



## III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

*ACUERDO de 16 de febrero de 2023, del Pleno del Ayuntamiento de Palencia, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual de cuatro artículos de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, promovido por la «Asociación de Empresarios de la Construcción de Palencia» (AECOPA).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la aprobación definitiva, del instrumento de referencia a cuyo efecto se trascibe el contenido del acuerdo:

#### ANTECEDENTES DE HECHO:

*Primero.– Con fecha 3 de febrero de 2022 tuvo entrada en el Registro de este Ayuntamiento documento para la «Modificación Puntual de cuatro artículos de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia» presentado por don Miguel Alonso Pérez, en representación de la Asociación de Empresarios Constructores de Palencia y redactado por don Álvaro Gutiérrez Baños.*

Tras la subsanación de los defectos detectados en el documento por los técnicos municipales se presenta por los promotores documento preparado para su aprobación inicial el 23 de marzo de 2022.

*Segundo.– El Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 21 de abril de 2022 acordó aprobar inicialmente el documento de «Modificación puntual de cuatro artículos de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia».*

*Tercero.– Con fecha 6 de mayo de 2022 se remite consulta sobre la tramitación ambiental de esta modificación a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.*

El 7 de septiembre de 2022 se recibe respuesta en la que se determina que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.

*Cuarto.– De conformidad con el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y con la Orden FYM/238/2016, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 sobre informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento, se han solicitado los siguientes informes:*

- Informe del Centro Directivo en materia de urbanismo. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.



- Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Informe de la Agencia de Protección Civil.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Informe de la Diputación Provincial.

*Quinto.*– El acuerdo de aprobación inicial dispuso la apertura de un periodo de información pública de dos meses. Se han publicado anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento el 6 de mayo de 2022, en el Boletín Oficial de Castilla y León número 92, de 16 de mayo de 2022 y en el Norte de Castilla del 13 de mayo de 2022, en la página 6.

Durante el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- Sonia Ordoñez Rodríguez, en representación de Ganemos Palencia, el 12 de julio de 2022.
- Raquel Mirian Andrés Prieto, como portavoz del Grupo Municipal del PSOE en el Ayuntamiento de Palencia, el 13 de julio de 2022.

Ambas alegaciones se han presentado dentro del plazo de información pública de dos meses, cuyo cómputo se inicia el 16 de mayo de 2022 con la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Constan en el expediente informe técnico de fecha 18 de enero de 2023 e informe jurídico de fecha 20 de enero de 2023 en los que se da respuesta a las alegaciones presentadas, además de documento de respuesta aportado por los promotores de la modificación.

*Sexto.*– Con fecha 26 de enero de 2023 tiene entrada en el Registro del ayuntamiento documento preparado para la aprobación definitiva de la modificación en el que se incorporan los cambios efectuados en el documento aprobado inicialmente como consecuencia de los informes de otras Administraciones Públicas y de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.

*Séptimo.*– Consta en el expediente informe técnico emitido el 26 de enero de 2023 en el que se enumeran los cambios introducidos en el documento tras su aprobación inicial, se determina que los mismos no pueden considerarse cambios sustanciales y se informa favorablemente el documento considerando que procede su aprobación definitiva.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

*Primero.*– *Competencia:* El presente instrumento de planeamiento es una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia que no afecta a determinaciones de ordenación general. De conformidad con los artículos 58.3 a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 170.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, como es el caso de Palencia,



la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente corresponde al Ayuntamiento.

El artículo 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 5 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local determina que es competencia del *Pleno municipal* la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

Este acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 47.2 II), requiere el voto favorable de la *mayoría absoluta* del número legal de miembros de la corporación.

**Segundo.– Normativa aplicable:** Es legislación de aplicación en la presente tramitación la siguiente: Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local; Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público; 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; Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, aprobado definitivamente por ORDEN FOM/1848/2008, de 16 de octubre; la Orden FYM/297/2015 de 1 de abril, por la que se aprueba definitivamente la revisión del PGOU de Palencia en los ámbitos que no fueron aprobados en la Orden FOM 1848/2008, identificados como PERI-3 Ferrocarril y Sectores SUZ-13R y SUZND-3-R; y la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como el resto de la normativa que resulte aplicable.

**Tercero.– Legitimación:** El presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se ha elaborado y propuesto por particulares, legitimados para ello por el artículo 50 de la Ley y 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La competencia para su aprobación corresponde exclusivamente a la Administración.

**Cuarto.– Trámite ambiental:** En relación a la necesidad de tramitación ambiental del documento, se ha remitido consulta a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, habiéndose recibido respuesta el 7 de septiembre de 2022 en la que se determina que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica.

**Quinto.– Informes Previos:** Se han recibido los siguientes informes previos solicitados a otras Administraciones Públicas en el marco del artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

- *Informe del Centro Directivo en materia de urbanismo. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo*, recibido el 10 de agosto de 2022, favorable.



– *Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León:*

Con fecha 1 de junio de 2022 se recibe en el ayuntamiento solicitud de completar la documentación presentada a la Comisión de Patrimonio Cultural, ya que, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León debe aportarse un catálogo de los bienes arqueológicos afectados por la modificación, que no se aporta en el documento. Esta solicitud es remitida a los promotores de la modificación que presentan la documentación solicitada el 14 de junio de 2022. Esta documentación se remite por el Ayuntamiento a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León el 16 de junio de 2022.

El 3 de agosto de 2022 se recibe el acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en sesión ordinaria celebrada el 26 de julio de 2022, en el que informa favorablemente la modificación de los artículos 57.1 y 63 de la normativa del PGOU y desfavorablemente la de los artículos 54 y 60. Este informe es trasladado a los promotores de la modificación.

Con fecha 18 de octubre de 2022 los promotores de la modificación presentan en el Registro de este Ayuntamiento nuevo documento para su remisión a la Comisión de Patrimonio cultural, que, tras ser informado por los Técnicos del Servicio, se remite a la Comisión de Patrimonio Cultural el 18 de noviembre de 2022.

El 22 de noviembre se recibe acuerdo adoptado por la Comisión de Patrimonio cultural de Castilla y León en sesión ordinaria celebrada el 16 de noviembre de 2022 por el que se *informa favorablemente* la modificación presentada.

- *Informe de la Agencia de Protección Civil:* se recibe informe el 10 de mayo de 2022 en el que se informa de los riesgos por los que se encuentra afectado el término municipal.
- *Informe de la Subdelegación del Gobierno:* se recibe informe *favorable* el 26 de mayo de 2022.
- *Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero:* informe *favorable* emitido el 23 de junio de 2022.
- *Informe de la Diputación Provincial:* informe *favorable* de fecha 11 de mayo de 2022.

**Sexto.– Alegaciones:** Como se señala en el Antecedente de Hecho cuarto, durante el periodo de información pública se han presentado alegaciones por Sonia Ordoñez Rodríguez, en representación de Ganemos Palencia, y Raquel Mirian Andrés Prieto, como portavoz del Grupo Municipal del PSOE en el Ayuntamiento de Palencia.

Estas alegaciones han sido remitidas a los redactores que han presentado documentos de respuesta a las mismas en fecha 2 de diciembre de 2022 y 9 de enero de 2023. Así mismo se han emitido desde el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, informe técnico el 18 de enero de 2023 e informe jurídico el 20 de enero de 2023 en respuesta



a las mismas, con la correspondiente propuesta de estimación o desestimación de las alegaciones presentadas, que constan en el expediente e informan en el siguiente sentido:

- *Alegaciones presentadas por Dª Raquel Miriam Andrés Prieto, Portavoz del Grupo Municipal PSOE en el Ayuntamiento de Palencia.*

*Alegación 1: «En el expediente de aprobación inicial no figuran las peticiones de los informes sectoriales por parte del ayuntamiento, lo que invalida la aprobación inicial.»*

Respuesta redactores. contenida en el documento: «Se trata de un aspecto relativo al procedimiento administrativo que no corresponde al técnico que suscribe, sino al Ayuntamiento de Palencia que dará la oportuna respuesta.»

*Respuesta servicio de planeamiento y gestión urbanística:*

- *Informe técnico:*

Corresponde informar a los servicios jurídicos.

- *Informe jurídico:*

La alegación del PSOE señala que no consta en el expediente administrativo la solicitud de los informes previos que deben solicitarse antes de la aprobación inicial de conformidad con el artículo 153 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El acuerdo de aprobación inicial en el Fundamento de Derecho Séptimo, señala que se deberán solicitar con carácter previo a la aprobación inicial los informes previos que determina la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.

Estos informes previos han sido solicitados el 13 de mayo de 2022 y se ha recibido informe de respuesta favorable de todas las Administraciones consultadas. Efectivamente la solicitud de los mismos se ha hecho con posterioridad a la aprobación inicial del instrumento, pero de conformidad con el artículo 2 de la instrucción Técnica Urbanística aprobada por orden FYM/238/2016, que la solicitud de informes se curse simultánea o posteriormente a la aprobación inicial no implica su anulabilidad, conforme al artículo 63.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 48.3 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas).

*A la vista de lo expuesto, se propone desestimar la alegación.*

*Alegación 2: «además de cuatro artículos de la normativa del PGOU se propone la modificación del artículo 21 del URPI-8 (Casco Antiguo) y en consecuencia la modificación del artículo 7.4.1 del PGOU de 1992.»*



En el documento de aprobación inicial se propone en su Anexo 1 la modificación del artículo 21 del URPI-8, es decir de la normativa del PEPRI Casco Antiguo de Palencia.

Por lo tanto, en el título del documento debe figurar además de la modificación de cuatro artículos de la Normativa del PGOU, la modificación también normativa del planeamiento asumido URPI-8.

Se propone en esta alegación una nueva redacción del título del documento, acorde con las modificaciones que se proponen, que sería del tenor siguiente:

*Modificación puntual de cuatro artículos de la normativa del PGOU, de un artículo del PEPRI Casco Antiguo, URPI-8, y de un artículo del PGOU de 1992.*

*Respuesta redactores. contenida en el documento:* «Tal como se indica en la Memoria Vinculante del documento, la modificación del artículo 63 de la normativa del PGOU/2008 implica un cambio en el artículo 21 de la normativa del URPI-8, ámbito de suelo urbano con planeamiento incorporado coincidente con el Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico, PEPRI, al ser una determinación que se regula del mismo modo en ambos documentos.

La alegación tiene un error puesto que no se modifica el artículo 7.4.1. del PGOU/1992; se modifica el artículo 21 de la normativa del PEPRI, exclusivamente en la superficie de los solares exentos de reservar plazas de aparcamiento, que pasa de 250 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>

La modificación propuesta del artículo 21 de la normativa del PEPRI está identificada en su estado actual y modificado, justifica su conveniencia y la acreditación del interés público; la normativa urbanística no determina la obligación de incluirla en el título del documento.

Es por lo que, desde el punto de vista de la legalidad del documento, no sería preciso su cambio.

Se propone *no estimar* esta alegación.»

*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:*

– *Informe técnico:*

No se propone la modificación del artículo 7.4.1. del PGOU de 1992, instrumento sustituido tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en 2008.

Corresponde informar a los servicios jurídicos.

– *Informe jurídico:*

El título propuesto en la alegación, como se ha señalado tanto por los redactores como por los Servicios técnicos municipales, no sería correcto puesto que no se modifica el Plan general de Ordenación Urbana de Palencia de 1992.

En cuanto a la necesidad de que el título identifique la modificación del artículo 21 del PEPRI no se ve necesaria, igual que tampoco es necesario que se identifiquen en



el título del documento los cuatro artículos del Plan General que se modifican. Además, el PERPRI es un planeamiento asumido y, por tanto, incorporado al Plan General de 2008.

La identificación de las determinaciones modificadas debe contenerse en la memoria vinculante, de conformidad con el artículo 169 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En la memoria vinculante se identifica dicha modificación.

A la vista de lo expuesto se *propone desestimar esta alegación*.

*Alegación 3: «Inconveniencia de modificar simultáneamente distintos instrumentos de planeamiento».*

*Se pretende modificar distintos instrumentos de planeamiento a la vez, como es el de un Planeamiento General (normativa del PGOU) y el del planeamiento asumido PEPRI Casco Antiguo de Palencia, URPI-8.*

*En el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCYL), en su artículo 169 diferencia claramente las modificaciones según tipo de instrumento urbanístico.*

### *Artículo 169. Modificaciones*

*1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*

*2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*

*Y en el apartado 4, de este mismo artículo 169, explicita que en cada modificación se deberá seguir el procedimiento propio del instrumento que se modifica.*

*4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.*

*Existen, en general, dos tipos de procedimientos de aprobación de los Planes. Uno, arquetípico, que es el de la aprobación de los instrumentos de planeamiento de carácter general, y otro, simplificado respecto al anterior, para la aprobación de los instrumentos de desarrollo.*

*Por lo tanto, dada la distinta entidad de los instrumentos de planeamiento, que conllevan a distintos procedimientos, lo adecuado es tramitar de forma independiente cada instrumento según su propio procedimiento.*

*No deberíamos olvidar que en la anterior aprobación inicial del Pleno Municipal de 17 de junio de 2021 para la modificación puntual de normativa del PGOU, por no haber deslindado en otro procedimiento la modificación del PEPRI Casco Antiguo, tuvo como consecuencia la denegación de la aprobación definitiva. Tal vez por eso se oculta en el título del documento que también se propone modificación del referido PEPRI Casco Antiguo.»*



*Respuesta redactores contenida en el documento: «El Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico de Palencia, PEPRI, es un documento de planeamiento asumido, tal como posibilita el artículo 109 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, planeamiento que se incorporó íntegramente, como especifica la ficha del URPI-8 del Tomo III, Normativa Urbanística, Fichas.*

*Puesto que se trata de un planeamiento incorporado al Plan General, se entiende que su modificación supone una modificación del PGOU/2008, y por ello estamos ante una modificación puntual de planeamiento general, tal como se identifica en el artículo 169.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*En la alegación también se hace referencia a la modificación de varios artículos de la normativa del PGOU/2008 promovida por el Ayuntamiento de Palencia en el año 2021 y que no llegó a aprobarse definitivamente por el informe vinculante de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Este informe fue desfavorable, y el motivo por el que no se pudo aprobar definitivamente, no siendo cierto el argumento manifestado en la alegación relativo a la modificación de distintas figuras de planeamiento.*

*Es por lo que, desde el punto de vista técnico, no se están modificando diferentes instrumentos de planeamiento; la modificación que se tramita es una modificación puntual del PGOU/2008.*

*Se propone NO ESTIMAR esta alegación.»*

*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:* Se suscribe la alegación contenida en el documento, añadiendo que, por Acuerdo de 25 de marzo de 2022, del Pleno del Ayuntamiento de Palencia, se deniega la aprobación definitiva de la «Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, que afecta al Tomo II. Normativa, y a la normativa de Planeamientos asumidos: URPI-8, UZPI 1-R y UZPI 4-R» a la vista del informe desfavorable preceptivo y vinculante emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

*En consecuencia, se propone desestimar la alegación.*

*Alegación 4: «Las propuestas de modificación suponen en realidad una revisión encubierta del PGOU de Palencia.*

*Cuando se produce una concatenación de modificaciones puntuales de un mismo planeamiento durante un breve periodo de tiempo, cabe la sospecha de que, para no afrontar una Revisión del PGOU, se esté procediendo, en realidad, a tal Revisión mediante la aprobación sucesiva de multitud de modificaciones puntuales. (...)»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «El artículo 168 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León define «la revisión de los instrumentos de planeamiento general como la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos».*

*El documento que se tramita afecta a determinaciones de ordenación detallada, no incluyendo el cambio de determinación de ordenación general alguna.*

*Durante la vigencia del PGOU/2008 se han aprobado definitivamente varias modificaciones puntuales del PGOU/2008, tal como posibilita la normativa urbanística, que no determina limitación alguna en este sentido.*

*Puesto que el documento que se tramita no supone la reconsideración de la ordenación general establecida en el PGOU/2008 y contiene modificaciones de determinaciones de ordenación detallada, se trata de una modificación puntual del planeamiento general de las reguladas en el artículo 169.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

*Se propone no estimar esta alegación.»*

**Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:** Se suscribe la alegación contenida en el documento, por tanto, se propone desestimar la alegación.

**Alegación 5:** «*La modificación del artículo 54, se ha simplificado en exceso sin la justificación adecuada del interés público.*

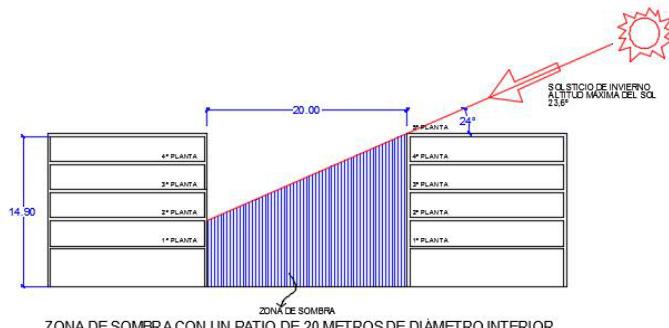
*Para este artículo ya se aprobó una modificación en el año 2018.*

*Las condiciones de vivienda exterior en el caso de que la fachada recaiga en un espacio privado, se propone la reducción drástica de las posibles casuísticas antes contempladas sin que se justifique el interés público adecuadamente.*

*Según la nueva redacción en el caso de viviendas aisladas, pareadas, o adosadas, sus patios de parcela deberán tener al menos 15 metros de profundidad, es decir ya no se admiten pequeños jardines o patio delanteros de menos de 15 m. de profundidad.*

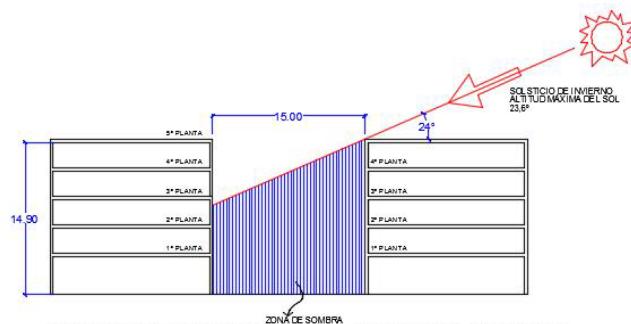
*En el caso de tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada la condición de inscribir una circunferencia con un diámetro de 20 m se ha reducido a 15 m y en ningún momento se justifica el interés público de esta reducción del diámetro. Más bien esta reducción de las dimensiones mínimas de un patio de manzana va en contra del interés público puesto que las viviendas interiores que den a este patio van a quedar mucho más sombreadas, pareciendo más, por las proporciones, un patio de luces que un patio de manzana.*

*Se aporta gráfico que evidencia la diferencia de sombreado entre un patio con círculo interior de 20 metros y con círculo interior de 15 metros. El empeoramiento que se puede apreciar en el gráfico tanto por la proporción del patio como por el mayor sombreado, no se puede considerar que es de interés público, dado el detrimento de la calidad de las viviendas con su fachada hacia el interior del patio. (...)*



*Zona de sombra con un patio de 20 metros de diámetro interior*





*Zona de sombra con un patio de 15 metros de diámetro interior*

*En la modificación del artículo 54 se suprime, inexplicablemente, la condición para viviendas hacia el interior de patio de manzana, de que dicho patio tenga la misma rasante de la calle, con lo que el patio se puede situar a una cota superior como por ejemplo a la altura de la planta primera de viviendas. La consecuencia de esta medida es que además de posibilitar la ocupación total de planta baja, el patio deja de tener ese carácter más público que tenía al estar en relación directa con la vida urbana del entorno. Además, se suprime también la obligación de dejar al menos dos pasos de 6 m de ancho desde la calle al interior del patio, con lo cual difícilmente va a tener un uso público si no hay acceso abierto y directo desde la calle.*

*Una modificación que implica un cambio tan radical como se aprecia en los esquemas gráficos aportados, donde es fácil observar que el salto cualitativo es muy importante en detrimento de la calidad urbana y habitacional: patio más estrecho (de 20 a 15 m), y abierta la posibilidad legal de hacer el patio en planta primera sin conexión alguna con el exterior de calle, y por lo tanto no acceso directo al público desde la calle, imposibilidad de acceso de bomberos y ambulancias.*

*En la modificación propuesta no se aporta nuevo gráfico modificando la actual planta esquemática, que figura al final del artículo, de una manzana cerrada con patio y cotas mínimas de algunas de sus dimensiones, con lo que se evidencia una contradicción entre la modificación y el gráfico de planta vigente.*

*También en el caso de edificación entre medianeras o en manzana cerrada se ha eliminado la condición de que el espacio privado tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar con una anchura mínima de 6 m. Tampoco se justifica el interés público de la supresión de esta condición, y es que no puede ser interés público que se supriman pasos de 6m, propios para acceso de ambulancias y camiones de bomberos. (...)*

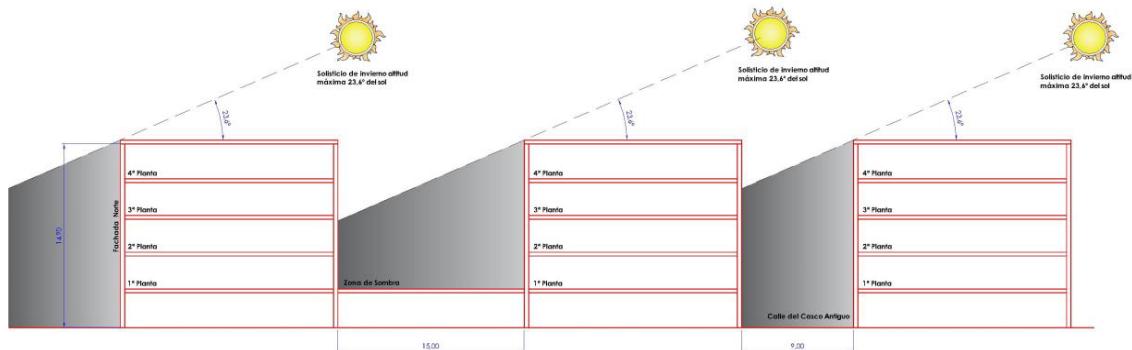
*Respuesta redactores contenida en el documento: «La justificación incluida en el documento detalla los problemas que se han detectado en la aplicación de la normativa actual para solares con mucho fondo y solares de borde urbano, indica los parámetros que garantizan la habitabilidad y la calidad de una vivienda, y enumera los beneficios que supondría la modificación propuesta.*



Además de lo allí expuesto, y teniendo en cuenta lo manifestado en la alegación, se añade lo siguiente:

- *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 m<sup>2</sup>, de 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.*
- *En cuanto a lo alegado sobre el perjuicio de que no exista conexión de los patios de parcela y espacios privados con el viario público, hay que tener en cuenta que esta condición 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.)*
- *En relación con lo anterior, se hace mención expresa al perjuicio que supondría que bomberos o ambulancias no puedan acceder a estos espacios interiores. 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 vierten sus luces sobre estos espacios de 15 metros tienen garantizada unas condiciones mejores que las del 70% de las que dan a vías públicas.*

- *El esquema aportado en la alegación se basa en el soleamiento, que dependerá de diversos factores, como la orientación, la época del año, la altura de los edificios colindantes...pero refleja situaciones muy específicas, por lo que no sería aplicable como caso general.*
- *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 calificación del espacio al que da frente no sería el único parámetro que condicionase su diseño.*
- *Lo anterior se aprecia mejor si tomamos como referencia el propio esquema incluido en la alegación, pero aumentando su contenido de manera que se incluya también la sección-tipo de una calle del casco antiguo de Palencia. A esta calle se le ha dado una anchura de 9 metros, que está por encima de muchas calles del centro 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.*



Comparación de una Zona de sombra en un patio de 15 metros de diámetro interior y una calle de 9 metros de anchura

En este gráfico, como el presentado en la alegación, se señalan zonas de sombra y zonas soleadas. En dicha alegación, se califica de «deplorable» la luminosidad de un patio de manzana de 15 metros. Tal afirmación, sería suponer que es deplorable la luminosidad de la mayor parte de las viviendas del casco antiguo de Palencia y del centro urbano de cualquier ciudad, pues, lógicamente, 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.



*Aunque, la diferencia entre «sol y sombra» no es «el todo o la nada», y 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) que no a una calle estrecha.*

*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.*

- *La alegación también considera pérdida de calidad urbana el que los patios puedan tener cotas diferentes a los de la calle. Respecto a esto hay que tener en cuenta que la normativa vigente ya permite que los patios puedan disponer, en algunas manzanas, de una planta de altura, lo 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.*

*Por todo ello, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE esta alegación, habiéndose ampliado la justificación del interés público de esta modificación en los aspectos referidos.»*

*Respuesta servicio de planeamiento y gestión urbanística:*

Se estima lo alegado sobre una más precisa e intensa justificación de los cambios introducidos. La nueva versión del documento amplía la justificación aportada.

Se estima lo alegado en relación a los supuestos de viviendas aisladas, pareadas o adosadas. Por tanto, deberá mantenerse la regulación actualmente vigente en dichos supuestos (artículo 54. 1.B.a) y b)). En la nueva versión del instrumento presentada se añade en dicho artículo *«Las condiciones definidas en el presente artículo serán también de aplicación para viviendas unifamiliares»*. Se deberá eliminar dicha oración.

Respecto a la afirmación de que las viviendas que den a los patios de manzana «van a quedar mucho más sombreadas, pareciendo más, por las proporciones, un patio de



luces que un patio de manzana» se indica que el artículo 131 de la Normativa Urbanística del PGOU diferencia 2 tipos de patios atendiendo a su situación, patio de manzana y patio de parcela. Se entiende que el alegante cuando indica «patio de luces» se refiere a «patio de parcela».

En cuanto a las proporciones, es el artículo 132 de la Normativa Urbanística del PGOU el que regula las dimensiones de los patios de parcela debiendo, en patios cerrados a los que den dormitorios, poder inscribir una circunferencia de diámetro  $0,30 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ , con un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 12 m<sup>2</sup> para la superficie.

De acuerdo a los parámetros propuestos en la modificación, el diámetro del espacio libre privado o patio de manzana permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la máxima altura de fachada proyectada y nunca inferior a 15 metros.

El diámetro mínimo de los patios de parcela cerrados es de 3 metros, el de un patio de manzana 15 metros. Esto es 5 veces superior.

Si se calcula la dimensión del patio de parcela respecto a la altura de 15 metros mínima en un patio de manzana ( $0,3xH$ ), obtenemos que  $0,3x15=4,5$  metros de diámetro mínimo.

El diámetro mínimo de los patios de parcela cerrados con una fachada de altura 15 metros es de 4,5 metros, el de un patio de manzana con fachadas de esa altura 15 metros. Esto es más de 3 veces superior.

Por tanto, no se considera cierto que las proporciones de un patio de parcela se parezcan a las de un patio de manzana.

Además de lo anterior, la normativa urbanística del PGOU regula en estos artículos cuestiones relativas a las condiciones higiénicas de los edificios. Estas son aquellas que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Entre las mismas no se regulan cuestiones relativas al soleamiento o sombreadamiento de los edificios.

En cumplimiento del informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la rasante del espacio libre privado en el área declarada Conjunto Histórico se mantendrá a la misma cota que la vía pública. La propuesta de modificación de dicho artículo se ha actualizado, 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»*. En el resto del término municipal, la ocupación y edificación o no de ese espacio, se realizará mediante lo dispuesto en cada zona de ordenanza aplicable.

En lo relativo a la eliminación de la obligación de conexión entre el espacio libre privado y el viario público, y por lo tanto la no posibilidad de uso público del espacio y el no acceso a bomberos y ambulancias alegado, se informa, primero, de que el uso público de un espacio privado no es obligatorio normativamente y segundo, de que los edificios que se proyecten deberán cumplir con lo regulado en la Sección SI-5, del CTE DB-SI, normativa cuyo cumplimiento no se impide en la redacción propuesta. Para el caso de ambulancias, se considera situación semejante.



Se estima lo advertido en relación a que en la modificación propuesta no se aporta nuevo gráfico modificando la actual planta esquemática, que figura al final del artículo, incurriendo en contradicción. El redactor del documento estima lo anterior mediante la siguiente indicación *«(queda suprimido el esquema gráfico que se incluía al final de este artículo)»*.

En conclusión, *se propone estimar parcialmente la alegación*.

*Alegación 6: «La modificación del artículo 57, se propone sin la justificación adecuada del interés público.*

*Para este artículo ya se aprobó una modificación en el año 2018.*

*Se modifica con el fin «posibilitar la construcción de trasteros sin la exigencia de un número mínimo, de difícil resolución en varios supuestos presentados».*

*Verdaderamente resulta difícil de creer que estos supuestos presentados no se hubieran detectado antes de la modificación de 2018, por lo que, más bien, parece que a raíz de esta última modificación en que se posibilitó que los trasteros pudieran aumentar su superficie de 6 m<sup>2</sup> a 10 m<sup>2</sup>, resulta que sea difícil construir tantos trasteros con superficies de 10 m<sup>2</sup> como número de viviendas.*

*No obstante, la superficie de trastero de 10 m<sup>2</sup> es de máximo, es decir que se pueden habilitar trasteros de menos superficie: 6, 5, 4 m<sup>2</sup>. Si se pueden construir trasteros de menos superficie y además con la modificación de 2018 se pueden ejecutar en cualquier planta, resulta del todo inverosímil que no se puedan hacer, como mínimo, tantos trasteros como número de viviendas. Puede ser que en algún caso sea de «difícil resolución», como se indica en la memoria de justificación, pero no IMPOSIBLE.*

*No puede ser de interés público que si hasta ahora era obligatorio que cada vivienda contara con un trastero se suprima esta obligatoriedad y determinadas viviendas se queden sin trastero. Es lamentable que, desde la Administración, que vela por el interés público y general, legitime que determinadas viviendas se queden sin trasteros, viviendas que se ofrecerán más baratas por esta circunstancia y los ciudadanos con menos recursos económicos tengan que sufrir las consecuencias.*

*No puede ser de interés público esta modificación que va en detrimento de los ciudadanos con menos recursos económicos. Es del todo injusto que por hacer trasteros grandes (10 m<sup>2</sup>) determinadas viviendas se queden sin trastero.*

*La justificación de que «para favorecer su implantación» no hay que establecer un número mínimo (tantas como viviendas) es absolutamente contradictoria. Más bien, será al revés, se favorece su implantación al establecer un número mínimo de tantos trasteros como número de viviendas. Lo contrario es favorecer que haya menos implantación de número de trasteros.*

*Nuevamente nos encontramos con una modificación que no se justifica el interés público y recordamos las sentencias del Tribunal Supremo de 19 octubre 2011. (Recurso de Casación 3666/2008), y de 4 de febrero de 2011 (Recurso de Casación 194/2007)»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «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.*

*Por todo ello, se ha ampliado la justificación incluida en la Memoria Vinculante, ESTIMÁNDOSE PARCIALMENTE la alegación presentada.»*

**Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:** La redacción actual del artículo 57.1 supone que el número de trasteros será al menos igual al número de viviendas al que sirvan, determinación que puede resultar de rígida aplicación en aquellos supuestos donde no se cuente con superficie suficiente para implantar tal número de trasteros.

El artículo 55 del Tomo II. Normativa Urbanística del PGOU de Palencia dispone que «*el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición*». De esto se deduce que la existencia de un trastero que no está exigido en la normativa urbanística vigente y el programa de una edificación con uso residencial es libre.

La nueva redacción propuesta tiene como objetivo favorecer la implantación de trasteros en aquellos supuestos que no permitan un número igual o superior a las viviendas proyectadas.

Por todo ello, se propone desestimar la alegación. No obstante, se ha ampliado en el documento la justificación del interés público.

**Alegación 7:** «en la modificación del artículo 60. propuesta de vincular garajes en planta baja a futuras peatonalizaciones.

*Para este artículo ya se aprobó una modificación en el año 2018.*

*Según memoria de justificación la intención de la modificación es favorecer la implantación de garajes en planta baja ocupando antiguos locales que se han quedado sin actividad. Ahora bien, que el número mínimo sea de tres plazas para coordinarse con la ordenanza de vados, no debe ser una condición sine qua nom. Se puede establecer un mínimo de 5 plazas, como en el Ayuntamiento de Salamanca, y se sigue cumpliendo*



*con la ordenanza de vados. Merece más la pena un vado para un mínimo de 5 plazas que sólo para tres plazas.*

*Por lo tanto, en esta alegación se propone que el número mínimo de plazas de coche en un garaje de planta baja sea de 5 plazas.*

*Si se establece según esta modificación que se puedan realizar dos garajes por portal, nos podemos encontrar con una sobreabundancia de vados y portones de garajes de hasta 4 accesos de garaje si son dos portales, 6 en el caso de tres portales, etc., y en consecuencia que el aspecto de las plantas bajas se deteriore con esta sobreabundancia portones de garaje en vez de locales comerciales. En definitiva se agrede a la estética urbana (como se indica en el Art. 63.2.A).3.b).*

*Tal vez, por ese impacto negativo de la estética urbana, se debería condicionar esta sobreabundancia de garajes en planta baja a la peatonalización efectiva de la calle.*

*Por lo tanto la alegación consiste en que cuando existan más de 6 garajes en planta baja, en un tramo de calle de menos de 100 metros, éstos se posibiliten si la calle se incluye en plan de futura peatonalización.»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «La justificación incluida en la Memoria Vinculante, así como el estudio realizado para el ámbito del Conjunto Histórico son suficientes para garantizar la no existencia de agresión estética por la implantación de garajes. No se considera oportuno vincularlo a futuras peatonalizaciones, sino a elementos permanentes en el tiempo.*

*La justificación incluida en el documento de modificación plantea tanto una posible solución para el déficit de aparcamientos en vía pública, como posibilitar el uso de locales vacíos en planta baja, con condiciones para limitar un posible impacto en la escena urbana, de indudable interés y beneficio ciudadano.*

*Además de lo allí expuesto, y a la vista de la alegación y de los cambios introducidos en la redacción del artículo 60 con motivo del primer informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se podría añadir lo siguiente:*

*En relación con el número mínimo de 3 plazas de aparcamiento por garaje, y teniendo en cuenta que en la redacción vigente no existía un número mínimo, se considera justificado este número por coherencia con la propia ordenanza de vados municipal.*

*El documento de modificación incorpora, como resultado del primer informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, un estudio detallado sobre la presencia de portones de garaje en el Conjunto Histórico de Palencia, la zona más sensible a la agresión de la estética urbana. El diagnóstico y las conclusiones de este estudio ha ocasionado la modificación de la redacción del artículo, con condiciones más específicas y restrictivas.*

*La alegación presentada propone vincular peatonalizaciones de calles con un número mínimo de portones, pero no se argumenta el motivo o el beneficio que podría suponer esta medida en el contexto de lo alegado.*

*Por todo ello, se desestima la alegación presentada»*



*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:* La reserva mínima de 3 plazas de aparcamiento para coche se propone en consonancia con la normativa que se viene aplicando en la ciudad, en concreto con la Ordenanza municipal reguladora de la concesión de licencias para la reserva de espacios en la vía pública (Vados), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Palencia con fecha 03/07/1992. Es, por tanto, de aplicación consolidada en la ciudad y se estima coherente el mantenimiento de parámetros similares no previéndose necesario la ampliación del número mínimo a 5 plazas de coches, lo que produciría la obsolescencia e inadecuación de la citada ordenanza.

Por otro lado, el artículo 17 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determina que el uso del suelo debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores, haciendo especial hincapié en Bienes de Interés Cultural.

La nueva versión del documento incorpora, resultado de la revisión del instrumento por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, un estudio detallado sobre la presencia de portones de garaje en el Conjunto Histórico de Palencia, la zona más sensible a la agresión de la estética urbana. El diagnóstico y las conclusiones de este estudio ha ocasionado la modificación de la redacción del artículo, con condiciones más específicas y restrictivas en el Conjunto Histórico.

En consecuencia, se considera la nueva redacción respeta la estética urbana.

Por último, vincular planes de peatonalización de calles y actos de uso del suelo (esto es, la construcción de un garaje o el cambio de uso de un local) sujetos solamente a licencia urbanística o declaración responsable y otras intervenciones administrativas que procedan, en su caso, no se ajusta a la legislación urbanística de aplicación.

En conclusión, resultado de la revisión del instrumento por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León *debe estimarse parcialmente la alegación, incorporándose al documento una nueva redacción, con condiciones más específicas y restrictivas en el Conjunto Histórico, en favor de la armonización con el entorno.*

*Alegación 8: «La modificación del artículo 63.2.a es contradictoria con la modificación del artículo 60.2. la no concreción abre la vía a la discrecionalidad del ayuntamiento. propuesta de redacción.*

*Para este artículo ya se aprobó una modificación en el año 2018.*

*La modificación del apartado 2 del artículo 63.2.A, por el que sí se puede ampliar el número de viviendas en edificios existentes, quepa la salvedad de que alguna de estas nuevas viviendas no tenga plaza de garaje en el edificio, es contradictoria con el espíritu de la modificación del anterior artículo 60.2 por el que se posibilita la ejecución de garajes en planta baja y su objetivo de reducir el aparcamiento en superficie o evitar la circulación de coches para buscar aparcamiento.*

*Si con la modificación del artículo 60.2, se da la herramienta para que se puedan ejecutar garajes en planta baja, tal vez habría que esperar la efectividad de esta modificación para que las nuevas viviendas ampliadas pudieran tener el acomodo de sus correspondientes plazas de garaje en planta baja.*



*La alegación consiste en que sobra esta modificación hasta no ver el recorrido de la anterior modificación del artículo 60.2.*

*Respecto a la modificación del apartado 3 de este mismo artículo, cabe indicar las siguientes puntuaciones:*

*Se propone eximir, o reducir, el número de plazas de garaje para solares de menos de 400 m<sup>2</sup>. Actualmente en el PGOU se indica esta salvedad para solares de menos de 250 m<sup>2</sup>. El salto cuantitativo es importante, casi el doble, y se debería justificar adecuadamente, ¿por qué no 300 m<sup>2</sup>, ó 350 m<sup>2</sup>, ó 500 m<sup>2</sup> ...?*

*Teniendo en cuenta que según la propuesta de modificación del artículo 60.2 se posibilita la implantación de garajes en planta baja, resulta difícil aceptar que no se pueda cumplir con el número mínimo de plazas de garaje en solares de reducidas dimensiones cuando estos miden entre 250 y 400 m<sup>2</sup> de superficie.*

*Para resultar creíble la imposibilidad en solares pequeños tal vez habría que añadir en el texto de modificación «...y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales» la frase de «ni en planta baja, ni en planta sótano»*

*Por lo tanto, la propuesta de alegación sería modificar frase en la terminación del texto del apartado a):*

*(....) y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales, ni en planta baja, ni en planta sótano»*

*La justificación, respecto a esta modificación, según memoria de aprobación inicial, es contradictoria ya que se indica que «se favorece el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento», cuando lo que se propone es eximir del cumplimiento del número mínimo de plazas de garaje.*

*En otra justificación se indica que «la propuesta es acorde con las características del parque automovilístico actual en el que proliferan los coches eléctricos de menores dimensiones que los autos tradicionales». Qué tiene que ver el eximir de plazas de garaje con que el parque automovilístico actual los coches eléctricos tengan menores dimensiones. Nos gustaría que se nos razonara en la contestación a esta alegación la relación entre coches eléctricos de menores dimensiones y la exención de plazas de garaje.*

*En la modificación se añade un apartado c) por el que el Ayuntamiento podrá también eximir o reducir las plazas de aparcamiento. Las circunstancias que se indican para esta potestad del Ayuntamiento, tales como que «concurran 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», son demasiado genéricas y ambiguas, por lo que se presta posible discrecionalidad del Ayuntamiento en sus resoluciones.»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «No se considera necesario hacer esa puntuación ya que en caso de tener que aplicar este precepto se debe acompañar de un informe técnico en el que se apreciará claramente dicha circunstancia. El número de plazas se refiere a todo el inmueble, estén donde estén.*



*Con respecto a la modificación del artículo 63.2.A.2 hay que tener en cuenta, tal como se ha indicado anteriormente, que es creciente el número de locales en planta baja que están quedando sin uso y con pocas posibilidades de ocuparse.*

*Ante esta situación, una posible solución es la búsqueda de nuevos usos para estos locales, planteando el cambio tanto a garaje, ya comentado, como a residencial.*

*La normativa vigente determina la necesidad de reservar plazas de aparcamiento adicionales cuando se incremente el número de viviendas en un edificio, lo que sucede en estos cambios de uso.*

*Es por lo que esta posible solución, deseable en la teoría, choca con la realidad de edificaciones en las que no es posible hacer una reserva superior de plazas de aparcamiento, impidiendo, por este motivo, el cambio de uso a residencial.*

*Teniendo en cuenta la escasa afección que puede suponer la reserva regulada en la normativa, y el beneficio que supone la reconversión de locales sin uso a viviendas, se considera positiva la modificación propuesta.*

*Por otro lado, en cuanto a la modificación que solicita la alegación para que se añada que la reserva de plazas de aparcamiento no se pueda reservar ni en planta baja ni en planta de sótano, no es necesaria puesto que nada limita que se puedan hacer allí donde lo posibilita la normativa urbanística.*

*La alegación también argumenta que las condiciones para eximir o reducir las plazas de garaje son genéricas y ambiguas, y podrían prestarse a discrecionalidad. Hay que tener en cuenta que esta norma es para suelos urbanos consolidados, donde, habitualmente en los cascos históricos, los solares presentan casuísticas variadas: pequeñas dimensiones, geometrías irregulares, en calles con trazados sinuosos, edificios con limitaciones por protecciones... por lo que es muy difícil fijar un criterio general que prevea las particularidades existentes. En el informe técnico deberán quedar acreditadas y justificadas estas circunstancias, convenientemente motivado en base a los regulados en el artículo.*

*En la argumentación de la justificación de esta modificación puntual se ha añadido un esquema, a modo de ejemplo, de un garaje ideal en sótano para 6 plazas, donde, cumpliendo las diferentes normativas vigentes de aplicación, vemos que la superficie ya se dispara a más de 300 metros cuadrados. Por ello consideramos escasa la condición actual de 250 metros como mínimo, y entendemos que debe elevarse. Teniendo en cuenta. El carácter «ideal» del ejemplo presentado, en el que no hay pilares y la geometría se adapta a las necesidades exactas de las dimensiones, sin sobrantes de superficie, parece oportuno elevar dicho umbral a una cifra exacta como 400 metros cuadrados.*

*Esta 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 habitual en planeamientos generales.*

*Por ello, se propone NO ESTIMAR la alegación presentada.»*



*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:*

– *Informe Técnico:*

No se considera que la modificación del apartado 2 del artículo 63.2.A entre en contradicción con la modificación del artículo 60.2. Ambas pretenden favorecer el uso de locales en planta baja sin uso, bien facilitando el uso residencial en aquellos supuestos en los que la superficie no fuera suficiente para incluir plaza de garaje (se recuerda que el número mínimo de plazas exigido es de 3 coches), bien facilitando el uso como garaje.

Se estima lo alegado sobre una más precisa e intensa justificación de los cambios introducidos. La nueva versión del documento amplía la justificación aportada.

Se considera que la propuesta de modificación del artículo aportada, añadiendo «ni en planta baja, ni en planta sótano», carece de sentido al quedar regulada la excepción con la redacción propuesta por los interesados.

Se estima lo alegado sobre las dimensiones de los coches eléctricos. La nueva versión del documento elimina dicha justificación.

Se concuerda con la alegación en que el apartado c) propuesto en la modificación implica cierta discrecionalidad por parte del Ayuntamiento. No obstante, el artículo actualmente vigente dispone de la misma discrecionalidad en su apartado b). Por tanto, no se considera relevante. No obstante, en lo relativo a esta cuestión, se considera aconsejable emisión de informe por parte de los servicios jurídicos.

En conclusión, *se propone estimar parcialmente la alegación.*

– *Informe Jurídico:*

En respuesta a la parte de alegación referida a la discrecionalidad que deja el artículo en la redacción dada en la modificación, me remito a la respuesta dada por los promotores de la modificación y los Técnicos Municipales. Además, añadir que el propio artículo original incorpora estas mismas matizaciones menos definidas que en el actual, por lo que no se entiende que se aumente la discrecionalidad del artículo.

A la vista de lo expuesto, *procede desestimar la alegación en lo relativo a que el artículo se pueda prestar a posible discrecionalidad. La Alegación en su conjunto es estimada parcialmente, de conformidad con lo establecido en el informe técnico.*

*Alegación 9: «En la modificación del artículo 21 del PEPRI casco histórico, URPI 8, falta justificación del interés público en memoria de justificación.*

*Se justifica esta modificación en base a la modificación propuesta del artículo 63.2.A)3 del PGOU. Pero la salvedad propuesta en la modificación del artículo 63.2.A).3 del PGOU, de reducir o eximir de plazas adicionales en el caso ampliación del número de viviendas existentes en un edificio ya construido, no es la misma que la propuesta de la modificación del artículo 21 del URPI 8, que es la no obligatoriedad de cumplir con el número mínimo de plazas de garaje en el caso de nueva construcción de edificio en un solar de reducidas dimensiones.*

*Se propone eximir el cumplimiento de número mínimo de plazas de garaje para solares de menos de 400 m<sup>2</sup>. Actualmente en el URPI 8 se indica esta salvedad para*



*solares de menos de 250 m<sup>2</sup>. El salto cuantitativo es importante, casi el doble, y se debería justificar adecuadamente, ¿por qué no 300 m<sup>2</sup>, ó 350 m<sup>2</sup>, ó 500 m<sup>2</sup> ...?*

*Teniendo en cuenta que según la propuesta de modificación del artículo 60.2 del PGOU se posibilita la implantación de garajes en planta baja, resulta difícil de aceptar que no se pueda cumplir con el número mínimo de plazas de garaje en solares de reducidas dimensiones cuando estos midan entre 250 y 400 m<sup>2</sup> de superficie.*

*Se solicita una justificación adecuada del interés público de esta modificación, ya que no existe en la memoria de justificación.»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «La justificación del interés de la modificación del artículo 21 está incluida en la justificación del artículo 63, puesto que se trata de la misma superficie propuesta, 400 m<sup>2</sup>, en ambos casos, con más justificación para el caso del Casco Histórico que, como se ha expuesto en la respuesta anterior, es el que presenta una casuística más compleja a la hora de proyectar la reserva de plazas de aparcamiento.*

*Por otro lado, efectivamente, al posibilitar los garajes en planta baja, habrá menos inmuebles que tengan que recurrir a la excepcionalidad de este artículo. Pues mucho mejor; de eso se trata.*

*Se propone NO ESTIMAR esta alegación.»*

*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística: La justificación de la modificación del artículo 21 del PEPRI se realiza conjuntamente con la justificación de la modificación del artículo 63 del PGOU.*

*En consecuencia, se propone desestimar la alegación.*

*Alegación 10: «La modificación del artículo 21 del PEPRI casco histórico, URPI-8, evidencia la necesidad de una revisión del PEPRI y no su modificación puntual.*

*En la modificación propuesta del artículo 21 del PEPRI Casco Histórico, por la que se supedita la obligatoriedad de disponer plazas de garaje para aquellas nuevas construcciones sobre solares de 400 m<sup>2</sup> en vez de 250 m<sup>2</sup>, eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigibles en determinados edificios por sus dimensiones especiales.*

*Además de todo lo anterior se pretende ahora que se puedan realizar garajes en edificios exentos en parcelas de cualquier uso, así como en espacios sin edificar en parcela de cualquier uso, en el casco histórico. Para conseguir esto último se propone la modificación del artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU del año 1992, al que se remite el artículo 21 del PEPRI. (...)*

*Tal intención de modificar este artículo del anterior PGOU del 92, junto a la multitud de propuestas de modificaciones puntuales del PEPRI Casco Antiguo, la mayoría aprobadas, indica la obsolescencia de este planeamiento específico del casco histórico, por lo que se hace necesario una Revisión completa del Plan Especial del Casco Antiguo y no continuar con este goteo continuo de modificaciones puntuales que lo que hacen en realidad es encubrir una Revisión.»*



*Respuesta redactores contenida en el documento:* El técnico que suscribe sólo se pronuncia sobre el documento presentado y su acotado alcance (4 artículos del PGOU y 1 del PERPI Casco Antiguo), lo cual está lejos de suponer una revisión del documento.

En la alegación parece haber un error respecto a la modificación del artículo 7.4.1, puesto que no se hace ninguna propuesta de modificación del mismo, ni del Plan General del año 1992.

En cualquier caso, y tal como se ha indicado en la respuesta a las alegaciones 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>, a las que me remito, la modificación que se tramita es una Modificación Puntual del PGOU/2008, que afecta a un artículo, el 21, del planeamiento asumido, incorporado como URPI-8, Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Palencia, PEPRI.

Puesto que el documento que se tramita no supone la reconsideración de la ordenación general establecida en el PGOU/2008 y contiene modificaciones de determinaciones de ordenación detallada, se trata de una modificación puntual del planeamiento general de las reguladas en el artículo 169.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo tanto, se propone NO ESTIMAR esta alegación

*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:* No se propone la modificación del artículo 7.4.1. del PGOU de 1992, instrumento sustituido tras la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en 2008.

Se suscribe la alegación contenida en el documento.

En consecuencia, se propone desestimar la alegación.

*Alegaciones presentadas Sonia Ordoñez en representación Ganemos:*

«Alegación 1: en relación con los cambios que se proponen en el Art. 54 Vivienda exterior, de la Normativa del PGOU, para el cambio de las condiciones de vivienda exterior.

*En el caso de tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada, la modificación propuesta reduce, respecto de la normativa vigente, las exigencias de tamaño de los espacios libres privados o patios de manzana, necesarias para poder considerar una vivienda como exterior.*

*Respecto de las condiciones de accesibilidad para emergencias de estas viviendas, se elimina la exigencia de que este espacio libre o patio esté situado a cota de rasante del terreno natural o de rasante de calle y tenga al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos con una anchura mínima de 6 m, como se prevé en la redacción ahora vigente.*

*Así pues, la nueva redacción propuesta para este artículo en el documento de Modificación empeora objetivamente las exigencias normativas de calidad y seguridad de las viviendas exteriores que recaigan sobre espacios libres privados, o patios de manzana.*



*Respecto a la justificación de la modificación se aduce, entre otras razones, la pérdida de atractivo inmobiliario de ciertos solares, razón que no puede esgrimirse en ningún caso como justificación del interés público de la modificación.*

*Por el contrario, la definición de las exigencias normativas de calidad y seguridad de la edificación es una exigencia básica del planeamiento general. Es el cumplimiento de estas exigencias en cada caso concreto lo que determinará, entre otras razones, la fijación de precios por el mercado para cada solar.*

*Es por ello por lo que se propone que no se produzca modificación de este artículo.»*

*Respuesta redactores contenida en el documento: «Las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad de las viviendas están garantizadas por una normativa de rango superior como el Código Técnico de la Edificación.*

*Respecto a la merma de accesibilidad para servicios de emergencia, 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.*

*Los argumentos vertidos en la respuesta a la alegación número 5 presentada por el grupo municipal del PSOE son igualmente válidos para argumentar esta desestimación a la alegación de Ganemos Palencia, en cuanto que hay que despojar a las llamadas «viviendas interiores» de ese carácter peyorativo, ya que, en muchos casos, la calidad de habitabilidad de estas viviendas es mayor que el de las «exteriores» en función de aspectos como la iluminación y ventilación debido a la amplitud de los espacios a los que vierten, ya que 15 metros es una distancia superior al de la mayoría de las calles del casco urbano de la ciudad. Es mejor que los ciudadanos tengan la posibilidad de escoger qué tipo de residencia quieren y que sean ellos los que valoren estos aspectos, así como otros, como el ruido, que puede hacer que muchas personas se decanten por viviendas interiores frente a otras opciones. En este sentido tenemos un ejemplo claro en nuestro centro histórico, la llamada zona de ocio del Seminario; su plaza tiene mucho más de 15 metros y sin embargo, no hace falta hacer una encuesta a los vecinos sobre su calidad de habitabilidad.*

*En la justificación extendida que se ha hecho de esta modificación puntual, dentro de la Memoria Vinculante, también se hace referencia al Plan Cerdá para el ensanche de Barcelona. Ya en el siglo XIX se planteaban viviendas interiores sin complejo alguno. Y la realidad, es que, en ese plan de urbanismo aún vigente en Barcelona, hay muchos propietarios que prefieren decantarse por viviendas interiores frente a otras que dan directamente a vías con mucho tráfico rodado, en el que el ruido les puede resultar molesto.*

*El hecho de mencionar en la justificación la pérdida del atractivo inmobiliario de solares existentes no constituye el objeto del interés social, sino, la consecuencia de esa pérdida de interés que deriva en focos de vandalismo y abandono, con el consiguiente deterioro en el centro urbano.*



*Por lo tanto, se propone no estimar esta alegación, aunque se ha incrementado el argumentario en la justificación de la misma en la Memoria Vinculante de este documento.»*

**Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:** Se alega que «la nueva redacción propuesta (...) empeora objetivamente las exigencias normativas de calidad y seguridad de las viviendas exteriores que recaigan sobre espacios libres privados, o patios de manzana» indicando que «la definición de las exigencias normativas de calidad y seguridad de la edificación es una exigencia básica del planeamiento general».

A lo expuesto se informa de que la definición de los requisitos básicos de la edificación –relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad- se realiza en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y son desarrollados por el Código Técnico de la Edificación, que es el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.

Por tanto, las exigencias normativas de calidad y seguridad de la edificación NO es una exigencia básica del planeamiento general.

De conformidad con lo anterior, *se propone desestimar la alegación.*

*«Alegación 2: en relación con los cambios que se proponen en el Art. 57.1. Trasteros, de la Normativa del PGOU, para que no se limite el número de trasteros.*

*La exigencia de un trastero por vivienda es una exigencia de carácter general en la normativa actual dirigida a proporcionar a esta unos mínimos de calidad en su programa funcional. La eliminación de esta exigencia en la nueva redacción propuesta para este artículo en el documento de Modificación empeora objetivamente las exigencias normativas de calidad de las viviendas.*

*Respecto a la justificación de la modificación se aduce, entre otras razones, la pérdida de atractivo inmobiliario de ciertos solares, razón que no puede esgrimirse en ningún caso como justificación del interés público de la modificación.*

*Esta forma interesada de razonar conduce a considerar el cumplimiento de determinadas reglas como molestas o engorrosas. ¿Por qué no suprimir la exigencia de que las viviendas tengan cocina (o aseos, o dormitorios), cuando por el tamaño o geometría de la parcela sea difícil su materialización, en aras de preservar el atractivo del solar en el mercado inmobiliario?*

*Por todo ello se propone que se desestime la modificación de este artículo planteada en el Proyecto de Modificación.»*

**Respuesta redactores contenida en el documento:** «No es preciso hacer una limitación de mínimos porque ya el mercado lo regula, puesto que una vivienda sin trastero es más difícil de vender que si lo tiene. Este mínimo puede obligar en algunos casos a una pérdida de la calidad de áreas habitables en pos de una dotación de trasteros que puede materializarse en inmuebles adyacentes al haberse eliminado la limitación de máximos.



*No se considera inoportuno aducir aspectos relativos al mercado inmobiliario porque éste constituye el motor de la ciudad y permite que los solares vacíos y abandonados se vayan ocupando, limpiando focos de vandalización y acumulación de basura.*

*No puede compararse la ausencia de trasteros en una vivienda con la ausencia de aseos o dormitorios ya que la falta de trastero no compromete la habitabilidad de la vivienda. Por otra parte, aunque en la alegación se considere «interesado», «molesto» o «engoroso» hacer referencia al mercado inmobiliario, debo afirmar que una vivienda sin aseo o sin cocina no se vendería. Ésa es la grandeza del mercado libre, que las exigencias de los compradores pueden ser más restrictivas que la normativa impuesta.*

*Por lo tanto, se propone no estimar esta alegación»*

**Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:** La redacción actual del artículo 57.1 supone que el número de trasteros será al menos igual al número de viviendas al que sirvan, determinación que puede resultar de rígida aplicación en aquellos supuestos donde no se cuente con superficie suficiente para implantar tal número de trasteros.

Por otra parte, el artículo 55 del Tomo II. Normativa Urbanística del PGOU de Palencia dispone que «el programa y disposición de cada vivienda es de libre composición».

De lo anterior se deduce que la existencia de un trastero por vivienda no proporciona unos mínimos calidad en su programa funcional como se alega, puesto que no está exigido en la normativa urbanística vigente y el programa de una edificación con uso residencial es libre.

De conformidad con lo anterior, *se propone desestimar la alegación.*

**«Alegación 3: en relación con los cambios que se proponen en artículo 63, de la Normativa del PGOU, para el cambio de las condiciones de las plazas de aparcamiento en edificios de reducidas dimensiones.**

*Se plantea excepcionar la exigencia vigente en el Art. 63.2.A) Uso residencial– punto 2 de prever mayor número de aparcamientos cuando se aumente el número de viviendas en edificios existentes (posibilidad esta última regulada en la normativa).*

*La normativa actual que permite aumentar el número de viviendas en edificio existente (facilitando de hecho un uso lucrativo por subdivisión de las viviendas existentes en un edificio, dando lugar a un aumento del número total de las mismas) tiene al menos la coherencia de aplicar a estas nuevas viviendas (surgidas por una especie de mecanismo de «mitosis») las mismas exigencias que establece la Normativa del PGOU para toda nueva vivienda, en lo que se refiere a la disposición por esta de plaza de aparcamiento.*

*Plantear esta excepción resulta totalmente improcedente. ¿Por qué la normativa ha de ser menos exigente con estas nuevas viviendas que con una nueva vivienda de cualquier otro tipo?*

*En relación con los cambios que se proponen en el Art. 63.2.A) Uso residencial– punto 3, de la Normativa del PGOU (que comporta también la modificación del «Art. 21. Condiciones de uso» de la Normativa del PERI-CASCO Histórico, URPI-8):*



*Se plantea la modificación de este artículo consistente en ampliar (letra a) o añadir dos nuevos supuestos (letras c y d) en los que el Ayuntamiento puede eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible a algunos inmuebles situados en suelo urbano consolidado.*

*La redacción concreta que se propone no es aceptable, por su falta de justificación e indeterminación. Concretamente:*

- *Ampliar, como hace el apartado a), de 250 a 400 m<sup>2</sup> es (al menos) un parámetro objetivo. La cuestión es ¿con qué justificación se hace esa ampliación? ¿Por qué a 400 m<sup>2</sup> y no a 4.000?*
- *El apartado c) propuesto es una indeterminación total, que deja a criterio discrecional (y arbitrario) del ayuntamiento la determinación de las circunstancias que concurren en cada caso. Es todo lo contrario a una «determinación urbanística». ¿Acaso este redactado aporta alguna herramienta a lo ya previsto en el apartado b) del artículo en cuestión para gestionar la casuística urbanística normal? La respuesta es no. ¿O es que está pensado para alguna situación particular?*
- *El apartado d) incurre otra vez en una falta de justificación que lo convierte otra vez en caprichoso: ¿por qué 6 y no 66?*
- *Por último, la incorporación al PERI (en el Art. 21) de la misma exención arbitraria descrita en el apartado c) anterior (63.2.A de la Normativa del PGOU) adolece de los mismos problemas descritos.*

*La Normativa que ahora se propone modificar ya contiene una posibilidad de eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en determinados casos. ¿Es preciso ampliar esas exenciones? ¿Por qué razón?*

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

- *Se favorece el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento sin recurrir a un incremento de plantas de sótano que puede hacer impracticable económicamente una promoción, lo cual redunda 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;*
- *La propuesta es acorde con las características del parque automovilístico actual en el que proliferan los coches eléctricos de menores dimensiones que los autos tradicionales, algo reconocido tácitamente por el propio Ayuntamiento en la Modificación Puntual aprobada en 2018.*
- *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.*

*Esta justificación resulta insuficiente. En efecto:*

- *Los nuevos supuestos de exención propuestos no favorecen la creación de plazas de aparcamiento sino su reducción.*
- *No se puede afirmar que se favorece el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento. Simplemente se amplían los supuestos en que puede eximirse de su cumplimiento.*
- *La normativa no está para favorecer «ad hoc» la viabilidad económica de algunos solares del centro. Son estos los que han de desarrollarse dentro de un marco normativo fijado. Sus condiciones propias respecto a dicho marco son las que determinan su valor. (Estos solares no tienen un valor económico a priori, que haya que hacer viable mediante la modificación normativa).*
- *Todo solar tiene unas condiciones de aprovechamiento tasadas por la normativa que pueden no ser del todo satisfactorias para el promotor. La modificación de la normativa (reglas del juego) para estos casos no es, obviamente, una causa de interés público, si no particular.*
- *Decir que el cumplimiento de las exigencias en cuanto a «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», cuando el propio texto del artículo ya contempla en su redacción mecanismos de exención o reducción en casos especiales por parte del Ayuntamiento, previo informe técnico, revela una concepción de la normativa como algo negativo, cuyo cumplimiento estorba a según qué casos.*

*En definitiva, no es justificable, desde el interés público, realizar una modificación porque algún solar no se conforme con el rendimiento urbanístico que tiene asignado, y lo quiera mejorar. Es un principio general del Plan el que haya una dotación de aparcamientos tasada, acorde con los usos previstos. ¿Por qué «perdonarle» esta exigencia a «algunos» solares?*

*Por todo ello se propone que se desestime la modificación de este artículo planteada en el Proyecto de Modificación.»*

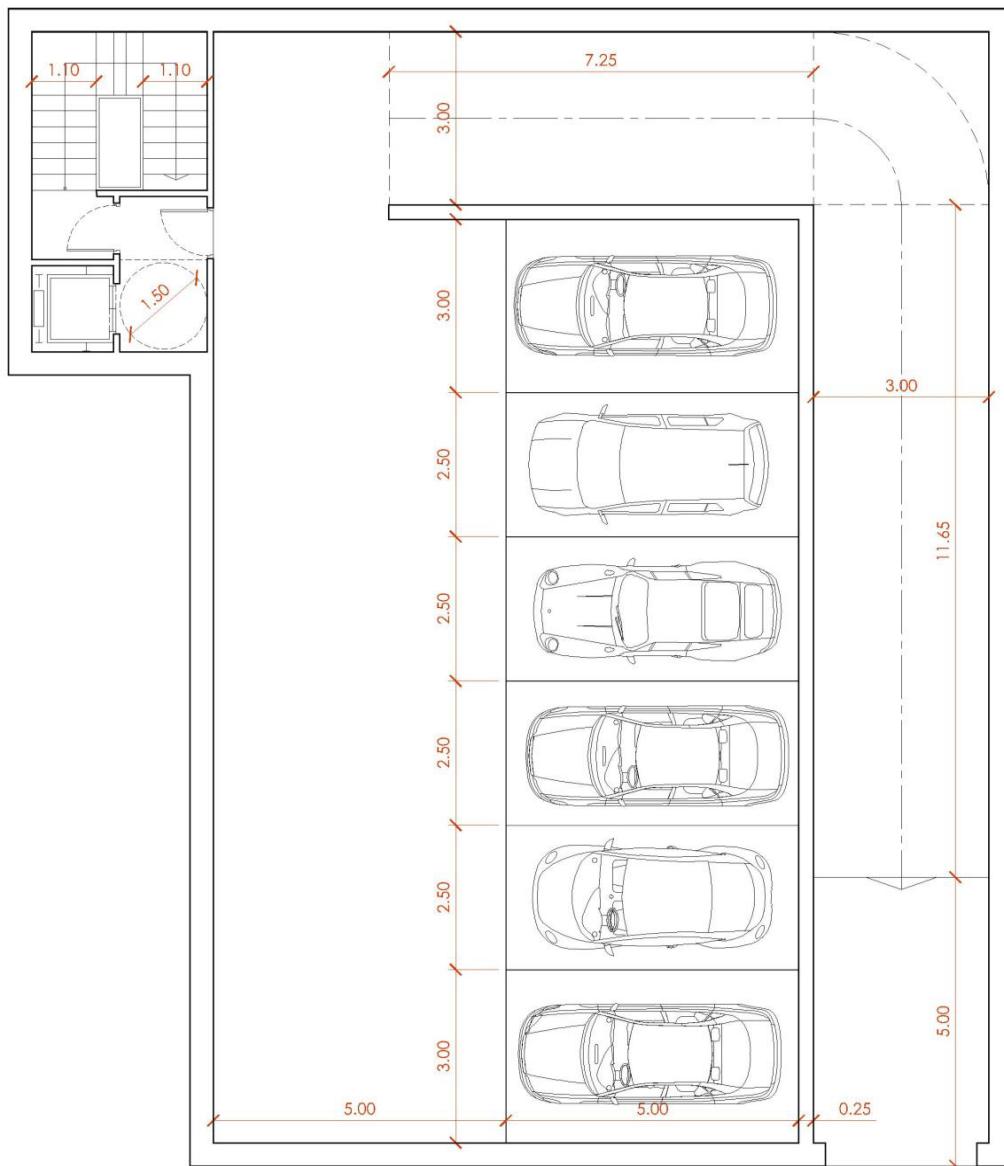
*Respuesta redactores contenida en el documento: «En la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual se justifica el interés público de los cambios propuestos en este artículo, donde el carácter de excepcionalidad debe estar justificado técnicamente. Lo cierto es que la aplicación de estas circunstancias va a ser mínima y favorecerá la desaparición de pequeños solares abandonados por su imposibilidad de construcción con la normativa anterior.*

*Respecto a cuestionar porqué a una vivienda fruto de una «mitosis» de otra de mayor tamaño no se le exija plaza de aparcamiento se basa, una vez más, en impedir el abandono de inmuebles y, sobre todo, en la garantía de que otras modificaciones incluidas en este documento favorecen la ampliación del número de plazas de garaje en la ciudad por la posible utilización de locales comerciales no ocupados. De hecho, esa posible división de una vivienda grande sólo sucedería en edificios bastante antiguos, aquellos de la época en las que las familias tenían numerosos hijos, y esto sucede en*

el ámbito del casco antiguo, donde precisamente más se favorecerá la implantación de nuevos garajes en locales no utilizados.

El aumentar la superficie de los solares donde no se exijan los mínimos de aparcamientos de 250 a 400 metros cuadrados, se basa en una estimación derivada de las dimensiones de los vehículos y de sus movimientos de rodadura en los viales internos de acceso. Es una realidad que existen solares de más de 250 metros cuadrados en los que no es posible desarrollar un programa de garajes debido a su configuración geométrica. Entendemos que aumentando este umbral hasta esta superficie se facilita la viabilidad de desarrollo de solares abandonados, reinsertándolos de nuevo en el mercado y posibilitando la mejora del tejido urbano.

No obstante, se ha completado la justificación de esta modificación puntual con una simulación gráfica de un garaje en sótano para seis plazas que cumpla todos los mínimos legales de dimensiones. El resultado es la planta que se reproduce a continuación:



Simulación gráfica de un garaje en sótano para seis plazas



*Vemos que la superficie construida supera los 300 metros cuadrados y eso que no se han considerado ni pilares ni sobrantes en las medidas de las plazas y rampa y viario de acceso, con lo que dicha superficie se incrementaría más considerablemente más en un caso real. Evidentemente, se podría plantear con elevacoches en vez de rampa y también se puede contemplar la posibilidad de hacer plazas de aparcamiento en planta baja, pero se trata de hacer una hipótesis que responda al mejor y más probable uso de un solar.*

*El poner el límite en 400 y no en 4.000 metros cuadrados se basa en evitar que una medida para facilitar el desarrollo urbano pueda derivar en la pérdida de una dotación necesaria para la buena calidad de vida no sólo de los propietarios de las viviendas, sino del resto de la población que padecería de un incremento en el tráfico rodado de la ciudad.*

*El fijar en 6 el número de plazas de aparcamiento como umbral de esta situación excepcional no es tampoco caprichoso, y responde a la correspondencia que existe entre el número de plazas y la superficie que se precisa para su constitución. Es evidente que, aunque el garaje sea pequeño (para pocas plazas) los elementos comunes (rampa, calle, etc.) tienen que ser del mismo tamaño que para un garaje grande. Volviendo al esquema de planta estimado, parece lógico buscar un equilibrio entre ambos umbrales: superficie (400 m<sup>2</sup>) y número de plazas de aparcamiento (6).*

*Por lo tanto, se propone NO ESTIMAR esta alegación»*

*Respuesta Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística:* Como respuesta a la primera parte de la alegación, referente a la modificación del Art. 63.2.A) *Uso residencial*– punto 2 el documento aprobado inicialmente justifica el interés público en favorecer la «dinamización de la actividad constructiva y, por ende, de la economía local» y la reconversión de locales vacíos en viviendas accesibles, evitando el abandono de inmuebles.

La regulación de determinaciones diferentes ajustadas a supuestos edificatorios diferentes –nueva edificación vs. rehabilitación- no se considera improcedente.

Como respuesta a la segunda parte de la alegación, referente a la modificación del Art. 63.2.A) *Uso residencial*– punto 3 y artículo 21 de la Normativa del PERI-CASCO Histórico se estima lo alegado sobre una más precisa e intensa justificación de los cambios introducidos. La nueva versión del documento amplía la justificación aportada.

Se concuerda con la alegación en que el apartado c) propuesto en la modificación implica cierta discrecionalidad por parte del Ayuntamiento. No obstante, el artículo actualmente vigente dispone de la misma discrecionalidad en su apartado b). Por tanto, no se considera relevante.

*En conclusión, se propone estimar parcialmente la alegación.*

*Séptimo. – Cambios posteriores a la información pública:* Los artículos 52.5 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 158 del Decreto 227/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de esta Comunidad Autónoma, si como resultado de la información pública y de los informes de otras Administraciones procede introducir cambios en el documento aprobado inicialmente, estos deben introducirse motivadamente. En el caso de que estos cambios supongan una alteración sustancial del



documento, deberá abrirse un nuevo periodo de información pública. En caso de que no supongan una alteración sustancial, estos cambios deben relacionarse y motivarse en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.

De conformidad con el informe técnico emitido en fecha 26 de enero de 2023, los cambios incorporados en el documento no suponen una alteración sustancial del mismo. El propio informe técnico los enumera y motiva en los siguientes términos:

*A. Cambios introducidos como consecuencia del informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

Los cambios en el documento afectan a la redacción de los artículos 54 y 60, en lo referido a las condiciones del Conjunto Histórico.

1. *Artículo 54. Vivienda exterior. Se incluye en la redacción del artículo el siguiente texto: «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.»*

2. *Artículo 60. Garajes. Apartado 60.2. Se añade la siguiente redacción al final de este apartado:*

*«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.*

*B. Cambios efectuados de acuerdo con el informe técnico municipal:*

1. Página 4/94. Apartado 1.3. Se han señalado los URPI como «suelo urbano con planeamiento incorporado» y los UZPI como «suelo urbanizable con planeamiento incorporado».

2. Página 6/94. Apartado 1.6. Se indica que el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural es favorable.



3. Página 10/94. Se ha añadido que «*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.*»
4. Página 16/94. 2.b) Propuesta. Se ha añadido que «*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.*»
5. Página 16/94. Se corrige el error detectado en la redacción modificada, indicando que los trasteros pueden estar en cualquier planta.
6. Página 22/94. Modificación n.º 4. Se renombra como en página 5, en vez de «*edificios de reducidas dimensiones*» se identifica como «*solares de reducidas dimensiones*».
7. Página 25/94. Modificación n.º 4. Se ha cambiado el apartado 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*» en consonancia con los artículos 54 y 57.
8. Página 29/94. 2.5. Trámite ambiental. Se ha incluido la conclusión de la consulta realizada a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental por la 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.*»
9. Página 30/94. Apartado 2.6.5. Se han actualizado las menciones realizadas a la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.
10. El número de revisión de los anexos, así como su fecha, se cambia a REV. 07. enero 2023.
11. Se modifica el Anexo 2 con los cambios efectuados en los artículos.

**C. Cambios como consecuencia de las alegaciones:**

**1. Modificación del artículo 54. Vivienda exterior.**

Se estima lo alegado en relación a los supuestos de viviendas aisladas, pareadas o adosadas. Por tanto, se mantiene la regulación actualmente vigente en dichos supuestos (artículo 54. 1.B.a) y b)), y así se refleja en el artículo modificado.

También como consecuencia de la estimación de alegaciones, se aclara que queda suprimido el esquema gráfico que la redacción original incluía al final del artículo.

**2. Modificación de las justificaciones de los artículos 54, 57, 60 y 63.**

Como consecuencia de la estimación de alegaciones se amplían las justificaciones de los artículos:



- artículo 54, páginas 11 a 15;
- artículo 57, páginas 16 y 17;
- artículo 60, página 22 y
- artículo 63, página 26 a 28.

*Octavo.– Informe Técnico:* Consta en el expediente informe técnico de 26 de enero de 2023 en el que se informa favorablemente el documento, se identifican los cambios incorporados tras la aprobación inicial y se determina que los mismos no suponen una modificación sustancial del documento aprobado inicialmente.

*Noveno.– Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia:* La «Modificación Puntual de cuatro artículos de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia» es un instrumento de modificación del Plan General que afecta exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada.

De conformidad con los artículos 58.3 a) de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 170 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva de las modificaciones de ordenación detallada en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta ley es competencia del Ayuntamiento.

Los artículos 55.2 a) de la Ley y 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León determinan que cuando corresponda la aprobación definitiva de los instrumentos al Ayuntamiento, éste debe resolver sobre la misma y notificar dicha resolución a los interesados, dentro del plazo de doce meses desde la aprobación inicial. El presente documento fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 21 de abril de 2021, a lo cual se propone la aprobación definitiva del mismo dentro del plazo habilitado para ello por la normativa.

El propio artículo 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que el Ayuntamiento, en caso de que se observe alguna deficiencia en el documento aprobado inicialmente, puede aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. Los cambios introducidos ya han sido identificados y motivados en el fundamento de derecho séptimo del presente informe-propuesta y se reproducen en el texto del acuerdo de aprobación.

Vistos los informes unidos al expediente y de conformidad con el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Vivienda, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, tras votación ordinaria, por mayoría de trece votos favorables de los miembros de los grupos de VOX (1), Ciudadanos-C's Palencia (3) y PP (9), un voto en contra del grupo de Ganemos Palencia (1) y once abstenciones de los miembros del grupo PSOE (11), adopta el siguiente acuerdo:

*Primero.– Resolver las alegaciones presentadas en los términos recogidos en el Fundamento de Derecho de la presente propuesta:*



Alegaciones presentadas por doña Mirian Andrés Prieto, como portavoz del *Grupo Municipal del PSOE*:

*Alegación 1: «En el expediente de aprobación inicial no figuran las peticiones de los informes sectoriales por parte del Ayuntamiento, lo que invalida la aprobación inicial.»* Se desestima la alegación.

*Alegación 2: «Además de cuatro artículos de la normativa del PGOU se propone la modificación del artículo 21 del URPI-8 (casco antiguo) y en consecuencia la modificación del artículo 7.4.1 del PGOU de 1992. se desestima la alegación.*

*Alegación 3: «Inconveniencia de modificar simultáneamente distintos instrumentos de planeamiento.»* Se desestima la alegación.

*Alegación 4: «Las propuestas de modificación suponen en realidad una revisión encubierta del PGOU de Palencia».* Se desestima la alegación.

*Alegación 5: «La modificación del artículo 54, se ha simplificado en exceso sin la justificación adecuada del interés público».* Se estima parcialmente la alegación. Se ha ampliado la justificación del interés público de la modificación y se suprime el gráfico final del artículo, innecesario con la modificación propuesta.

*Alegación 6: «La modificación del artículo 57, se propone sin la justificación adecuada del interés público».* Se desestima la alegación. No obstante, se ha ampliado en el documento la justificación del interés público.

*Alegación 7: «En la modificación del artículo 60. propuesta de vincular garajes en planta baja a futuras peatonalizaciones.»* se estima parcialmente la alegación incorporándose al documento una nueva redacción, con condiciones más específicas y restrictivas en el conjunto histórico, en favor de la armonización con el entorno.

*Alegación 8: «La modificación del artículo 63.2.a es contradictoria con la modificación del artículo 60.2. La no concreción abre la vía a la discrecionalidad del ayuntamiento. propuesta de redacción».* Se estima parcialmente la alegación, habiéndose ampliado la justificación de los cambios introducidos y se elimina la referencia a los coches eléctricos en la justificación.

*Alegación 9: «En la modificación del artículo 21 del PEPRI casco histórico, URPI 8, falta justificación del interés público en memoria de justificación».* Se desestima la alegación.

*Alegación 10: «La modificación del artículo 21 del PEPRI casco histórico, URPI-8, evidencia la necesidad de una revisión del pepri y no su modificación puntual».* se desestima la alegación.

Alegaciones presentadas por doña Sonia Ordoñez Rodríguez, en representación de Ganemos Palencia:

*«Alegación 1: en relación con los cambios que se proponen en el Art. 54 Vivienda exterior, de la Normativa del PGOU, para el cambio de las condiciones de vivienda exterior».* Se desestima la alegación. No obstante, se ha ampliado en el documento la justificación del interés público.



*«Alegación 2: en relación con los cambios que se proponen en el Art. 57.1. Trasteros, de la Normativa del PGOU, para que no se limite el número de trasteros». Se desestima la alegación.*

*«Alegación 3: en relación con los cambios que se proponen en artículo 63, de la Normativa del PGOU, para el cambio de las condiciones de las plazas de aparcamiento en edificios de reducidas dimensiones». Se estima parcialmente la alegación, ampliándose la justificación del interés público en el documento.*

**Segundo.- Aprobar definitivamente** el documento de «Modificación Puntual de cuatro artículos de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia», de conformidad con los artículos 58.3 a) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y 170 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, introduciéndose los siguientes cambios con respecto al documento aprobado inicialmente:

**D. Cambios introducidos como consecuencia del informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.**

Los cambios en el documento afectan a la redacción de los artículos 54 y 60, en lo referido a las condiciones del Conjunto Histórico.

3. Artículo 54. Vivienda exterior. Se incluye en la redacción del artículo el siguiente texto: «*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.*»
4. Artículo 60. Garajes. Apartado 60.2. Se añade la siguiente redacción al final de este apartado:

*«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:*

- 3– *Sólo podrá abrirse un único portón de garajes en las fachadas de las calles La Cestilla, Don Sancho, Burgos y Juan de Castilla.*
- 4– *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.*

**E. Cambios efectuados de acuerdo con el informe técnico municipal:**



12. Página 4/94. Apartado 1.3. Se han señalado los URPI como «*suelo urbano con planeamiento incorporado*» y los UZPI como «*suelo urbanizable con planeamiento incorporado*».
13. Página 6/94. Apartado 1.6. Se indica que el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural es favorable.
14. Página 10/94. Se ha añadido que «*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.*»
15. Página 16/94. 2.b) Propuesta. Se ha añadido que «*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.*»
16. Página 16/94. Se corrige el error detectado en la redacción modificada, indicando que los trasteros pueden estar en cualquier planta.
17. Página 22/94. Modificación n.º 4. Se renombra como en página 5, en vez de «*edificios de reducidas dimensiones*» se *identifica como «solares de reducidas dimensiones»*.
18. Página 25/94. Modificación n.º 4. Se ha cambiado el apartado 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*» en consonancia con los artículos 54 y 57.
19. Página 29/94. 2.5. Trámite ambiental. Se ha incluido la conclusión de la consulta realizada a la Dirección General de Infraestructuras y Sostenibilidad Ambiental por la 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.*»
20. Página 30/94. Apartado 2.6.5. Se han actualizado las menciones realizadas a la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.
21. El número de revisión de los anexos, así como su fecha, se cambia a REV. 07. ENERO 2023.
22. Se modifica el Anexo 2 con los cambios efectuados en los artículos.

**F. Cambios como consecuencia de las alegaciones:**

**3. Modificación del artículo 54. Vivienda exterior.**

Se estima lo alegado en relación a los supuestos de viviendas aisladas, pareadas o adosadas. Por tanto, se mantiene la regulación actualmente vigente en dichos supuestos (artículo 54. 1.B.a) y b)), y así se refleja en el artículo modificado.



También como consecuencia de la estimación de alegaciones, se aclara que queda suprimido el esquema gráfico que la redacción original incluía al final del artículo.

*4. Modificación de las justificaciones de los artículos 54, 57, 60 y 63.*

Como consecuencia de la estimación de alegaciones se amplían las justificaciones de los artículos:

- artículo 54, páginas 11 a 15;
- artículo 57, páginas 16 y 17;
- artículo 60, página 22 y
- artículo 63, página 26 a 28.

*Tercero.– Notificar* el precedente acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado de la modificación aprobada en soporte informático, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, acompañando un ejemplar de la modificación en soporte digital para su publicidad y demás efectos que procedan, y a quienes se hayan personado durante el período de información pública, de conformidad con el Art. 174 del RUCyL.

*Cuarto.– Publicar* este acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y en la página web del Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.»

Lo que se hace público para general conocimiento, significando que contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia Castilla y León con sede en Valladolid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con los artículos 8, 10, 46.1 la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. No obstante puede Ud. ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Palencia, 3 de marzo de 2023.

*El Concejal de Urbanismo,*  
Fdo.: **LUIS FERNÁNDEZ VALLEJO**

Asimismo, y a los efectos del Art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, como anexo, se hace pública, la Memoria Vinculante, Normativa y relación de los demás documentos que integran el Pan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable «SUZ-7R» del PGOU de Palencia.



## ANEXO

Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA</b>					
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 N° 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 N° 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 N° 1:** del artículo 54 para la redefinición de vivienda exterior.

**MODIFICACIÓN N° 2:** del artículo 57.1 para eliminar el límite de número de trasteros.

**MODIFICACIÓN N° 3:** del artículo 60 para permitir garajes en locales comerciales.

**MODIFICACIÓN N° 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



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

**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.**



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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

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

### DOCUMENTO N° 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.



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **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.*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

- *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.*

Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

~~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).**



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## 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 rural 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 entrecerrillado 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 rural, 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

**Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia**

abanco 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 m<sup>2</sup>, 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.



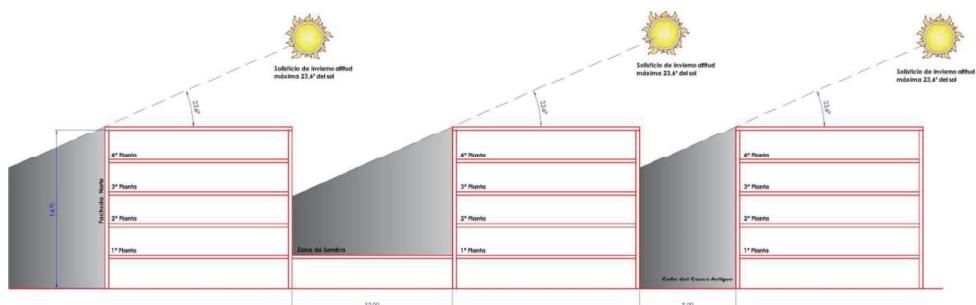
Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

- 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 aquél 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 vieren 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

## Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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 habrá 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

**Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia**

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 m<sup>2</sup> 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.*

*(...)*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **2.b) Propuesta**

Se propone eliminar una de las limitaciones incluidas.

### ***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 m<sup>2</sup> 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.



## Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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 vivienda 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



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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 aquél, 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.*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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.



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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.*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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 aquél, 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.*

*(...)*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

### **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 Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **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 m<sup>2</sup> 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 destinado 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 m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.*
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.***



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

*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:**



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.***

(...)



## Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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**

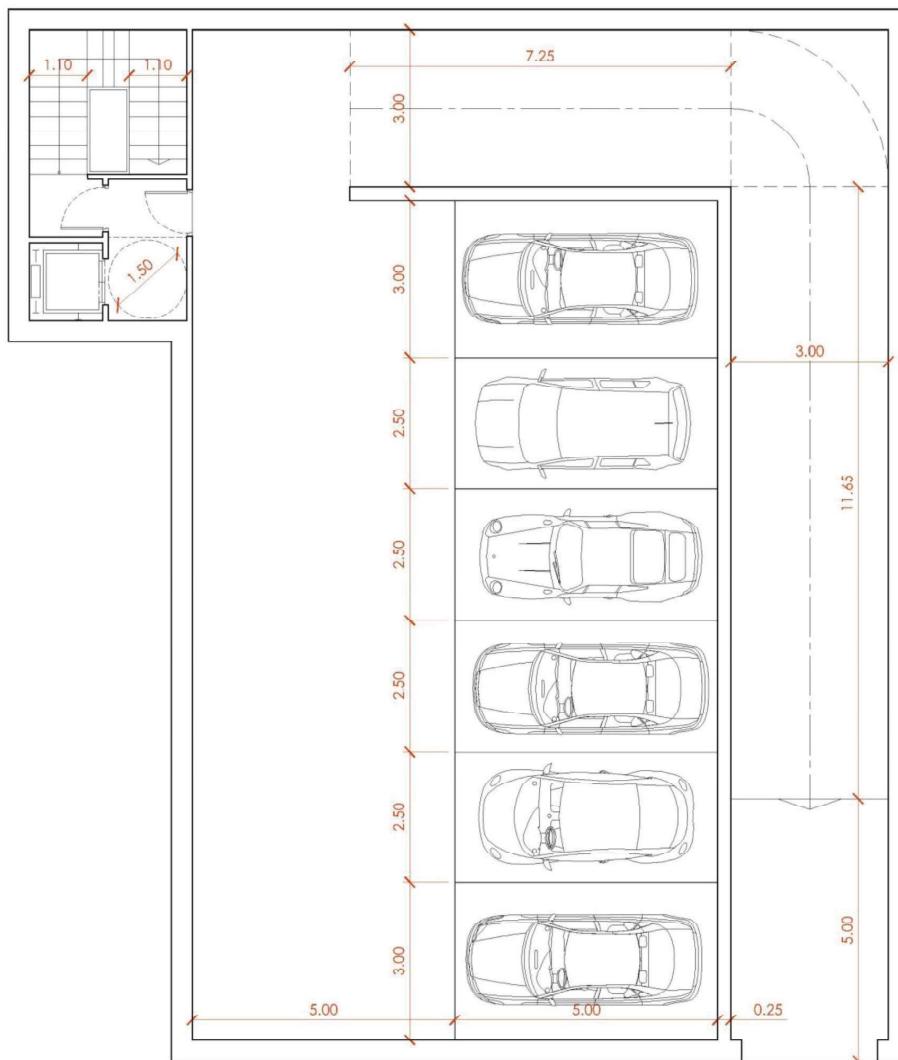
La Modificación Puntual que se propone justifica su interés público en base a los siguientes aspectos:

- 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 redunda 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)

Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

- 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



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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 CUMPLIMENTO 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.



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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.



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

### 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 delimita, 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.



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

**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



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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** Firmado  
**BAÑOS** digitalmente por  
**ALVARO -** GUTIERREZ  
**12737452Y** 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 del P.G.O.U. de Palencia

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

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

## **ANEXO 2:** **NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA** **para su sustitución en el PGOU**



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **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).*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **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 m<sup>2</sup> 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.*

(...)



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

## **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



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

*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.*

*(...)*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

**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 m<sup>2</sup> construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> 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.*



Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

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.*

(...)