

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	08	FECHA:	ENERO DE 2023

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- 1.5. DOCUMENTACIÓN.
- 1.6. TRAMITACIÓN.

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
- 2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN
 - MODIFICACIÓN Nº 1:** del artículo 54 para la redefinición de vivienda exterior.
 - MODIFICACIÓN Nº 2:** del artículo 57.1 para eliminar el límite de número de trasteros.
 - MODIFICACIÓN Nº 3:** del artículo 60 para permitir garajes en locales comerciales.
 - MODIFICACIÓN Nº 4:** del artículo 63 para facilitar la implantación de garajes en edificios reducidos.
- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCyL.
- 2.5. TRÁMITE AMBIENTAL
- 2.6. NORMATIVA SECTORIAL



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

2.8. RESUMEN EJECUTIVO

2.9. TRAMITACIÓN

ANEXO 1: MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO.

ANEXO 2: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

ANEXO 3: BIENES ARQUEOLÓGICOS AFECTADOS.

ANEXO 4: ESTUDIO SOBRE LA PRESENCIA DE PORTONES DE GARAJE EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE PALENCIA.

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	07	FECHA:	ENERO DE 2023

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia por encargo de la Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.), con el objetivo de mejorar algunos aspectos de las posibilidades de dinamización del mercado inmobiliario de la ciudad, mejorando la oferta a los ciudadanos y posibilitando la colmatación del tejido urbano consolidado. En definitiva, se trata de mejorar el desarrollo urbanístico de Palencia, dentro de unos parámetros de sostenibilidad y respeto a nuestro patrimonio.

Se propone la modificación de cuatro artículos del Tomo II de "Normativa urbanística" del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia referidos a distintos aspectos del suelo urbano consolidado. En concreto, estos cuatro artículos afectan a tres elementos: la definición de vivienda exterior, el número de trasteros y la implantación de garajes.

La presente revisión de este documento, fechada en enero de 2023, introduce unas modificaciones derivadas del informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León y posteriores reuniones con sus técnicos, donde se ponían reparos a las modificaciones presentadas de los artículos 54 y 60. Estas modificaciones tienen por objeto estimar dicho informe e introducir los cambios para obtener el informe favorable de esta institución.

Así mismo, se introducen algunas matizaciones sugeridas desde los servicios técnicos del Ayuntamiento y otras derivadas de la estimación parcial de las alegaciones presentadas, las cuales se incluyen en el anexo número 5 y su respuesta en el anexo número 6.



1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dicho instrumento.

Además, esta Modificación Puntual es también conforme al artículo 6.3, apartado 1, del propio Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, donde se especifica que “se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión”.

En el caso que nos ocupa, la modificación es únicamente en texto normativo, no afectando a los planos vigentes.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los elementos que se modifican afectan únicamente al ámbito del casco urbano consolidado, extendiendo dicha aplicación, para el caso de la modificación del artículo 54 (condiciones de vivienda exterior) y 57 (trasteros) a los ámbitos URPI (suelo urbano con planeamiento incorporado) y UZPI (suelo urbanizable con planeamiento incorporado).

1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

El número de elementos que se propone que se modifiquen es de 4, correspondiendo a otros tantos artículos de la normativa del Plan General. Se trata de los artículos número 54, 57, 60 y 63.

Se relacionan a continuación las cuatro modificaciones que serán desarrolladas en el documento de Memoria Vinculante, donde se incluye un análisis descriptivo y justificativo de cada uno de estos cambios.

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para el cambio de las condiciones de vivienda exterior.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para que no se limite el número de trasteros.

MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para la utilización de locales comerciales como aparcamiento, incluso cuando ya exista garaje en el edificio.



MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para el cambio de las condiciones de la dotación de plazas de aparcamiento en solares de reducidas dimensiones.

Esta última modificación implica un cambio en el Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico de Palencia, ya que se incluye como planeamiento incorporado al Plan General (URPI-8) y en su artículo 21 se incluye la misma determinación que se modifica en el Plan General.

1.5. DOCUMENTACIÓN

El contenido documental de la presente Modificación Puntual de diversos elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se ajusta a las especificaciones citadas en el artículo 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto que:

- a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para reflejar su finalidad.
- b) Contiene una memoria vinculante con los siguientes aspectos:
 - 1) Justificación de la conveniencia, acreditando su interés público.
 - 2) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

1.6. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La aprobación de la modificación requerirá de los pertinentes informes previos que se exigen en el artículo 153 del citado Reglamento de Urbanismo:

- a) Informes sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma.
- b) Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
- c) Informe de la Diputación Provincial.

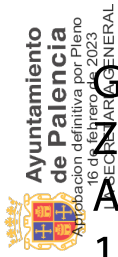
Especial relevancia tendrá el informe de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León por la afección de la modificación número 4 al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco Histórico de Palencia.

Los cambios introducidos en la presente revisión de octubre de 2022 no son sustanciales y afectan únicamente a las condiciones del Conjunto Histórico, por lo que todos los informes favorables ya obtenidos de las distintas administraciones públicas se consideran



válidos (de hecho, las nuevas condiciones de los artículos 54 y 60 son más restrictivas que las propuestas anteriormente), y cuenta también con el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Palencia, enero de 2023



**GUTIERREZ
BAÑOS
ALVARO -
12737452
Y**

Firmado
digitalmente por
GUTIERREZ
BAÑOS ALVARO -
12737452Y
Fecha:
2023.01.25
11:32:37 +01'00'

EL ARQUITECTO

Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	08	FECHA:	ENERO DE 2023

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia que se plantea en el presente documento se justifica por la necesidad de resolver algunos aspectos que han generado dudas y controversia en los años que lleva dicho este planeamiento en vigor, y particularmente la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Tomo II: Normativa Urbanística y Tomo III Normativa Urbanística. Fichas”, redactada por el Servicio de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Palencia, aprobada definitivamente el 21-06-2018 y publicada en el BOCYL de fecha 13-07-2018, que, aunque ha resuelto algunas discrepancias y mejorado las posibilidades de desarrollo urbano, no ha solucionado algunos aspectos que siguen generando dudas en su aplicación.

La mayor definición y concreción del articulado conllevará una mayor seguridad jurídica, tanto para los técnicos municipales como para el conjunto de la ciudadanía.

2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La presente Modificación Puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia tiene por finalidad mejorar la aplicación de la normativa del mismo y facilitar la dinamización social y económica de la ciudad. En ningún caso, el objeto de las modificaciones contenidas en este documento es el aumento de la edificabilidad de la iniciativa privada.

De manera concreta, en el apartado siguiente, en el que se analizan las modificaciones propuestas, se justifican una a una, acreditándose además el interés colectivo de las mismas.



2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN

Subdividimos este apartado en 4 subapartados, tantos como elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se ven afectados por la presente Modificación Puntual. En cada uno de ellos describimos el estado actual de ese elemento según el actual P.G.O.U. (artículo vigente), el estado final que se propone (artículo modificado) y la justificación de la modificación propuesta, con especial atención al interés público concreto de cada propuesta.

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para el cambio de las condiciones de vivienda exterior.

1.a) Estado actual

En la actualidad este artículo está redactado de la siguiente manera:

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada.

b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.

c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada en los casos en que se enfrente directamente a espacio libre de dominio privado y uso público, este debe cumplir las siguientes condiciones:

- En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 metros de diámetro, libre de edificaciones sobre rasante del terreno, tangente al plano exterior del hueco en su punto medio de la pieza considerada.*



- *Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 metros.*

2. Al menos una pieza habitable dará frente y recaerá su hueco al espacio libre público o privado definido en el punto anterior.

Dicha pieza habitable deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

En el caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

(...)

1.b) Propuesta

Se pretende ampliar el concepto de “vivienda exterior” para posibilitar el desarrollo urbano dentro de los parámetros de habitabilidad necesarios. El artículo modificado queda de la siguiente manera:

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada.

b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.

Firma 1 de 1	Secretario General
27/02/2023	
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



~~c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada en los casos en que se enfrente directamente a espacio libre de dominio privado y uso público, este debe cumplir las siguientes condiciones:~~

- ~~• En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 metros de diámetro, libre de edificaciones sobre rasante del terreno, tangente al plano exterior del hueco en su punto medio de la pieza considerada.~~
- ~~• Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 metros.~~

C. Espacios libres privados, o patios de manzana, que permitan inscribir un círculo con un diámetro igual o mayor a la máxima altura de fachada proyectada, nunca inferior a 15 metros y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

2. Al menos una pieza habitable dará frente y recaerá su hueco al espacio libre público o privado definido en el punto anterior.

Dicha pieza habitable deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

Dentro del área delimitado por el Conjunto Histórico, la rasante de los patios de manzana se mantendrá a la misma cota que la vía pública correspondiente al frente de la fachada del edificio.

~~En el caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.~~

~~La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.~~

Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.

(...)

(Queda suprimido el esquema gráfico que se incluía al final de este artículo).



1.c) Justificación

La modificación de la definición de vivienda exterior soluciona un importante problema enquistado en el planeamiento vigente: la de solares con mucho fondo en cuya distribución cabría hacer viviendas diferentes, orientadas a los dos lados del solar, pero que no pueden hacerlo debido a que, o bien están en el borde del suelo urbano consolidado, donde no se definen espacios libres públicos ni viales en uno de sus lados por ser suelo rústico o urbano no consolidado; o bien no se puede materializar el acceso público al espacio exigido frente a la vivienda que no se orienta hacia la calle.

En el primer caso, la normativa vigente crea un conflicto sobre estos solares de borde, en los que o bien, se proyectan pisos enormes de doble orientación, con ventanas a dos fachadas opuestas; o, se deja sin agotar el fondo edificable. Ambas soluciones hacen perder atractivo inmobiliario sobre el solar y sirven para perpetuar su condición de terreno vacío, con el consiguiente afeamiento de la ciudad.

Por otro lado, nos encontramos que, sobre todo en el centro urbano, tenemos manzanas grandes, con fondos edificables de 22 metros y con amplios patios de manzana en los que a pesar de su amplitud y sus buenas condiciones de luminosidad y ventilación, no es posible hacer viviendas hacia ambos lados opuestos, porque se carece del doble acceso público a estos espacios del interior de la manzana. Como consecuencia de ello, a fin de evitar el diseño de macropisos, es habitual recurrir a distribuir “oficinas” en la parte interior. El anterior entrecorrido de la palabra oficina es totalmente intencionado pues, es habitual que éstas se estén utilizando como vivienda a pesar de haber sido adquiridas y registradas como oficinas.

A lo largo de las últimas décadas ha cambiado notablemente el concepto de familia, reduciéndose sus miembros a la mitad o menos, y con ello, la disminución de la superficie de los pisos. Si en los años 70 del pasado siglo, eran habituales viviendas en pisos de 140 metros cuadrados útiles o más; en la actualidad, las familias buscan pisos que por lo general no superan los 80 ó 90 metros cuadrados útiles.

La calidad de la habitabilidad de una vivienda debe garantizarse con una correcta iluminación y ventilación, y esto nada tiene que ver con la condición pública o privada del suelo del interior de la manzana ni de sus posibilidades de accesibilidad.

De la forma que se propone la redacción de este artículo se garantizan espacios vacíos de al menos 15 metros frente a los huecos de las viviendas orientadas a espacios libres privados, algo que no tienen cientos de viviendas del centro urbano de Palencia orientadas a la vía pública, donde la anchura de las calles es inferior a 15 metros.

En cuanto a las vistas, en el caso de solares adyacentes al límite con suelo rústico, puede que incluso sean más atractivas que las de las viviendas que dan a la calle. En las viviendas orientadas a patios de manzana, el mercado fijará sus precios y permitirá un

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



abanico más amplio en la oferta inmobiliaria. De la misma manera que se paga más por un piso en una planta alta que en un primero o en un piso situado frente a un parque público que frente a una callejuela.

En definitiva, la presenta modificación puntual supone una serie de ventajas que enumeramos a continuación:

- Una dinamización del mercado inmobiliario al ampliar las posibilidades de ofertas de viviendas (esto debe entenderse como una ventaja no sólo para el vendedor, sino también para el comprador).
- La posibilidad de desarrollo urbano permitirá la desaparición de solares cuya rentabilidad está cuestionada con las condiciones actuales, mejorando de esta manera el aspecto urbano a nivel de viandante.
- Desaparecerá la “trampa” de las falsas oficinas y las viviendas tendrán el régimen fiscal y el IVA que les corresponde.
- El mercado de oficinas no se verá en peligro de ninguna manera porque las nuevas formas de mercado y el teletrabajo han dejado libres muchos locales a pie de calle cuya utilización para usos empresariales puede resultar más interesante que la de un “piso interior”.
- Queda garantizada la calidad de iluminación y ventilación de todas las viviendas porque la distancia de 15 metros es un mínimo que deberá incrementarse en la medida en que la altura de la fachada supere esta cifra.
- Desaparecerán los pisos extremadamente largos, con grandes pasillos que encarecen su precio sin mejorar las prestaciones a sus habitantes.

Con el objetivo de evitar un cambio en la rasante de los patios interiores dentro del área del Conjunto Histórico, lo cual requeriría una modificación excepcional según el artículo 42 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se especifica que, en ese ámbito, la rasante debe coincidir con la de la calle.

- En la redacción actual del artículo 54, la consideración de vivienda se consigue cumpliendo dos determinaciones: que una de las piezas habitables, que permita inscribir un círculo de al menos 3 m. de diámetro tangente al paramento a fachada, y superior a 12 m², dé frente a un espacio calificado como viario o espacio libre privado de 20 m de diámetro y disponga de dos accesos a viario público. Es decir, se condiciona por las características de la pieza habitable y por las características del espacio al que da frente. En la modificación propuesta se mantienen las características de la pieza habitable, lo que garantiza la calidad de ese espacio, y se amplían las posibilidades de diseño de las viviendas al permitir tener frente a patios de manzana y espacios libres privados.

Firma 1 de 1	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



- La falta de conexión entre los patios de parcela y espacios privados con el viario público no determina mayor calidad ni habitabilidad para la vivienda, que dependerá en mayor medida de las características del mismo, su geometría, altura de edificios colindantes, orientación... (Esta posibilidad también se contempla en el Plan General de Valladolid, en el que, además, la dimensión del espacio puede ser inferior a los 15 m.)

- La normativa de protección contra incendios, CTE SI, seguridad en caso de incendio, *Sección SI 5 Intervención de bomberos, 1 Condiciones de aproximación y entorno*, determina la obligación de poder tener acceso a cada planta por fachada, lo que se cumpliría en todos los casos, y para las ambulancias se entiende que sería necesaria la mayor proximidad al portal, acceso que por normativa debe estar en vía pública o espacio libre exterior, y que así se mantiene, puesto que en nada se altera con la modificación propuesta.

- Con la redacción actual, sobre todo en el centro histórico, las viviendas tienen que disponer obligatoriamente de un hueco a fachada a vía pública, aunque puedan disponer de un patio de manzana con mejores condiciones de ventilación e iluminación, y sin que aquel condicionante aporte mayor calidad o habitabilidad a la misma. Esta situación es frecuente en el Casco Histórico.

- Para garantizar las adecuadas condiciones de ventilación e iluminación, se ha establecido un diámetro mínimo de estos espacios de 15 m. de anchura, para los edificios que tengan una altura de cornisa de 15 m. o menos, que aumenta para edificios de alturas superiores a 15 m., en los que se iguala anchura del espacio con la altura de cornisa. (Esta dimensión se contempla también en otras normativas urbanísticas de ciudades de Castilla y León, como es el caso de Salamanca y Burgos). Esta dimensión es adecuada al ángulo de la luz solar de Palencia en su momento más desfavorable (solsticio de invierno), de manera que la luminosidad de las piezas que viertan sus luces sobre estos espacios de 15 metros tienen garantizada unas condiciones mejores que las del 70% de las que dan a vías públicas.

- La dimensión propuesta es superior a la mayoría de las calles de nuestro Casco Histórico, y la normativa vigente está posibilitando la consideración de vivienda de aquellas que tengan frente a las mismas, exclusivamente porque estén calificadas como viarios.

- Esta situación también se da en solares de bordes urbanos, con una fachada a vía pública y otra, a suelos con diferentes clasificaciones, que obliga a localizar un hueco de la vivienda en la fachada a vía pública, sin que ello sea garantía de mejores condiciones de habitabilidad o diseño de la misma.

- Es por lo que, con la redacción propuesta, se posibilitaría mayor flexibilidad a la hora de diseñar viviendas, sin por ello empeorar su habitabilidad ni su calidad, puesto que la

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

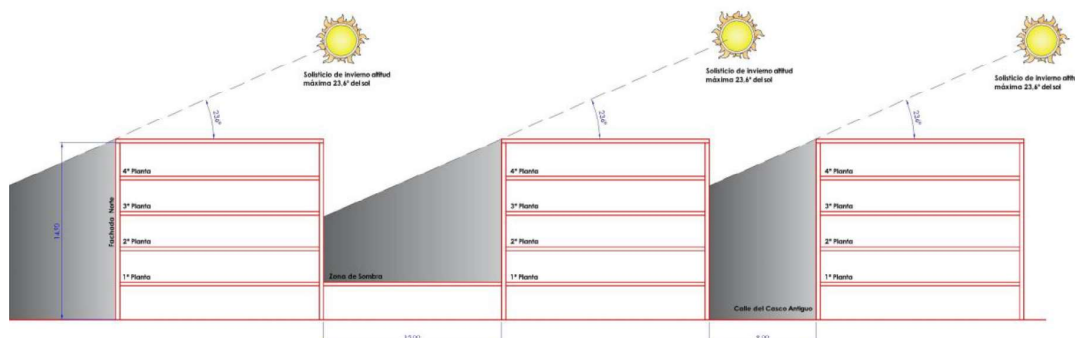
Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



calificación del espacio al que da frente no sería el único parámetro que condicionase su diseño.

- Lo anterior se aprecia mejor en el siguiente esquema en el que se presenta una sección de un patio de manzana de 15 metros y una calle del casco urbano a la que se le ha dado una anchura tipo de 9 metros, medida que está por encima de muchas calles del centro de Palencia, incluidos algunos tramos de la Calle Mayor Antigua, la Calle Mayor Principal y la Calle Colón, por citar tres de las vías más concurridas del centro urbano.



En este gráfico se señalan zonas de sombra y zonas soleadas. La zona de sombra no sólo afecta a la proyección sobre la fachada de enfrente del patio de manzana, sino también a la fachada interior que no esté orientada al Sur, y en el caso de las calles, en el solsticio de invierno, quedaría en penumbra casi la totalidad de las fachadas con independencia de su orientación. Esto no significa que una parte que no reciba el sol directamente tenga reducidas sus condiciones de habitabilidad, es más, en determinados casos, el efecto invernadero provoca lo contrario, si no se dispone de marquesinas, toldos o aire acondicionado.

Por otro lado, precisamente este mismo argumento, el de la reducción de luminosidad nos puede servir para defender la propuesta de la modificación, en el sentido de que muchas veces, las viviendas interiores, por abrirse a un espacio más amplio que la mayoría de las calles, tiene mejor calidad de habitabilidad, ya que es mejor tener el salón con huecos a un espacio amplio (de 15 metros) y soleado que no a una calle estrecha y en sombra.

La concepción peyorativa de “vivienda interior” ya hace tiempo que fue superada en ciudades como Barcelona, donde el Plan Cerdá de hace más de un siglo preveía las viviendas interiores en coexistencia con las exteriores. En la actualidad, en esta ciudad, dependiendo de las calles, la demanda de viviendas interiores es mayor (y su precio también) en base a la reducción de ruido urbano que supone tener las ventanas a espacios más tranquilos. En este sentido, tenemos un claro ejemplo en la ciudad, en la llamada zona de ocio del Seminario, donde probablemente muchos de los residentes con



ventanas a dicha plaza, se cambiarían por viviendas interiores donde el ruido no supusiese el problema que actualmente padecen.

- Con la propuesta de modificación se mantiene la posibilidad de que, en algunos supuestos, los patios puedan tener cotas diferentes a los de la calle, posibilitado ya que normativa vigente y que no se modifica con la redacción propuesta.

- En cumplimiento del informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la redacción de este artículo se ha modificado, incluyendo lo siguiente: *“Dentro del área delimitado por el Conjunto Histórico, la rasante de los patios de manzana se mantendrá a la misma cota que la vía pública correspondiente al frente de la fachada del edificio”*.

- Por todo lo anterior, entendemos que es bueno para la ciudad y para sus habitantes que existan viviendas exteriores e interiores y que éstas se asuman como una opción más para que el habitante pueda decidir, sin que por ello se vean mermadas las condiciones de habitabilidad de su residencia, que en algunos casos superan a las llamadas viviendas exteriores.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para que no se limite el número de trasteros.

2.a) Estado actual

Reproducimos el apartado primero del artículo 57 del PGOU de Palencia en su redacción vigente:

ART. 57. Trasteros y tendederos

57.1 Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados en cualquier planta, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.*
- La superficie máxima de trastero será 10 m² con un ancho mínimo de 1,20 m.*
- Su número será al menos igual al número de viviendas al que sirvan.*
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.*

(...)



2.b) Propuesta

Se propone eliminar una de las limitaciones incluidas.

ART. 57. Trasteros y tendaderos

57.1 Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados en cualquier planta, con las siguientes limitaciones:

- *No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.*
- *La superficie máxima de trastero será 10 m² con un ancho mínimo de 1,20 m.*
- ~~*Su número será al menos igual al número de viviendas al que sirvan.*~~
- *El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.*
- *Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.*

(...)

2.c) Justificación

En la modificación que se hizo de este artículo en el año 2018 se eliminaron algunos condicionantes que limitaban las posibilidades de implantación de estos espacios cada vez más demandados por la ciudadanía. Basta ver cómo proliferan en nuestra ciudad los llamados “locales de almacenamiento urbano”, un eufemismo de la palabra “trasteros”. Pero con la modificación del 2018, en la que se eliminó el número máximo de trasteros por edificio y se amplió su superficie de 6 a 10 metros cuadrados, se introdujo un límite inferior que supone un importante inconveniente a la hora de diseñar y comercializar edificios residenciales en solares de reducidas dimensiones. Nos referimos a que “su número será al menos igual al número de viviendas al que sirvan”.

Continuando con esa flexibilización que se hizo en 2018, parece necesario quitar esta limitación ya que puede producirse la contradicción de que, en un solar, debido a su reducido tamaño o su especial geometría, no sea posible materializar un número mínimo de trasteros de un tamaño adecuado, sin reducir la edificabilidad destinada a usos residenciales. Esto provoca, una vez más, la pérdida de atractivo en el mercado inmobiliario de esos pequeños solares que quedan vacíos en la ciudad, prestándose a la acumulación de basura y al vandalismo.



Por otro lado, las posibilidades de disponer de un trastero se ven incrementadas en otros edificios con sobreexceso o con vecinos que los alquilan por no querer disponer de ellos. Además, la implantación en locales comerciales, antes citada, de los “locales de almacenamiento doméstico” garantiza la seguridad de que toda vivienda, cuyos moradores así lo deseen, pueda disponer de este tipo de dependencias.

La modificación de este artículo no tiene por objetivo que las nuevas viviendas no tengan trastero, sino que deja la posibilidad de que, en determinados casos, de solares muy reducidos o con una especial geometría, puedan no existir. Con toda seguridad que, en caso de ser posible, sí se harán trasteros. La limitación por mínimos ya la regula el mercado: es más fácil vender una vivienda con trastero (lo mismo sucede con el garaje) que sin él. Pero resultaría irracional destinar un área vividera a trasteros por el mero hecho de cumplir un mínimo de una dotación que puede localizarse en inmuebles adyacentes.

La vigente redacción obliga a la instalación de trasteros, a una reserva mínima. La normativa vigente permite que se proyecten trasteros en cualquier planta, y fija, en caso de preverlos, un mínimo igual al número de viviendas.

Con la modificación planteada se permitiría proyectar trasteros sin limitación mínima.

Así como la dotación de aparcamiento incide en el espacio público que pueden consumir los vehículos privados, la reserva de trasteros es una dotación de la vivienda que tiene limitada repercusión pública. No se puede “dejar” un trastero en la calle.

Además, esta medida favorece la viabilidad de locales vacíos que cada vez tiene menos posibilidades de ser aprovechados como comercios.

MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para la utilización de locales comerciales como aparcamiento incluso cuando ya exista garaje en el edificio.

3.a) Estado actual

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el apartado 2 de su artículo 60, limita el número de garajes a uno por edificio y a un único acceso para vehículos.

Esto supone que, como en la mayoría de los casos los edificios ya poseen un garaje, no sea posible dar este uso a los bajos comerciales que están vacíos.

Seguramente, el espíritu con el que se redactó este artículo era evitar que en las plantas bajas de los edificios proliferasen series de portones consecutivos, con el consiguiente afeamiento de la ciudad y la incomodidad de peatones, que verían a menudo

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



interrumpido su transitar por la acera con el paso de vehículos, así como de los conductores, que se encontrarían con una abundancia de vados que dificultarían aún más el aparcamiento en la vía pública.

Se reproduce a continuación en artículo 60 del PGOU hasta el apartado 6 de los 11 de que consta:

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.
2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.
3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con doubles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. En los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

En los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar los veinticinco (25) metros.

5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



6. Con carácter general, los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

Podrá prescindirse del zaguán en los siguientes supuestos:

- Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros.
- Si el garaje se sitúa en planta baja.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar nada su trazado.

(...)

3.b) Propuesta

La presente Modificación Puntual y la siguiente se refieren a dos aspectos relacionados entre sí: por un lado, a la posibilidad de utilización de locales en planta baja como garaje y, por otro, a las condiciones de las plazas de aparcamiento en edificios de tamaño reducido.

Es una realidad que actualmente, en muchas zonas de la ciudad de Palencia, existe un déficit de aparcamiento en las áreas urbanas. Por otro lado, también es una realidad que las nuevas formas de comercio han provocado una sobreoferta de locales comerciales, que quedan vacíos sin posibilidad de ser ocupados en la mayoría de los casos.

Ambas circunstancias parecen en principio complementarias y podrían ser la solución de las dos carencias. Sin embargo, todo esto choca con la normativa urbanística vigente en la actualidad.

Por otro lado, la vigente normativa exige una dotación mínima en número y dimensiones de plazas de aparcamiento que, en solares de reducida superficie, puede resultar difícil de encajar. Por ello, con el fin de permitir una mayor dotación, se propone una matización de algunas condiciones en determinadas circunstancias con el objetivo de posibilitar un incremento del número de plazas a fin de conseguir al menos una plaza por vivienda.

Se propone modificar el apartado 2 del artículo 60 del P.G.O.U. para que se puedan acondicionar los locales comerciales vacíos como garajes, estableciendo alguna limitación que evite el excesivo número de portones de acceso en las plantas bajas de los edificios.



Con esta propuesta, es posible aprovechar los bajos como garajes y se mantiene el espíritu del planeamiento vigente para evitar la proliferación de portones consecutivos, ya que, como mucho, sólo podrá haber dos por cada portal y fachada, uno para el sótano y otro para la planta baja.

ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.
2. El número de garajes ~~deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.~~ será como máximo de dos por portal, pudiéndose incrementar este número en el caso de edificios con fachadas a distintas calles, permitiéndose un acceso de vehículos a garaje en planta baja por cada calle. Cada garaje dispondrá de un mínimo de tres plazas de aparcamiento para coche.

Lo anterior no es de aplicación en algunas vías públicas incluidas dentro del ámbito del Conjunto Histórico, donde sólo podrá abrirse un portón o ninguno, de acuerdo a la siguiente relación de calles y plazas:

- 1- Sólo podrá abrirse un único portón de garajes en las fachadas de las calles La Cestilla, Don Sancho, Burgos y Juan de Castilla.
- 2- No podrá abrirse ningún portón de garaje en las fachadas de la Calle Mayor Principal, Plaza Mayor, Bocaplaza, Plaza de San Francisco, Plazuela de la Sal, Calle Barrio y Mier, Plaza de San Pablo, Plaza de la Inmaculada, Rinconada de San Miguel, Plaza de los Juzgados, Paseo del Salón, Plaza de San Carlos Borromeo y Calle Concepción Arenal entre las calles Agustina de Aragón y Marqués de Santillana.

Dentro del ámbito completo del Conjunto Histórico, el tratamiento de las fachadas de planta baja correspondiente a garajes deberá tratarse de manera que se eviten los paños ciegos de largas dimensiones, introduciendo huecos en planta baja coincidentes con los ejes de los de las plantas superiores. Así mismo, los materiales de estos muros, así como de sus carpinterías, deberán ser acordes con los tradicionales de la zona y de calidades análogas a los de la fachada del edificio.



3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. En los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

En los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar los veinticinco (25) metros.

5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.
6. Con carácter general, los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

Podrá prescindirse del zaguán en los siguientes supuestos:

- Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros.
- Si el garaje se sitúa en planta baja.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar nada su trazado.

(...)



3.c) Justificación

La Modificación Puntual que se propone resulta beneficiosa para diferentes colectivos y, por ende, al conjunto de la sociedad palentina. Enumeramos las ventajas sociales de esta propuesta:

- Se aumentarían las plazas de garaje en la ciudad, evitando la abundancia de coches en la vía pública y reduciéndose el tránsito de vehículos que buscan aparcamiento, especialmente en las áreas urbanas donde la carencia de plazas es mayor.
- De esta manera, se favorece a los propietarios de vehículos, que no encuentran plazas para comprar o alquilar en su zona de residencia o trabajo, y a los transeúntes, al reducirse el flujo circulatorio de coches.
- Se da viabilidad económica a muchos bajos comerciales vacíos que no encuentran inquilinos o compradores, lo cual, por un lado, favorece la economía de los propietarios de estos inmuebles y por otro, evita la abundancia de locales en bruto o abandonados que acaban siendo lienzo de grafitis y vandalización. Es decir, la propuesta favorece la economía y el ornato público.
- La posibilidad de implantar garajes en plantas bajas de edificios de residencia colectiva dinamizaría la economía de sectores como la construcción, pero también la del propio Ayuntamiento ya que aumentarían el número de licencias de obras, así como de vados.
- La limitación de un mínimo de 3 plazas de aparcamiento por garaje es coherente con la ordenanza de vados de la ciudad.
- Esta Modificación Puntual contribuye a la conservación general del Conjunto Histórico de Palencia ya que, por un lado, el incremento de plazas de garaje en el centro de la ciudad disminuirá la presión circulatoria al reducirse el número de vehículos que deambulan en busca de aparcamiento; y por otro lado, locales que en la actualidad están sin hacer (presentando feos cerramientos provisionales) o locales vacíos (que suelen ser objeto del vandalización) remozarán su aspecto con unos acabados y un diseño acordes al área en el que se localizan.
- Respecto al casco urbano, la excepción de limitar a un único portón de acceso a garajes o ninguno en las calles con mayor patrimonio artístico y cultural, o que conectan áreas monumentales, supone un seguro para no adulterar la escena urbana existente.



MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para el cambio de las condiciones de las plazas de solares de reducidas dimensiones.



4.a) Estado actual

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en su artículo 63, apartado 2. A) 1 establece que la dotación mínima de plazas de aparcamiento para uso residencial en edificios de nueva planta será de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos, pero en su apartado 3 establece una salvedad para el caso de solares de menos de 250 metros cuadrados, donde literalmente dice que “el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento”.

Sin embargo, en locales incluso mayores, la geometría de los mismos puede condicionar y hasta impedir la dotación mínima exigida por el Plan General, ya que las dimensiones de los accesos y de los núcleos de comunicación vertical pueden repercutir en un porcentaje demasiado alto respecto a la superficie utilizable de aparcamiento.

El capítulo 63 tiene 2 apartados; el segundo está destinado a definir las plazas mínimas de aparcamiento y se divide en otros cuatro subapartados destinados a los distintos usos. A continuación, se reproduce únicamente el subapartado A) destinado al uso residencial del artículo 63.2, que es donde se propone intervenir según esta modificación puntual.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) Uso residencial.

1. En edificios de nueva planta:

- *Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.*
- *Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.*

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales.

b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

(...)

4.b) Propuesta

Se propone modificar el citado artículo 63 del P.G.O.U. para que la superficie mínima de solar en la que el Ayuntamiento puede eximir del número mínimo de plazas de aparcamiento sea 400 metros cuadrados en vez de 250.

El tamaño de las plazas reducidas aparece especificado en el artículo 59 modificado y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 13 de julio de 2018. Su dimensión mínima es de 4,50 x 2,25 m.

Formalmente, se plasmaría en la modificación del **subapartado a) del apartado 2. A) 3. del artículo 63** del P.G.O.U. de Palencia.

Así mismo, se modifica la redacción de este artículo matizando la exención en otros casos.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) Uso residencial.

1. En edificios de nueva planta:



- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.

- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos, **salvo que sus condiciones impidan una reserva adicional, y así se justifique en la propuesta presentada.**

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

a) En solares de menos de ~~doscientos cincuenta~~ **cuatrocientos** metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales.

b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

c) El Ayuntamiento, en suelo urbano consolidado, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurren circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.

d) Cuando la reserva exigida sea inferior 6 coches.

- Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.

(...)



La modificación de este artículo requiere una adaptación de la normativa del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico*, que se incluye como planeamiento incorporado (URPI-8) a este Plan General. En concreto, se debe modificar el artículo 21 de “condiciones de uso”. En el anexo 1 de este documento de Modificación Puntual del PGOU de Palencia se incorpora la propuesta de modificación de dicho artículo del Plan Especial del Casco Histórico para que sea coherente con esta modificación del Plan General.

4.c) Justificación

La Modificación Puntual que se propone justifica su interés público en base a los siguientes aspectos:

- Se favorece la implantación del número máximo de plazas de aparcamiento posible sin recurrir a un incremento de plantas de sótano que puede hacer impracticable económicamente o medioambientalmente una promoción, lo cual redundaría en la dinamización de la actividad constructiva y, por ende, de la economía local.
- Se favorece la desaparición de pequeños solares vacíos en el centro histórico por la viabilidad económica de los mismos.
- Retomando el argumento de las nuevas formas de negocio que han vaciado locales comerciales, nos encontramos con que, en ocasiones, éstos se transforman en viviendas, lo que conllevaría un incremento de las reservas de plazas de aparcamiento, que a veces resultan imposible de materializar. Se considera oportuno esta exención en pos de ampliar las viviendas accesibles de las que adolecen tantos edificios construidos en las últimas décadas del pasado siglo.
- La posibilidad de eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en base a un informe técnico que valore situaciones específicas, ya existe en el Plan General vigente, véase el artículo 63.2.A.3.b), y es algo habitual en planeamientos generales.
- Para argumentar la propuesta del aumento de la superficie que se considera como mínima para la excepción, de 250 a 400 metros cuadrados y para al menos 6 automóviles, lo mejor es recurrir a un ejemplo gráfico. Imaginemos un solar ideal en el que dispongamos en el sótano de 6 plazas de aparcamiento. Esto deriva de la metodología del “método residual” para tasaciones inmobiliarias en las que se plantea el más probable y mejor uso de un terreno pequeño, en el que se haría una construcción de baja más tres con dos viviendas por planta. Aplicando las dimensiones normativas vigentes para los garajes y para el núcleo de comunicación vertical:
 - Plazas de 5 x 2,5 m. (3 m. junta a pared)

Firma 1 de 1	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

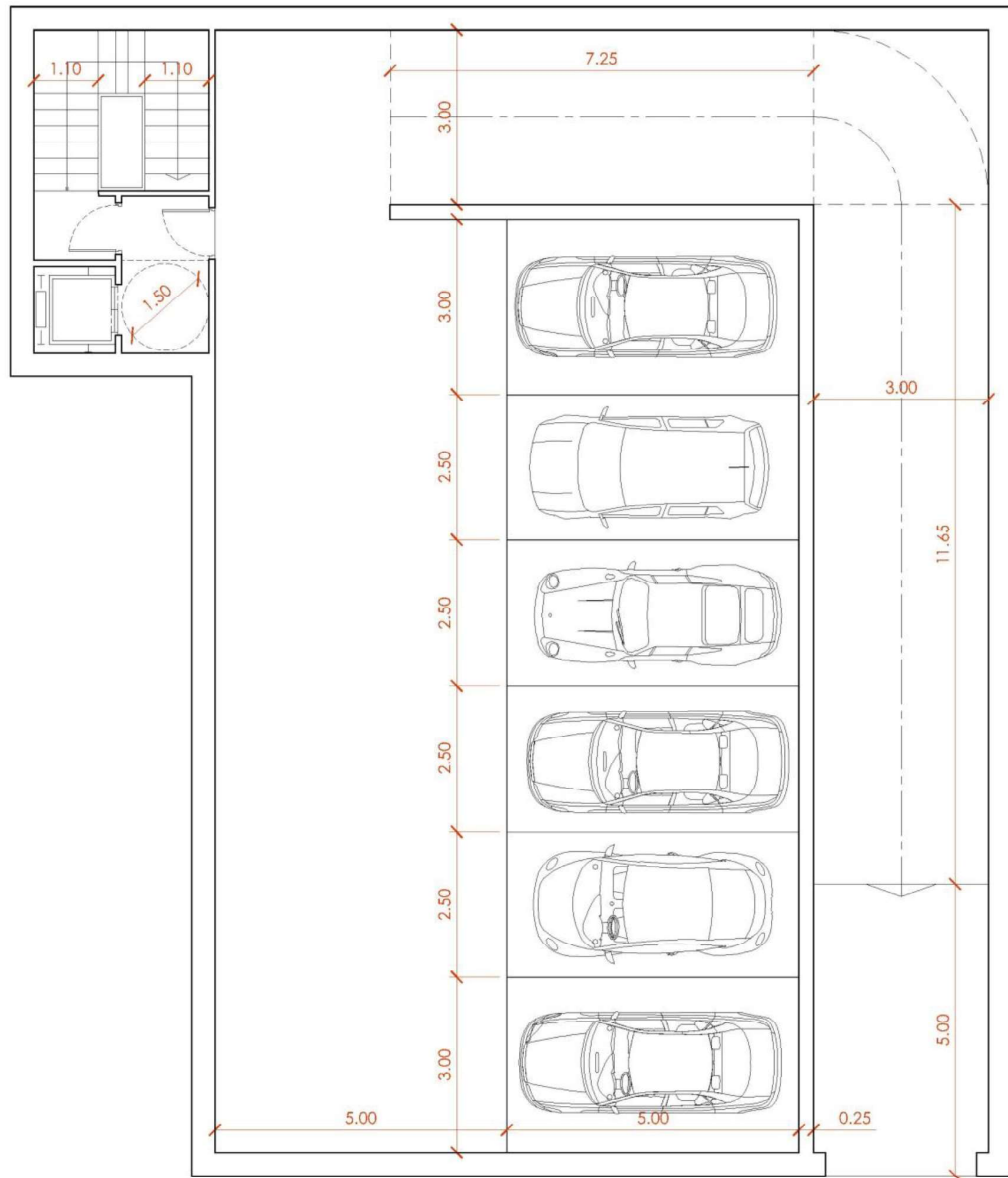
Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



- Calle de acceso de 5 m.
- Rampa del 16% con 3 m. de anchura.
- Meseta horizontal de 5 m.
- Escalera de anchura 1,10 m.
- Círculo de 1,5 m. en embarque de ascensor.

Obtenemos la planta esquemática siguiente:



En esta planta ideal, donde no se tiene en cuenta pilares ni otros condicionantes de la geometría del solar, ya se superan los 300 metros cuadrados, por lo que la actual superficie de 250 metros cuadrados sólo permite la exención a un reducido número de solares, en los que se plantean las mismas dificultades que otros de mayor superficie. Los solares existentes, sobre todo en el Casco Histórico, tienen una casuística muy



variada, por lo que, teniendo en cuenta esta situación, la dificultad de proyectar garajes en solares existentes irregulares, con variadas condiciones de acceso y circulación, con espacios que no pueden aprovecharse por no cumplir las dimensiones mínimas o que se requieren para permitir maniobras, así como también la consulta a otros planeamientos de ciudades de Castilla y León, se ha considerado como el parámetro más adecuado la superficie de 400 metros cuadrados. Evidentemente, si se plantea viviendas en planta baja y bajocubierta, la demanda de aparcamiento sería aún mayor. Mantener los 250 metros cuadrados como mínimo para dotar de plazas de aparcamiento obligatorias supone condenar a esas parcelas de pequeño tamaño a mantener su condición de solar de por vida, con el consiguiente deterioro del casco urbano.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El artículo 172 del RUCyL establece que “las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad”.

Ninguna de las cuatro modificaciones puntuales que se plantean en este documento afectan a espacios libres públicos o dotaciones.

Por su parte, el artículo 173 del mismo Reglamento hace referencia a la necesidad de incrementar los espacios libres y las dotaciones urbanas cuando las modificaciones del planeamiento impliquen el aumento del número de viviendas en más de cinco unidades o 500 metros cuadrados de superficie para destino privado.

Igualmente, ninguno de los cuatro artículos modificados supone incremento en el número de viviendas o en la superficie edificable lucrativa.

2.5. TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52.bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la modificación actual no estaría sometida a trámite ambiental, ya que la misma no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente y no se encuentra incluida en ninguno de los 4 supuestos señalados en el apartado b) del citado artículo 52.bis de la Ley, tratándose de una modificación de planeamiento que afecta a la ordenación detallada y no a la ordenación general.



La Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en su artículo 1, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

La citada Ley es la que regula, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la misma, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, siendo el órgano ambiental a estos efectos la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. (Disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León).

El presente documento de modificación se ha enviado a consulta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, por si pudiera encontrarse incluida en el ámbito de aplicación del art. 6.2 de la citada Ley y ser necesario el trámite evaluación ambiental estratégica.

La consulta realizada a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental concluye que “se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.”

2.6. NORMATIVA SECTORIAL

2.6.1. Protección Civil:

El artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León determina que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos y que los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. El presente documento se enviará al órgano competente para que emita informe sobre el mismo.

2.6.2. Protección arqueológica

Las determinaciones incluidas en el presente documento no afectan a la protección y vigilancia del patrimonio arqueológico.



2.6.3. Condiciones de accesibilidad

La presente modificación puntual carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos.

2.6.4. Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León

El artículo 7 de la Ley del Ruido de Castilla y León determina que los documentos de instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural de conformidad con lo dispuesto en esta Ley. Igualmente deberá incluirse en los citados instrumentos un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente, incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

El presente documento no precisa de la inclusión de las medidas establecidas en esta ley ya que sus determinaciones no tienen incidencia en esta materia.

2.6.5. Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones

El artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, determina que *“los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.”*

La presente modificación de planeamiento no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

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

La modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia que se propone no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, cuyo listado se adjunta a continuación:

Instrumentos de Ordenación Territorial de Ámbito Interprovincial de la Comunidad de Castilla y León.



Territoriales:

1. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA. Aprobado por Decreto 205/2001, de 2 de agosto (BOCyL 8 de agosto de 2001).

Sectoriales:

1. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA. Aprobado por Decreto 151/1994, de 7 de julio (BOCyL 26 de octubre de 1994).
2. PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril (BOCyL 17 de abril de 2002).
3. PLAN REGIONAL SECTORIAL DE CARRETERAS 2002-2007. Aprobado por Decreto 52/2003, de 30 de abril (BOCyL 7 de mayo de 2003).
4. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE EMBASES DE CASTILLA Y LEÓN 2004-2010. Aprobado por Decreto 18/2005, de 17 de febrero (BOCyL 23 de febrero de 2005).
5. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre de 2005).

Respecto al Plan General vigente, no se altera el carácter de las mismas, no afectando a determinaciones de ordenación general.

2.8. RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, recoge en su artículo 25.3 la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la ley llama un “resumen ejecutivo”, con el siguiente contenido:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento de gestión urbanística.

Respecto al apartado a), cabe decir que la modificación de los 4 artículos afectados por este documento se limita al suelo urbano consolidado definido en el Plan General.

Respecto al apartado b), cabe decir que según el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en las áreas donde se altera la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente. Según esto, no procede suspensión alguna de licencias de obras ya que las alteraciones que se proponen afectan únicamente a la ordenación detallada y no



a la general; además, el planeamiento vigente es más restrictivo que el que se propone modificado, por lo que cualquier licencia de obras que se solicite conforme a la normativa en vigor durante el período entre la aprobación inicial y la definitiva, sería conforme a ambos planeamientos: el actual y el modificado.

2.9. TRAMITACIÓN

Los artículos 58.3 a) de la Ley y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen que “en los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165”.

Por todo ello, la tramitación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se realizará mediante la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, período de exposición pública y, una vez resueltas las posibles alegaciones que puedan existir, aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Palencia.

**GUTIERREZ
BAÑOS
ALVARO -
12737452Y**

Firmado
digitalmente por
GUTIERREZ
BAÑOS ALVARO -
12737452Y

Fecha: 2023.01.25
11:31:48 +01'00'

Palencia, enero de 2023

EL ARQUITECTO



Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	08	FECHA:	ENERO DE 2023

ANEXO 1:

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



Como se ha indicado en la Memoria Vinculante de este documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, la modificación número 4 implica la necesidad de una adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, ya que en su artículo 21 establece la obligatoriedad de dotar de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda más otra por cada 100 m² de local en las nuevas construcciones sobre solares de más de 250 m² de superficie. Al haberse elevado esta cifra a 400 m² en la modificación propuesta para el PGOU, debe hacerse lo mismo en la normativa del Plan Especial del Casco Histórico.

NORMATIVA VIGENTE:

Se reproduce la redacción vigente de este artículo:

Artículo 21. Condiciones de uso

Se estará a lo que determina el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y a las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación

Se autorizan también los usos de comercio sin ninguna limitación de superficie únicamente en planta baja, así como los pasajes comerciales asimismo en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínima será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizada.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja + III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja + III sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos será el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección).

Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

Por el contrario se prohíbe la construcción de garajes en las zonas peatonales, previstos en el presente Plan Especial, pudiendo no obstante el Ayuntamiento y en circunstancias especiales, obligar a realizarlo en base al uso y



volumen del edificio que se proyecte. En este caso (zonas peatonales) ante la prohibición anteriormente señalada se podrá autorizar el cambio de uso de los existentes.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Se reproduce la redacción vigente de este artículo:

Artículo 21. Condiciones de uso

Se estará a lo que determina el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y a las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación

Se autorizan también los usos de comercio sin ninguna limitación de superficie únicamente en planta baja, así como los pasajes comerciales asimismo en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínima será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizada.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja + III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja + III sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos será el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección).

Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a ~~250~~ 400 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

Por el contrario se prohíbe la construcción de garajes en las zonas peatonales, previstos en el presente Plan Especial, pudiendo no obstante el Ayuntamiento y en circunstancias especiales, obligar a realizarlo en base al uso y volumen del edificio que se proyecte. En este caso (zonas peatonales) ante la prohibición anteriormente señalada se podrá autorizar el cambio de uso de los existentes.

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	08	FECHA:	ENERO DE 2023

ANEXO 2:

NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA para su sustitución en el PGOU

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada.

b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.

C. Espacios libres privados, o patios de manzana, que permitan inscribir un círculo con un diámetro igual o mayor a la máxima altura de fachada proyectada, nunca inferior a 15 metros y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

2. Al menos una pieza habitable dará frente y recaerá su hueco al espacio libre público o privado definido en el punto anterior.

Dicha pieza habitable deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

Dentro del área delimitado por el Conjunto Histórico, la rasante de los patios de manzana se mantendrá a la misma cota que la vía pública correspondiente al frente de la fachada del edificio.

Estas consideraciones serán también de aplicación a los Planes Parciales desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se incluyen como planeamiento incorporado.

Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.

(...)

(Queda suprimido el esquema gráfico que se incluía al final de este artículo).

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



ART. 57. Trasteros y tendaderos

57.1 Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados en cualquier planta, con las siguientes limitaciones:

- *No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.*
- *La superficie máxima de trastero será 10 m² con un ancho mínimo de 1,20 m.*
- *El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.*

Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.

(...)

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



ART. 60. Accesos

1. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.
2. El número de garajes será como máximo de dos por portal, pudiéndose incrementar este número en el caso de edificios con fachadas a distintas calles, permitiéndose un acceso de vehículos a garaje en planta baja por cada calle. Cada garaje dispondrá de un mínimo de tres plazas de aparcamiento para coche.

Lo anterior no es de aplicación en algunas vías públicas incluidas dentro del ámbito del Conjunto Histórico, donde sólo podrá abrirse un portón o ninguno, de acuerdo a la siguiente relación de calles y plazas:

1 - Sólo podrá abrirse un único portón de garajes en las fachadas de las calles La Cestilla, Don Sancho, Burgos y Juan de Castilla.

2 - No podrá abrirse ningún portón de garaje en las fachadas de la Calle Mayor Principal, Plaza Mayor, Bocaplaza, Plaza de San Francisco, Plazuela de la Sal, Calle Barrio y Mier, Plaza de San Pablo, Plaza de la Inmaculada, Rinconada de San Miguel, Plaza de los Juzgados, Paseo del Salón, Plaza de San Carlos Borromeo y Calle Concepción Arenal entre las calles Agustina de Aragón y Marqués de Santillana.

Dentro del ámbito completo del Conjunto Histórico, el tratamiento de las fachadas de planta baja correspondiente a garajes deberá tratarse de manera que se eviten los paños ciegos de largas dimensiones, introduciendo huecos en planta baja coincidentes con los ejes de los de las plantas superiores. Así mismo, los materiales de estos muros, así como de sus carpinterías, deberán ser acordes con los tradicionales de la zona y de calidades análogas a los de la fachada del edificio.

3. Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.
4. En los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es



rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

En los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar los veinticinco (25) metros.

5. *En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.*
6. *Con carácter general, los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.*

Podrá prescindirse del zaguán en los siguientes supuestos:

- *Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros.*
- *Si el garaje se sitúa en planta baja.*

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar nada su trazado.

(...)

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:**A) Uso residencial.****1. En edificios de nueva planta:**

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos, salvo que sus condiciones impidan una reserva adicional, y así se justifique en la propuesta presentada.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

- a) En solares de menos de cuatrocientos metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de plazas adicionales.*
- b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.*
- c) El Ayuntamiento, en suelo urbano consolidado, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurren circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.*
- d) Cuando la reserva exigida sea inferior 6 coches.*



Secretario General

27/02/2023

Firma 1 de 1
María Rosa de la Peña
Gutiérrez

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

e) Estas consideraciones serán también de aplicación a los sectores desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se asumen como planeamiento incorporado.



(...)

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	05	FECHA:	OCTUBRE DE 2022

ANEXO 3:

BIENES ARQUEOLÓGICOS AFECTADOS

Conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en esta Modificación Puntual se deberá incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección.

El presente documento de planeamiento urbanístico modifica la redacción de cuatro artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia:

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para la redefinición de vivienda exterior.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para eliminar el límite de número de trasteros.

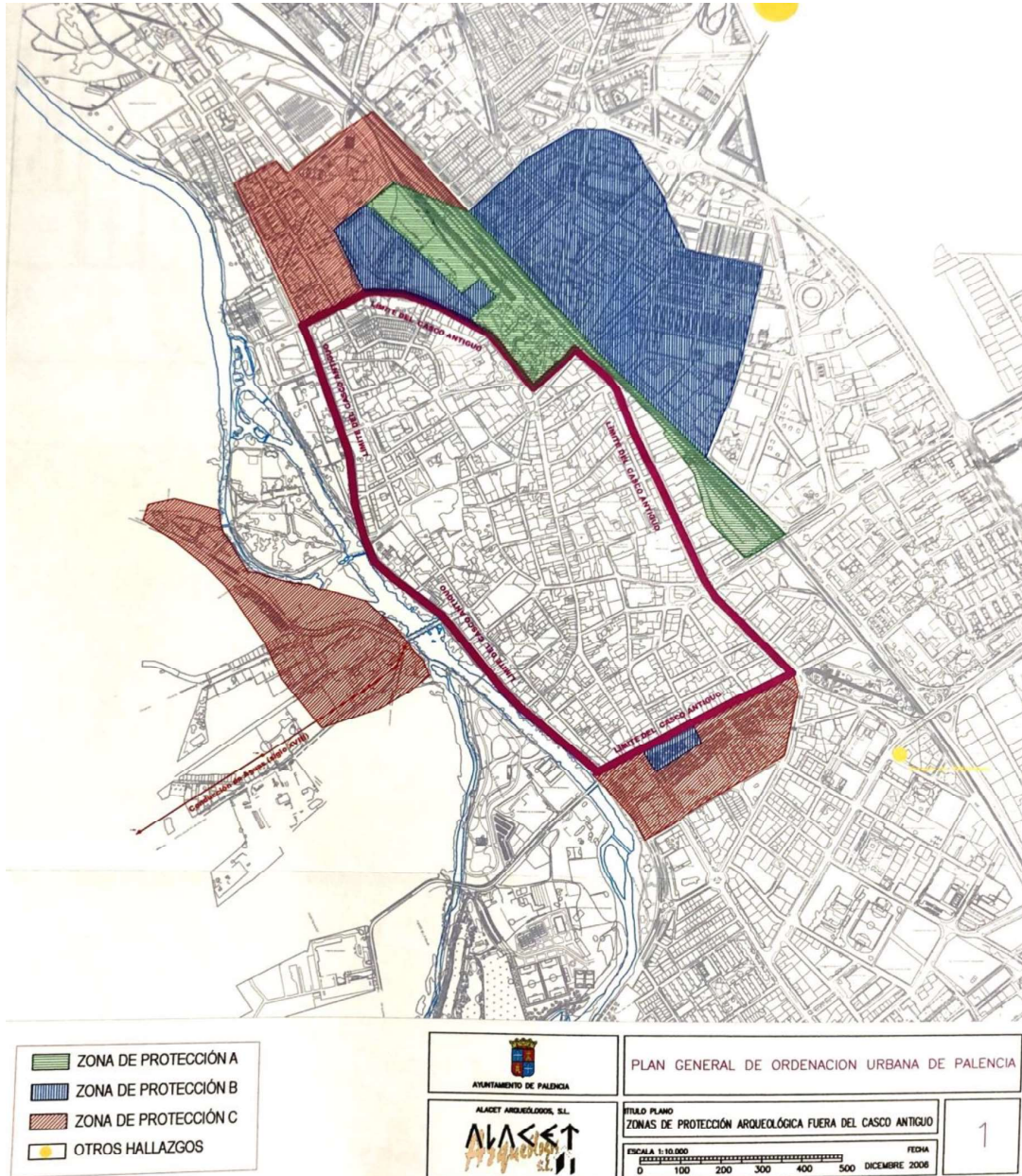
MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para permitir garajes en locales comerciales.

MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para facilitar la implantación de garajes en edificios reducidos.

Son modificaciones de carácter general que no se circunscriben a un ámbito o lugar concreto del Plan General. Por lo tanto, el ámbito de afección de este documento es la totalidad del Suelo Urbano de la ciudad, en donde están definidas varias áreas de protección arqueológica, además del ámbito del PERI del Casco Antiguo: una zona con grado A de protección arqueológica, tres con grado B y otras tres con grado C.

Todas estas áreas se pueden identificar en el plano siguiente.





Sin embargo, las modificaciones planteadas no suponen reclasificación alguna de suelo ni modifican el volumen edificable, por lo que la afección de esta Modificación Puntual al catálogo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico es nula, no afectando a los límites definidos ni a sus normas de protección.

**GUTIERREZ
BAÑOS
ALVARO -
12737452Y**

Firmado digitalmente por
GUTIERREZ BAÑOS
ALVARO - 12737452Y
Fecha: 2023.01.25
11:31:03 +01'00'

Palencia, octubre de 2022
EL ARQUITECTO REDACTOR:

Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	05	FECHA:	OCTUBRE DE 2022

ANEXO 4:

ESTUDIO SOBRE LA PRESENCIA DE PORTONES DE GARAJE EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE PALENCIA

1. ANTECEDENTES.

En la sesión ordinaria de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León celebrada el día 26 de julio de 2022 se informó favorablemente la Modificación Puntual de los artículos 57.1 y 63 (modificaciones 2 y 4) del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia y desfavorablemente la de los artículos 54 y 60 (modificaciones 1 y 3). A la vista del informe emitido, se ha propuesto una revisión del documento con el objetivo de restringir algunos aspectos en la aplicación de estos artículos dentro del área que corresponde a la delimitación del Conjunto Histórico.

En reunión mantenida con los técnicos de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se estimó la necesidad, con respecto al artículo 60, de hacer un estudio que analice y justifique la propuesta que se plantee y cómo esta modificación puede contribuir a la conservación del Conjunto Histórico de Palencia.

El presente anexo recoge los datos del estudio realizado, basado en una toma de datos de todos los portones de garaje del casco histórico de Palencia a fin de establecer un diagnóstico en base a su afección a los valores patrimoniales y culturales de la ciudad y poder obtener unas conclusiones que avalen la propuesta que se haga al respecto de su implantación dentro de este ámbito.



El resultado de este estudio es una nueva propuesta de redacción para el apartado 2 del artículo 60, donde se establecen unas acotaciones específicas para la implantación de nuevos accesos a garajes dentro del Conjunto Histórico

2. METODOLOGÍA.

Se ha recorrido la totalidad de las vías públicas incluidas dentro del ámbito correspondiente al Conjunto Histórico, identificando todos los portones de acceso a garajes existentes. El resultado de este trabajo de campo se ha materializado en un plano (dividido en dos hojas: zona Norte y zona Sur, adjuntas al final de este anexo) en el que se han superpuesto todos estos accesos a garajes sobre el plano normativo del PERI del Casco Antiguo de Palencia. De esta manera, podemos ver su relación con el grado de protección de los edificios donde se ubican, en caso de que la tengan. Así mismo, sobre este mismo plano se ha representado las calles que son peatonales a fin de poder analizar el impacto de los portones sobre este tipo de vías.

En la recogida de datos efectuada sólo se han tomado en consideración los portones que dan acceso a garajes, es decir, aquellos que tienen la categoría de entrada de carruajes con su correspondiente rebaje en las aceras y, en su inmensa mayoría, con el preceptivo vado municipal. No se han considerado, por lo tanto, aquellos negocios o talleres que presentan hacia la vía pública puertas o persianas de grandes dimensiones pero que no constituyen accesos de vehículos.

En el citado plano que plasma el resultado de esta toma de datos se ha representado también el número de accesos de garajes de cada edificio, ya que este factor es precisamente el objeto de la modificación puntual que se propone, identificando si el portón es único en el edificio (triángulo amarillo), si existen dos portones sobre el mismo inmueble (triángulo verde) o si el número es mayor (triángulo rojo).

Esta toma de datos ha sido realizada, de manera intencionada y consciente, por una única persona, el redactor de esta Modificación Puntual, sin recurrir a la ayuda de colaboradores, ya que el propio proceso de recorrer caminando la totalidad del tejido de calles del ámbito del Conjunto Histórico ofrece la mejor percepción posible del impacto de estos elementos de cara a su análisis en aspectos que a veces son difíciles de plasmar en un documento gráfico.

Como resultado de este exhaustivo recorrido por el callejero palentino, se ha podido establecer un diagnóstico que se presenta en el apartado siguiente, a partir del cual se establecen unas conclusiones con las que se ha hecho la propuesta de redacción del citado apartado 2 del artículo 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.



3. DIAGNÓSTICO.

A la vista de la toma de datos efectuada y plasmada de manera gráfica sobre los dos planos que se adjuntan al final de este anexo, se pueden establecer las siguientes afirmaciones:

- Se observa que la densidad de portones es considerablemente mayor en la zona Este del caso antiguo que en la Oeste, estableciendo como línea separadora de ambas zonas la calle Mayor Principal, que vertebraba de Norte a Sur al casco antiguo de Palencia.
- Existe una relación, inversamente proporcional, entre el carácter comercial de las calles y el número de accesos de garajes existentes. Es decir, cuanto más comercial es la calle, menor es el número de portones existentes. Si tomamos como ejemplo las principales vías que recorren en sentido longitudinal Norte-Sur la ciudad, vemos que la calle Mayor Principal (la principal calle comercial de la ciudad) apenas cuenta con dos únicos portones en un recorrido de casi un kilómetro. También es relativamente baja la densidad de entradas de coches en la paralela calle Colón, cuya actividad comercial es importante, pero a diferencia de la calle Mayor Principal, no es peatonal. Sin embargo, en el lado Este, tenemos que la Avenida de Castilla (con su prolongación en la avenida Obispo Barberá), así como en la calle Mayor Antigua, la abundancia de accesos a garajes es elevadísima, tratándose en estos casos de vías mucho menos comerciales que las dos citadas anteriormente.
- Respecto a la relación entre el número de portones de garajes y el carácter peatonal o de tráfico rodado de las calles, no puede establecerse una pauta concreta. Aunque por lo general en las áreas peatonales hay menos accesos a garajes, el elemento diferenciador está en lo descrito citado en el punto anterior: su carácter comercial. Por lo general, la peatonalización de calles se hace en las vías más comerciales, sin embargo, hay calle peatonales y muy céntricas como la calle Valentín Calderón o la calle Los Soldados, plagadas de accesos a garajes. En estas dos vías la actividad comercial es reducida a pesar de su céntrica posición, adyacente a la calle Mayor Principal.
- En cuanto a la relación entre el número de portones de garaje y la edad de los edificios se observa que en las construcciones levantadas en la segunda mitad del siglo XX, antes de la entrada en vigor del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, con frecuencia se recurría a la secuenciación de accesos de garajes consecutivos (en algunos casos para una única plaza de aparcamiento) con el consiguiente impacto visual sobre estas fachadas. Lo podemos observar en las tres imágenes siguientes, tomadas en la avenida Obispo Barberá, avenida de Castilla, calle Los Pastores y calle Mayor Antigua, respectivamente en ese orden.

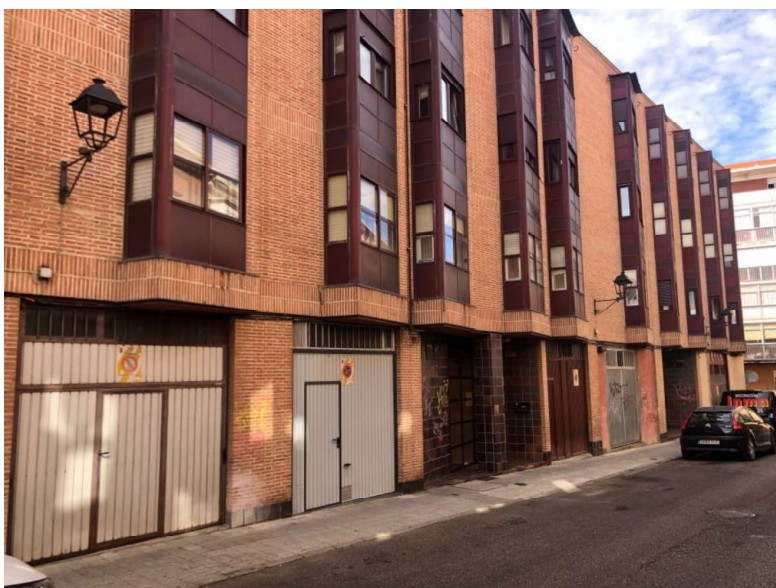
Firma 1 de 1	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>





Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
María Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



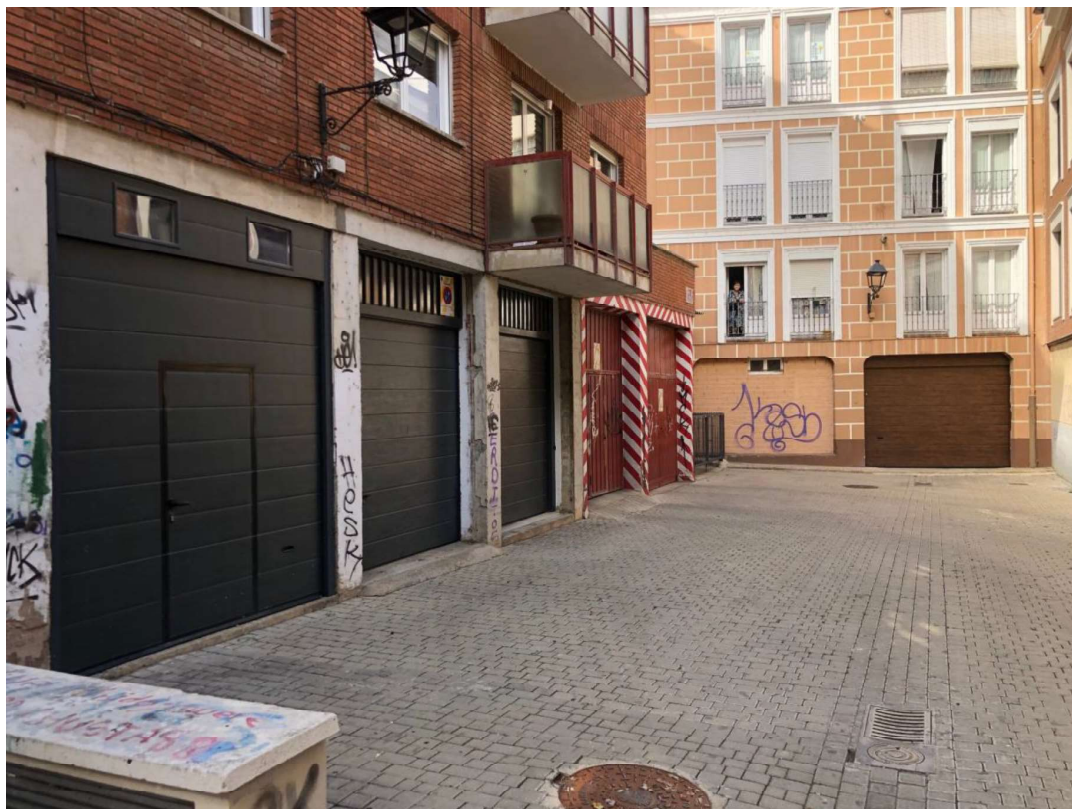
- Sin duda, y aunque se trata de un elemento de percepción subjetiva, la secuenciación de portones uno junto a otro, sin solución de continuidad, es uno de los elementos más tóxicos que puede observarse en el recorrido peatonal por el casco antiguo de Palencia. Esta inadecuación tipológica se acentúa, aún más, cuando, como en el último ejemplo del punto anterior, vemos lo inapropiado de los materiales o la variedad de los mismos dentro un único inmueble.

Aunque como contrapunto a esta observación, nos encontramos con que hasta esta secuenciación de garajes puede hacerse con mejor criterio y sensibilidad arquitectónica, como se observa en las antiguas cocheras del MOPU, en la parte baja de la avenida de Castilla, las cuales están protegidas con el grado de protección Ambiental I en el PERI del casco antiguo.



- La implantación consecutiva de varios portones seguidos es más habitual en las zonas periféricas del Conjunto Histórico, pero también lo podemos encontrar en áreas muy céntricas, como en los dos ejemplos siguientes, fotografiados en la calle Corral Calvo y calle Valverde. El primero corresponde a un área peatonal muy próximo a la calle Mayor Principal; se trata de un callejón sin salida y de nulo interés comercial. El segundo ejemplo es la excepción que confirma la regla y se trata del inmueble que hace esquina entre la calle Valverde y la calle Estrada, ambas vías muy céntricas y concurridas.





- Que la entrada de carruajes no tiene por qué ser un elemento tóxico que adultere la idiosincrasia del tejido urbano tradicional queda patente en algunos ejemplos que hemos



Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>

encontrado en edificios históricos o protegidos, como estos dos ejemplos que se presentan a continuación:



Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



La fotografía superior corresponde a la fachada trasera del Museo Diocesano y la de abajo a un edificio rehabilitado hace pocos años en el número 5 de la calle Ignacio Martínez de Azcoitia. En ambos casos se ha cuidado la composición de los huecos y de sus materiales.

- Otro aspecto vinculado a la presencia de garajes en planta baja y que empobrece las fachadas de los inmuebles donde se ubican es la presencia de lienzos ciegos sin apenas huecos o situados en la parte alta a manera de ventanucos corridos. A esta inapropiada composición se une la pobreza de los materiales de terminación de la fachada, en todos los casos es un simple enfoscado y pintado, sin relación alguna con la calidad constructiva de las plantas superiores.

Para ilustrar la anterior afirmación, se presentan estas dos fotografías tomadas ambas en la calle Mayor Antigua.



- En el recorrido de toma de datos efectuado, se ha podido comprobar que, en las promociones ejecutadas en los últimos años en el centro de la ciudad, no se han diseñado locales en planta baja, sino que nos encontramos con viviendas, lo cual va a favor de la calidad visual de los edificios, tanto en cuanto a la nobleza de los materiales como en la composición de huecos, siempre referenciados a los ejes de las ventanas superiores. Esta circunstancia es deudora a los tiempos actuales en los que las ventas por Internet han sustituido a los comercios tradicionales, haciendo que hayan quedado desocupados locales comerciales en los centros históricos de todas las ciudades. Ante tal circunstancia, los promotores prefieren hacer viviendas en los bajos que, aunque su precio de venta es menor, tienen una mayor salida comercial que un local, a menudo condenado a su permanente desocupación.

- Hay determinadas calles y plazas de la ciudad que carecen por completo o casi por completo de accesos a garajes, y que se corresponden con las vías públicas de mayor interés artístico e histórico, como son la Calle Mayor Principal, la Plaza Mayor y sus espacios urbanos aledaños, los entornos de las Iglesias de San Pablo y San Miguel, la Plaza de los Juzgados o el Paseo del Salón.

4. CONCLUSIONES.

De todo lo comentado en el apartado anterior podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Los portones de garajes en el casco histórico son elementos que pueden alterar negativamente el carácter urbano de la calle donde se ubican, especialmente si su densidad es elevada y sus materiales están poco adecuados al entorno tradicional donde se sitúan.

- A esta circunstancia negativa se suma la de los locales transformados en garajes, en los que no se cuida el cerramiento de las fachadas con acabados en un simple paredón enfoscado y pintado (en el mejor de los casos).

- Aunque por regla general, las calles peatonales se corresponden con las áreas más sensibles desde el punto de vista arquitectónico del centro urbano, no existe una relación directa entre peatonalización y acotación del número de entradas de garajes.

- Algunas calles del Conjunto Histórico, que corresponden a las áreas más sensibles desde el punto de vista monumental, apenas presentan accesos a garajes, por lo que se plantea elevar el grado de protección con tolerancia cero a nuevos portones. Nos referimos a nueve zonas concretas de la ciudad que enumeramos y justificamos a continuación:



1 – Calle Mayor Principal: como ya se ha dicho, en la principal vía de la ciudad, de carácter peatonal y con mayor concentración comercial, sólo existen dos accesos a garajes en su kilómetro de longitud. Esto no solo es un seguro para una apariencia de las fachadas, sino también para la seguridad de los viandantes por el carácter peatonal y altamente comercial de la calle. La presencia de vehículos, aunque sea a pequeña velocidad por la calle Mayor Principal supone, cuando menos una molestia para los peatones y, un peligro especialmente en los setecientos metros de zona porticada, ya que la visibilidad de un automóvil saliendo o entrando entre columnas se reduce tanto para quienes caminan como para los conductores.



2 – Plaza Mayor y sus espacios aledaños: Bocaplaza, Plaza de San Francisco y Plazuela de la Sal. En el centro neurálgico de la administración palentina, centralizado en el edificio del Ayuntamiento, no existe ningún portón en la actualidad y, por los mismos argumentos expresados para la calle Mayor Principal (es todo peatonal y aquí también hay columnas y muchos comercios), entendemos que se debe preservar la situación actual.



3 – Calle Barrio y Mier: esta corta arteria, que conduce a la Catedral desde la calle Mayor Principal, tiene protegidos el noventa por ciento de sus inmuebles, por lo que la presencia de amplios portones en la calle distorsionaría su imagen histórica, amén de las molestias a viandantes, dada la estrechez de la vía.

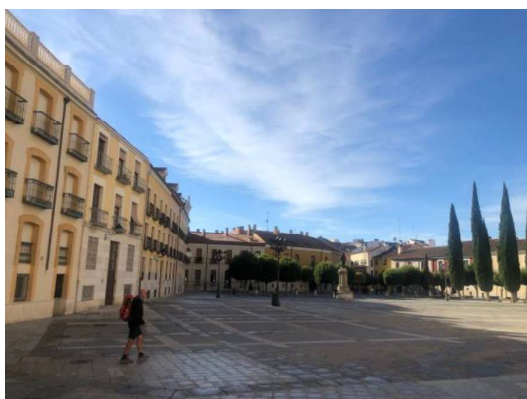




4 – Plaza de San Pablo: se trata de una alargada área peatonal en torno a este monasterio dominico fundado en el siglo XIII. La ordenación propuesta en el Plan General y las edificaciones realizadas en los últimos años han sabido enfatizar el carácter monumental de la zona y preservar su ambiente urbano. Por ello, se propone que en el futuro las cosas sigan así.



5 – Plaza de la Inmaculada o Plaza de la Catedral ha respetado la ausencia de vehículos, los cuales acceden a los garajes de los edificios a través de calles perimetrales.



6 – Rinconada de San Miguel: en el espacio que rodea a este templo del siglo XII, cuya torre es una de las imágenes más reconocibles de la villa palentina, se ha



reservado un área sin tráfico rodado ni accesos a garajes que entendemos debe seguir manteniendo esta condición.



7 – Plaza de los Juzgados (antigua Plaza de Abilio Calderón): presenta edificios institucionales en tres de sus flancos y posee un aparcamiento público subterráneo. Su tráfico peatonal es intenso por su proximidad también a la plaza de abastos. Apostamos por mantener su ambiente y su carácter actual, evitando que puedan abrirse accesos a garajes en las fachadas a esta plaza.



8 – Paseo del Salón: en este caso se trata de edificaciones modernas enfrentadas a un jardín histórico: el Parque del Salón de Isabel II, o simplemente El Salón como lo conocemos en Palencia. Este jardín urbano fue diseñado en torno a 1830 en lo que entonces eran las afueras de la ciudad. En la actualidad es la principal y más céntrica zona verde de la capital. La peatonalización hace algunos años de la mayor parte de su calle lateral ha motivado la extensión del parque hasta los edificios y la concentración de establecimientos de hostelería con terrazas aledañas al parque. Aunque la propuesta de liberar de accesos a garajes en esta vía peatonal responde más a motivaciones sociales que artísticas o históricas, vale la pena no perder este derecho adquirido por los transeúntes en esta agradable zona estancial al aire libre.





9 – Plaza de San Carlos Borromeo: La última zona que se propone en el planeamiento modificado como libre de accesos a garajes tiene un carácter muy diferente a todos los anteriores. Se trata de un barrio de viviendas unifamiliares conocido como “Casas de la Banca”, levantado a mediados del pasado siglo. En su interior incluye una placita y unas calles peatonales, dejando a los coches aparcados en las vías periféricas. Ello ha promovido un ambiente urbano y vecinal que está muy considerado por los residentes y otros palentinos que aspiran a venir a vivir a esta zona.



Por todo lo anterior, entendemos que la normativa que se apruebe debe proteger el carácter del centro histórico limitando numéricamente (con distinto grado) la presencia de los portones y estableciendo unas reglas para la composición de las fachadas de posibles garajes en planta baja.

No se considera oportuno establecer una reglamentación en función del carácter peatonal o no de la vía pública, debiéndose recurrir a una normativa de carácter más quirúrgico que implique un mayor control en determinadas calles del centro, en las que la calidad arquitectónica pueda verse empañada por el incremento de nuevos accesos a garajes. En este sentido, se considera apropiada la excepcionalidad propuesta en el artículo 60 modificado, donde no sólo se mantiene la vigente limitación de un único acceso a garajes en las fachadas de algunas calles (La Cestilla, Don Sancho, Burgos, Juan de Castilla)



sino que, en una vuelta de tuerca más, se considera que los portones deben erradicarse por completo debido a los valores arquitectónicos y culturales de algunas áreas urbanas.

Por ello, el nuevo artículo 60 establece tres grados en la permisividad de implantación de portones de accesos a garajes dentro del ámbito del Casco Histórico:

- Con carácter general se asume la nueva normativa propuesta para la ciudad que permite dos accesos a garaje por inmueble, pudiéndose incrementar en una unidad por cada nueva fachada o portal. Esto resulta inocuo desde el punto de vista de afección artística a la mayor parte del Conjunto Histórico, ya que está superado con creces en muchas zonas. En cualquier caso, es una limitación razonable para las calles con carácter patrimonial mínimo.
- Se establece una mayor limitación en determinadas calles del centro, donde se mantiene la limitación vigente en el actual Plan General de Ordenación Urbana de permitir un solo acceso de garaje por edificio.
- Por último, se plantea un grado de protección mayor en las áreas de carácter más monumental y con mayor riqueza patrimonial en las que se erradica en su totalidad la posibilidad de abrir accesos a garajes.

En la actualidad, de algún modo, el propio mercado ha “ordenado” la composición urbana de los bajos de los edificios al proliferar las viviendas a nivel de calle frente a los locales comerciales.

La limitación que se propone con carácter general para la ciudad, de acotar en el artículo 60.2 modificado del P.G.O.U. los garajes a locales en los que al menos haya tres plazas de aparcamiento para coches supone, en sí misma, una importante reducción de las posibilidad de actuación en el casco antiguo. De hecho, como puede observarse con un simple golpe de vista a los planos de estudio aportados, son muchos los inmuebles que ya han agotado esta posibilidad, por contar ya con dos o más accesos a garajes. Además, de acuerdo a las reglas de diseño de las plazas de aparcamiento (5 x 2, 5 metros la central y 5 x 3 m. las extremas) y sus accesos (calle de 5 metros), la viabilidad de convertir un local comercial en garajes queda muy reducida, resultado por estas circunstancias, la modificación planteada sin afección en la mayor parte del Conjunto Histórico.

Por todo ello, entendemos que la nueva redacción del artículo 60 del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en la que se permite, en determinados casos, un segundo acceso de garajes para dar uso a locales desocupados, no adultera la escena urbana del Conjunto Histórico, y donde podría resultar distorsionador de la imagen apprehendida por los transeúntes (áreas monumentales), las excepciones del artículo, permitiendo sólo un acceso por edificio o ninguno, contribuye a la conservación de los valores históricos del centro de la ciudad y la idiosincrasia ambiental de las vías públicas

Firma 1 de 1	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez	27/02/2023

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



afectadas. Todo esto, se ve reforzado con un mayor control sobre la composición de huecos y materiales de acabado, que contribuirá a que el Conjunto Histórico de Palencia presente una imagen más amable ante moradores y visitantes.



Palencia, octubre de 2022

**GUTIERREZ
BAÑOS
ALVARO -
12737452Y**

Firmado digitalmente
por GUTIERREZ
BAÑOS ALVARO -
12737452Y
Fecha: 2023.01.25
11:30:26 +01'00'

EL ARQUITECTO REDACTOR:

Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños

Firma 1 de 1	27/02/2023	Secretario General
Maria Rosa de la Peña Gutiérrez		

Para consultar la autenticidad de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 19601cb7a61e440da6d97aea26d0c214001

Url de validación <https://sede.aytopalencia.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp>



