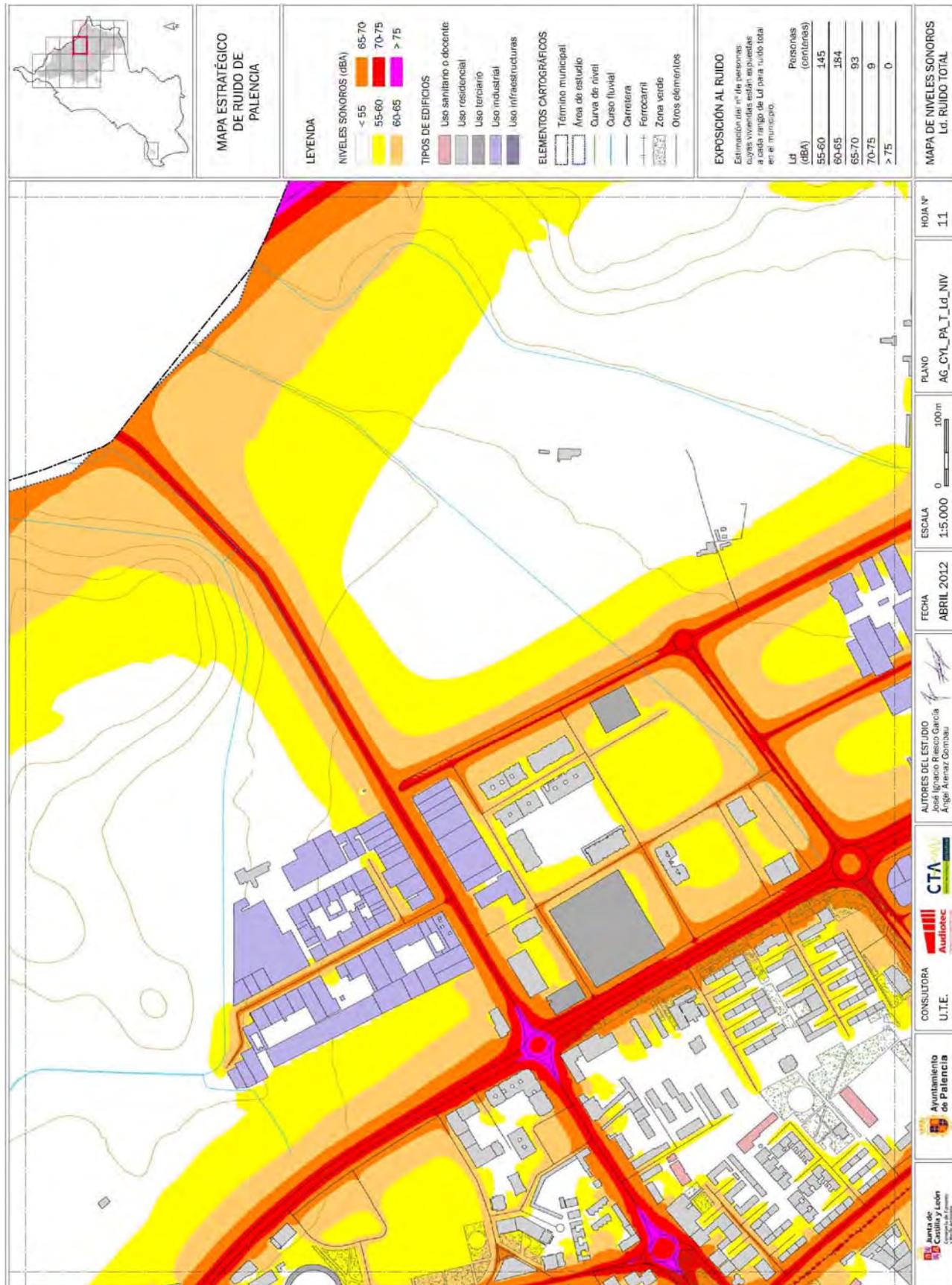
Por lo que los niveles sonoros máximos admitidos en ambiente exterior son:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	índices de ruido dB(A)			
	L _d 7h-19	L _e 19h-23h	L _n 23h-7h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente	sin determinar			

Para el presente estudio se toman los planos aportados por el mapa estratégico de ruido del municipio de Palencia, aprobados por la ORDEN FYM/619/2012, de 12 de julio. Los cuales son los siguientes:

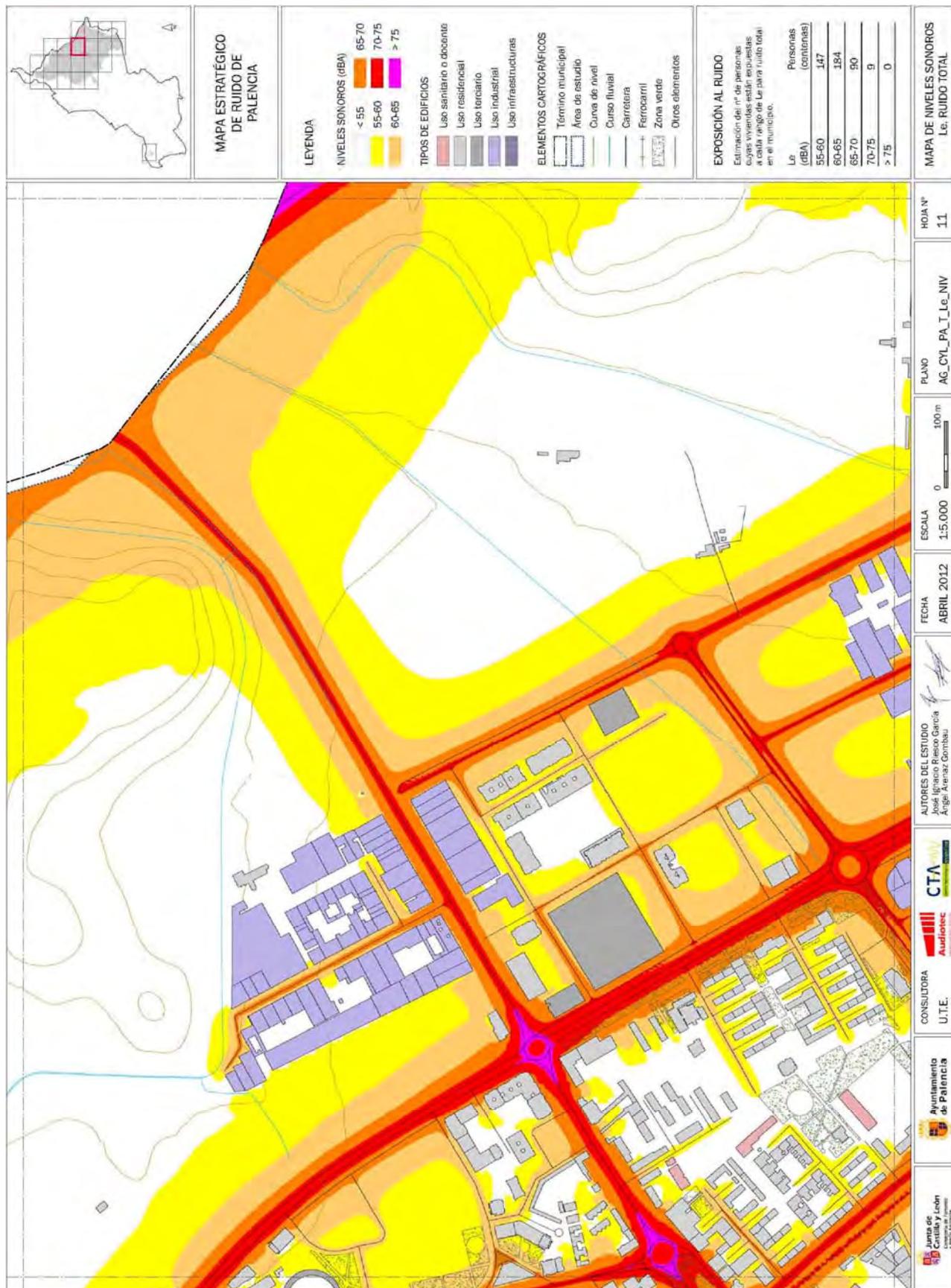
MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUIDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUIDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUIDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUIDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA



MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

Análisis de la situación:

•Ld (Índice de ruido día): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo día, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 4

>= 75 dBA, Rotondas de Av Cuba de intersección con Campos Góticos, y otra rotonda de Avd Cuba con Avd Brasilia.

70-75 dBA La Avenida Reyes Católicos. La Avenida de Cataluña. La Avenida de Cuba. La Avenida de Brasilia.

65-60 dBA, Calles de acceso al barrio

< 55 dBA, Interior del Barrio.

•Le (Índice de ruido tarde): el índice de ruido asociado a la molestia durante el periodo tarde, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A. Es prácticamente igual al mapa de d.

Los niveles del sector son 4

>= 75 dBA, Rotondas de Av Cuba de intersección con Campos Góticos, y otra rotonda de Avd Cuba con Avd Brasilia.

70-75 dBA La Avenida Reyes Católicos. La Avenida de Cataluña. La Avenida de Cuba. La Avenida de Brasilia.

65-60 dBA, Calles de acceso al barrio

< 55 dBA, Interior del Barrio.

•Ln (Índice de ruido noche): el índice de ruido correspondiente a la alteración del sueño, es el nivel sonoro medio a largo plazo ponderado A.

Los niveles del sector son 3

70-75 dBA

65-60 dBA, La Avenida de Cuba. La Avenida de Brasilia. La Avenida Reyes Católicos. La Avenida de Cataluña.

< 55 dBA, Interior del Barrio. Calles de acceso al barrio

MODIFICACIÓN del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de PALENCIA PROPUESTAS de REVITALIZACIÓN URBANA en PAN y GUINDAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO de PALENCIA

•Lden (Índice de ruido día-tarde-noche): el índice de ruido asociado a la molestia global, es el nivel día-tarde-noche en dB ponderado A

Los niveles del sector son 4

>= 75 dBA, La Avenida de Cuba. La Avenida de Brasilia.

70-75 dBA La Avenida Reyes Católicos. La Avenida de Cataluña.

65-60 dBA, Calles de acceso al barrio

< 55 dBA, Interior del Barrio.

Medidas Correctoras:

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se adoptan las siguientes:

Colocación del Equipamiento Sanitario en la zona de < 55 dBA, en el interior del Barrio.

Dada la viabilidad y la eficacia de las medidas se proponen:

Reducción de la velocidad máxima a 30 Km/h en los viales de nuevas aperturas.

EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO

El presente documento urbanístico ha sido elaborado por el equipo redactor formado por:

José Antonio Villahoz, Ldo. en Derecho - Técnico Urbanista, y Javier Doyague Tejedo, Arquitecto.

Palencia, Diciembre de 2018.



PLANOS