

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN
EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

SITUACIÓN:	C/ MENÉNDEZ PELAYO, NÚMEROS 4, 6 Y 8 PALENCIA		
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.		
REFERENCIA:	19-052/P	FECHA:	NOVIEMBRE 2020
ARQUITECTO:	Nº Rev: 02 ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS COLEGIADO Nº 2.611 DEL C.O.A.L.		

**GUTIERREZ
BAÑOS
ALVARO -
12737452Y**

Firmado digitalmente por
GUTIERREZ BAÑOS ALVARO -
12737452Y
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-1273745
2Y, givenName=ALVARO,
sn=GUTIERREZ BAÑOS,
cn=GUTIERREZ BAÑOS
ALVARO - 12737452Y
Fecha: 2020.11.10 19:28:56
+01'00'

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA
EN EL ÁMBITO DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

SITUACIÓN	Calle Menéndez Pelayo, números 4, 6 y 8.				
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.				
ARQUITECTO:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	19-052/P	REV:	02	FECHA:	NOVIEMBRE 2020

ÍNDICE

DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.6. DOCUMENTACIÓN.
- 1.7. 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
- 2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN
- 2.6. ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS
- 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

ANEJOS

ANEJO N° 1: FICHA N° 192 MODIFICADA

DOCUMENTO N° 3.- PLANOS

PLANO N° 1. SITUACIÓN SOBRE P.G.O.U.

PLANO N° 2. SITUACIÓN SOBRE P.E.R.I. DEL CASCO ANTIGUO.

PLANO N° 3. PARCELA.

PLANO N° 4. FACHADA PRINCIPAL. ESTADO ACTUAL.

PLANO N° 5. FACHADA A PATIO INTERIOR. ESTADO ACTUAL.

PLANO N° 6. FACHADA A PATIO INTERIOR. PATOLOGÍAS Y ELEMENTOS NOCIVOS.

PLANO N° 7. FACHADA A PATIO INTERIOR. PROPUESTA DE RECONSTRUCCIÓN.

MEMORIA

1



CIF: A-34032698
Mayor, 73, 1º - 34001 Palencia
979752828 | 979752877 | egain@egain.es



EGAIN, S.A.
Ingeniería y Arquitectura

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS					
SITUACIÓN	Calle Menéndez Pelayo, números 4, 6 y 8.				
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.				
ARQUITECTO:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	19-068/P	REV:	02	FECHA:	NOVIEMBRE DE 2020

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Por encargo de D. Braulio González Carranza, vecino de Palencia, con domicilio en Calle Mayor Principal, nº 10, en representación de BRAGOCA, S.L., se redacta la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo con el objetivo de introducir un cambio en la ficha número 192 del Catálogo de Bienes Protegidos.

El autor del presente documento es el arquitecto D. Álvaro Gutiérrez Baños, colegiado número 2.611 del C.O.A.L., quien en la actualidad está redactando el proyecto de demolición parcial del inmueble correspondiente a los números 4, 6 y 8 de la Calle Menéndez Pelayo de Palencia, al que pertenece la citada ficha del Catálogo de Bienes Protegidos.

En la actualidad, el edificio está catalogado con Protección Ambiental I y según las condiciones descritas en la ficha nº 192, se deben conservar las fachadas principal y a patio. El objeto de la presente modificación es restringir las condiciones de Protección Ambiental I definidas en el P.E.R.I. del casco Antiguo I a la fachada principal y permitir, en el caso de la fachada al patio interior, su reconstrucción. Es decir, se modifica la manera con la que se protege la fachada secundaria, para que sea viable su derribo y posterior construcción conforme a su diseño original.

La presente revisión del documento tramitado inicialmente incorpora las observaciones emitidas por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Según determina el artículo 58 de la *Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León* y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, “los cambios que se introduzcan en 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”.

El elemento que se incluye en esta Modificación Puntual no tiene repercusión sobre el modelo urbanístico definido en el Plan General de Ordenación Urbana, ya que no se modifican usos, edificabilidad ni ningún parámetro urbanístico que afecte a la morfología de las construcciones.

1.3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene como objetivo modificar la manera con la que se aplica la protección asignada a la fachada del patio interior de una construcción, diferenciándola de la fachada principal a la vía pública, la cual conserva su protección en los mismos términos con los que se redactó el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U. En concreto, se pretende mantener la Protección Ambiental I de la fachada principal conforme a los criterios de este grado de protección y matizar la protección de la fachada al patio interior, permitiendo su posible demolición y reconstrucción.

En definitiva, se modifica el grado de protección del inmueble, manteniéndose la protección Ambiental I en la fachada principal a la calle Menéndez Pelayo y cambiando la protección a protección Ambiental II la fachada al patio interior, lo cual permite su demolición y posterior reconstrucción.

En la Memoria Vinculante, que se incluye en este documento de Modificación Puntual, se justifican los motivos de este cambio, que nos remiten al estado actual de la fachada interior, a sus características constructivas, diferenciadas de la fachada principal, y a aspectos relacionados con la revitalización del casco antiguo de Palencia, al favorecer las actuaciones urbanísticas para la rehabilitación de este inmueble.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Esta Modificación Puntual se restringe exclusivamente a la ficha nº 192 del Catálogo de Bienes Protegidos. Es decir, afecta sólo al edificio de la calle Menéndez Pelayo números 4, 6 y 8 de Palencia, y más concretamente a la fachada al patio interior de este inmueble. El elemento que se altera en esta Modificación Puntual no es extrapolable a otros ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia ni del Plan Especial del casco Antiguo.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se propone matizar la manera en la que se aplica la protección de la fachada al patio interior del edificio de Calle Menéndez Pelayo números 4, 6, y 8, de forma que sea posible su demolición y reconstrucción conforme a la fachada original, con los mismos materiales y libre de las alteraciones que ha sufrido a lo largo de los años.

1.6. DOCUMENTACIÓN

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

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

1.7. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia en el ámbito del P.E.R.I. del casco Antiguo se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 de la *Ley de Urbanismo de Castilla y León* y el capítulo V del *Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*.

La aprobación de la Modificación Puntual requerirá de los pertinentes informes previos que se exigen en el artículo 153 del citado *Reglamento de Urbanismo*.

La declaración del casco antiguo de Palencia como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico en el año 2018 introduce nuevos procedimientos en la tramitación de elementos incluidos dentro de su ámbito, como es el caso que nos ocupa, debiendo tenerse en consideración la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio de Castilla y León* y el *Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril)*, correspondiendo a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura la aprobación de cualquier modificación.

Palencia, noviembre de 2020

EL ARQUITECTO



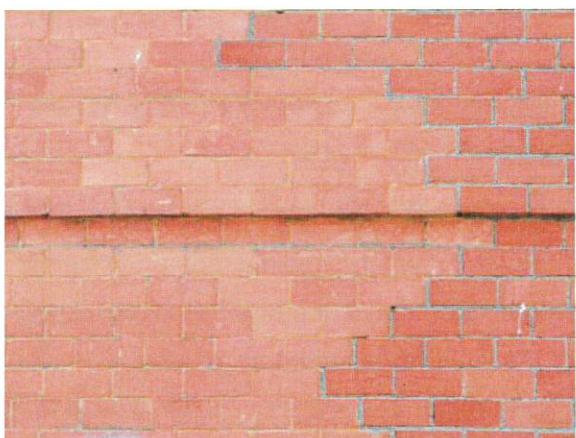
Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS					
SITUACIÓN	Calle Menéndez Pelayo, números 4, 6 y 8.				
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.				
ARQUITECTO:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	19-068/P	REV:	02	FECHA:	NOVIEMBRE DE 2020

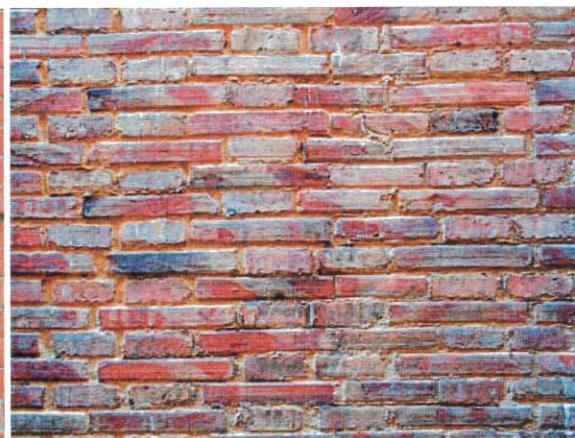
DOCUMENTO N° 2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación de las condiciones de protección del inmueble sito la calle Menéndez Pelayo números 4, 6 y 8 se justifica con varios argumentos relacionados con aspectos artísticos, constructivos, urbanísticos y de desarrollo económico de la ciudad, que se describen en este apartado.



APAREJO DE LA FACHADA PRINCIPAL



APAREJO DE LA FACHADA DEL PATIO

En la actualidad, la protección de este inmueble se refiere a ambas fachadas, la principal, que da a la calle Menéndez Pelayo, y la interior, que se erige sobre un estrecho y oscuro patio de luces. Sin embargo, la ficha número 192 se centra exclusivamente en la descripción de la fachada exterior, sin hacer alusión alguna a la del patio, más allá de citar su protección. Así mismo, cabe decir, que la calidad artística y constructiva de ambas fachadas no es comparable, empezando por el propio material, ya que el ladrillo utilizado en la

fachada del patio es mucho más tosco y de peor calidad que el que se ha dispuesto en la fachada a la calle, tal y como podemos comprobar en las dos fotografías anteriores.

Pero si no es equivalente la calidad constructiva, tampoco lo es la artística; en la fachada interior se han omitido algunos de los elementos decorativos que engalanaban la fachada a la calle Menéndez Pelayo, como son las rejerías de forja de los balcones o la ornamentación a base de mortero que reproduce guirnaldas y máscaras sobre los huecos de la fachada.



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA A PATIO INTERIOR

Entendemos que esa diferenciación de origen entre ambas fachadas, en lo que respecta a aspectos constructivos y decorativos, justifica también un tratamiento diferenciado en cuanto a la protección de las mismas, considerando que un grado de protección menor en la fachada que es de menor calidad, está justificado. Pero además, el tratamiento propuesto para la protección de la fachada interior, frente al de la exterior, se justifica también en el estado de estos dos paramentos, ya que, si bien la fachada a la calle se ha conservado relativamente bien, con mínimas alteraciones en los huecos de la planta baja, la fachada interior posee numerosas variaciones sobre el elemento original. Algunas de estas alteraciones son intencionadas, fruto de añadidos, como los dos cuartos de calderas que se han adosado en planta baja, convirtiendo lo que era una fachada, en un paramento interior que se ha alicatado sobre el ladrillo caravista.

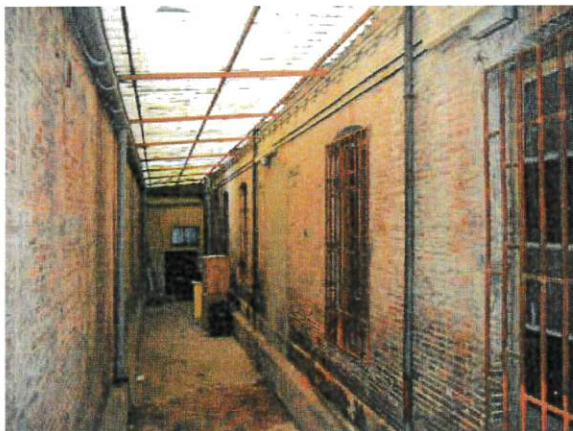


CUARTOS DE CALDERAS AÑADIDOS EN PATIO



FACHADA ALICATADA EN CUARTO DE CALDERA

Además se han cegado huecos de salida al patio y se ha dispuesto una cubierta de placas de policarbonato translúcido, que ha supuesto la ejecución de mechinales para su estructura y una acanaladura sobre la fachada interior para apoyo de esta cubierta, con la creación de un babero impermeabilizante sobre la fachada.



CUBIERTA DE POLICARBONATO EN PATIO

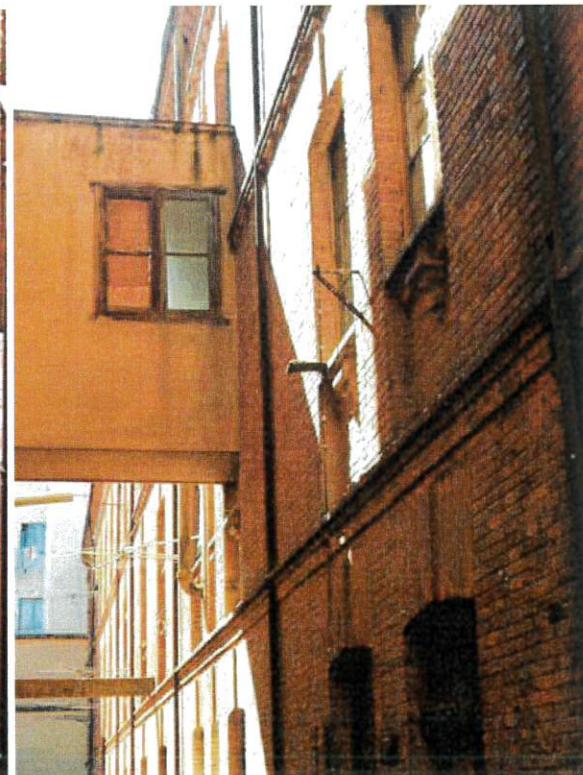


BABERO IMPERMEABILIZANTE EN FACHADA

Existen otros añadidos sobre esta fachada interior, como son una serie de vigas horizontales de hormigón armado que acodalan aquella con el edificio situado en la parcela adyacente. Otro curioso añadido es el paso, a la veneciana, que une este edificio con el que se encuentra del otro lado del patio, a una altura situada entre la segunda y tercera planta. Este puente tenía la función de acceso a la cabina de proyección del cine que, en ruinas, aún existe en el interior del patio de manzana.



VIGAS DE HORMIGÓN ENTRE FACHADAS



PUENTE DE PASO ENTRE EDIFICIOS

En este apartado que estamos dedicando a los elementos agregados a la fachada original del patio, cabe citar también las perforaciones realizadas sobre el ladrillo caravista para la instalación de tuberías de servicios de fontanería, así como la ejecución de un murete de hormigón recimentando la fachada en un tramo en el que se ha bajado la cota de la rasante del patio interior.



HUECOS EN FACHADA PARA INSTALACIONES



RECIMENTACIÓN DE HORMIGÓN

Algunas de las patologías que presenta la fachada interior del edificio que nos ocupa no se deben a acciones deliberadas del ser humano, sino a degradaciones motivadas por la insalubridad de este patio interior, donde la humedad y los microorganismos han ido socavando la masa del ladrillo caravista en las partes inferiores de la fachada.



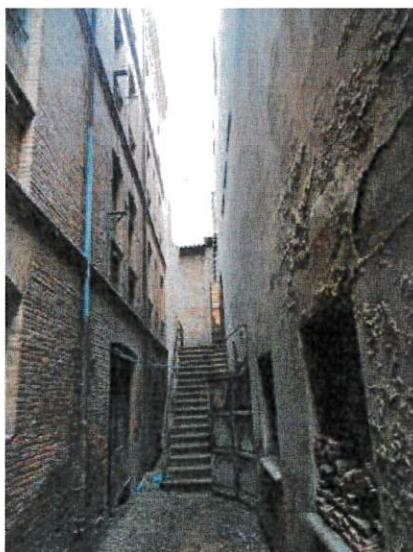
LADRILLOS DEGRADADOS EN LA PARTE INFERIOR DE LOS MUROS DE FACHADA AL PATIO INTERIOR



La reconstrucción de esta fachada sobre un forjado evitaría los problemas de capilaridad y serviría para restaurarla con su aspecto original, libre de todos los añadidos y alteraciones sufridas a lo largo del tiempo.

Todos estos añadidos, reformas y patologías de la fachada al patio interior del edificio que nos ocupa se identifican y localizan en el plano 6 que se incluye en la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia.

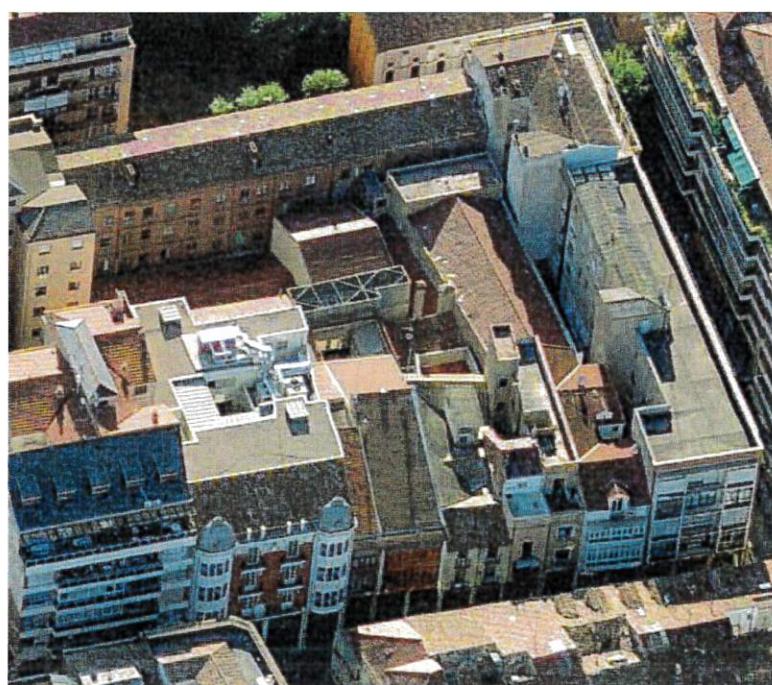
En otro orden de cosas, la modificación puntual que se tramita se justifica también en el hecho de que la alteración en el planeamiento que se propone no desvirtúa el objetivo principal de la protección y el espíritu del P.E.R.I. del Casco Antiguo, ya que resulta inocuo para el mantenimiento de la escena urbana. Se trata de una fachada cuya visión sólo es posible, y de manera parcial, desde el interior del propio patio de parcela al que da, ya que la estrechez del mismo sólo permite visiones muy sesgadas. Incluso, desde las edificaciones enfrentadas en la misma manzana, del lado opuesto del patio, apenas se ve esta fachada por el enorme tamaño de los volúmenes de los dos cines que se encuentran en el interior de esta manzana. La visión más completa del conjunto de la fachada sólo es posible en vista aérea, y aún así, importantes partes quedan ocultas por los citados volúmenes.



FACHADA INTERIOR DESDE EL PATIO DE LA PARCELA



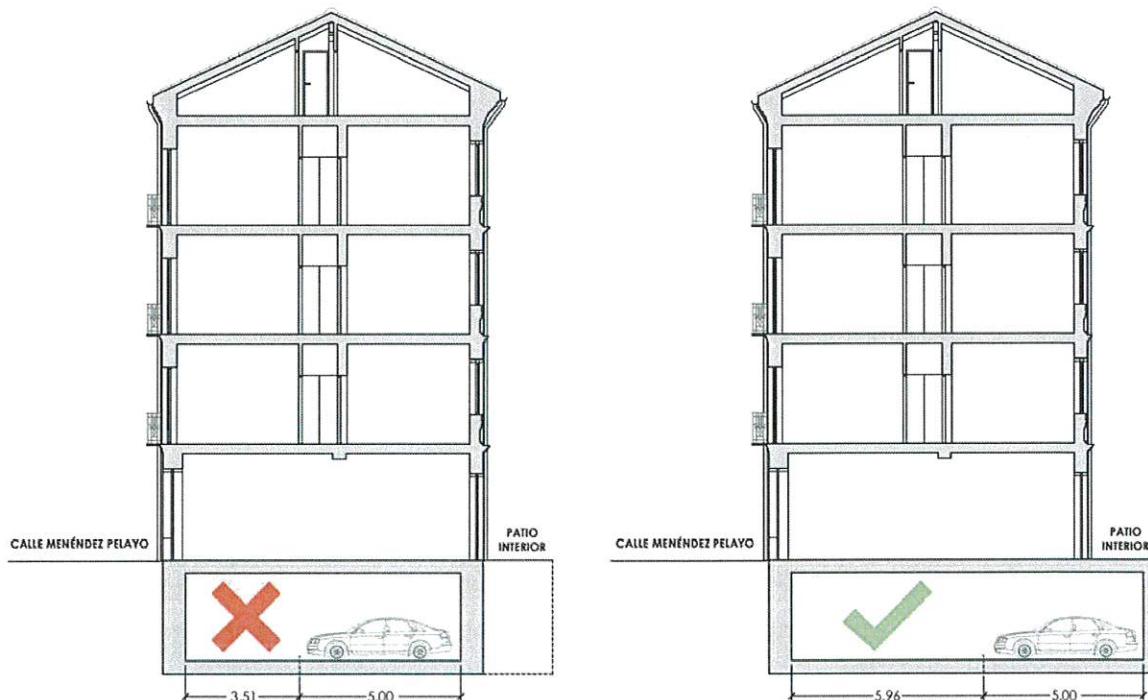
FACHADA DESDE EL ÚLTIMO PISO DEL EDIFICIO UBICADO AL OTRO LADO DEL PATIO DE MANZANA



VISTA AÉREA DE LA FACHADA

La justificación de la modificación puntual que se tramita nos conduce también a las posibilidades de desarrollo urbano de este solar deshabitado, en pleno centro de la ciudad de Palencia. El edificio catalogado en la ficha número 192 de elementos protegidos del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Palencia lleva años vacío a pesar de su ubicación en una vía urbana tan céntrica y de tanto interés comercial como es la calle Menéndez Pelayo, paralela a la histórica, y comercial, Calle Mayor Principal, con la que comparte sus manzanas. De todos es sabido, que la mejor medicina contra la degradación arquitectónica es la utilización. Para dar nueva vida a esta preciosa construcción de larga fachada de ladrillo prensado, se hace necesario una rehabilitación que tenga interés de cara a una futura promoción inmobiliaria, y esto implica la posibilidad de construcción de viviendas dotadas de los servicios básicos del siglo XXI, entre los que no podemos obviar, están los garajes.

La modificación que se propone no altera la protección Ambiental I que se establece en el P.E.R.I. del Casco Antiguo de Palencia, pero lo matiza diferenciando el tratamiento entre ambas fachadas: principal y secundaria. Además, es la fachada principal, por su calidad diferenciada, la única que se describe en la ficha del Catálogo de Bienes Protegidos y la única que se ha señalizado en el plano normativo (ver plano número 2 de este documento). No se pretende excluir con este cambio la fachada interior, pero sí, teniendo en cuenta sus características artísticas y constructivas, tan distantes de las de la fachada principal, dar el margen necesario para poder acometer las obras de rehabilitación del edificio y que éste tenga las cualidades que el propio Plan General de Ordenación Urbana de Palencia exige: la dotación de garajes, lo cual no es posible, manteniendo la fachada interior que evita el aprovechamiento en sótano de todo el fondo edificable del solar.



SECCIÓN SIN DERRIBAR FACHADA INTERIOR

Como se observa en los dos gráficos precedentes, en caso de no poder hacer plantas de sótano con toda la anchura de la parcela, no es posible dar cabida a los garajes porque no se puede obtener una anchura de calle de 5 metros (mínimo exigido) y una plaza de garaje en batería, para que el coche pueda maniobrar para entrar y salir.

En la calle Mayor de Palencia hay edificios rehabilitados en venta, cuya comercialización resulta muy difícil por el hecho de carecer de plazas de aparcamiento. Esto hace que este tipo de promociones, sin posibilidad de garaje, pierdan interés inmobiliario y proliferen viviendas vacías en el centro, a pesar de ser de nueva construcción. Este edificio se puede rehabilitar si su promoción resulta rentable para un promotor inmobiliario, y esto pasa, inexorablemente por la dotación de plazas de garaje. Entendemos que los intereses comerciales no tienen por qué estar reñidos con los de la propia ciudad, pues de lo que se trata es de revitalizar los cascos históricos.

En definitiva, la sencilla modificación que se propone, consistente en que en la ficha número 192 se mantenga la protección Ambiental I que no permite el derribo de la fachada principal, pero se matice que para la fachada al patio, la protección contemple su posible reconstrucción, lo cual no desvirtúa los principios protecciónistas del Plan Especial y permite dar una nueva vida a este inmueble y, con ello, a esta parte de la ciudad.

2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Los mismos argumentos utilizados en el apartado precedente para justificar la conveniencia de la modificación puntual que se propone, son la base del interés público de esta actuación, pues en definitiva, todo ello conlleva a posibilitar la rehabilitación de un edificio en el centro urbano sin que éste pierda los valores artísticos e históricos que justifican su protección.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia supone un claro beneficio para el interés general de la ciudadanía de esta localidad al permitir la revitalización del casco antiguo, ya que la misma engrasará la maquinaria del proceso de rehabilitación del edificio, y con ello, el de la protección de la fachada principal, que es el elemento artístico más valioso de este inmueble, y el único que es perceptible desde la vía pública. No obstante, la obligatoriedad de reconstrucción de la fachada interior asegura el nivel de protección ambiental que se entiende es suficiente para este elemento por su ubicación y sus características diferenciadas, tanto de diseño como de estado físico.

Los intereses comerciales no tienen por qué ser antagónicos con la protección del patrimonio artístico; es más, en este caso, el futuro de la conservación de este inmueble y de sus valores patrimoniales va ligado a la posible rentabilidad de una operación inmobiliaria que evite el abandono y la ruina. El centro histórico de Palencia, como el de tantas ciudades

castellanas, tiene una notable oferta de viviendas en venta que carecen de garajes, lo cual frena a posibles inversores a acometer obras en las que no sea posible hacer la dotación mínima de plazas de aparcamiento. Moviéndonos en márgenes mínimamente razonables, no es posible hacer un sótano por debajo de la fachada interior si ésta no se derriba previamente, dado que el sobrecoste hace inviable la operación inmobiliaria que sustentará la rehabilitación del edificio. No obstante, se asumen los valores que esta fachada secundaria tiene y no se propone la eliminación de la protección de la misma, sino equipararlo al de muchas otras fachadas del casco histórico de Palencia, a pesar de que en este caso, la visión desde la vía pública es inexistente.

Hablando en un sentido amplio, desde el punto de vista geográfico, los cascos históricos de muchas ciudades del mundo están experimentando un proceso social de vaciado por dos circunstancias: la incomodidad para los habitantes y la pérdida de interés de los locales comerciales, cada vez más sobrantes por las nuevas formas de comercio que el siglo XXI e Internet han traído. Hemos pasado del problema de que en los centros históricos no había vida fuera del horario comercial a que ahora empiecen a abundar los locales comerciales vacíos. La lucha contra la despoblación de los cascos antiguos también se puede hacer con una oferta inmobiliaria inteligente, que ofrezca hábitats cómodos en lugares privilegiados de la ciudad.

Las largas dimensiones de la fachada del inmueble, con una longitud de 50 metros, son una buena oportunidad para revitalizar un importante tramo del centro de Palencia, poniendo en valor sus materiales y sus detalles historicistas. En el plano número 4 de este documento se ha hecho una fiel reproducción de la fachada principal del edificio objeto de esta modificación puntual, donde puede observarse la riqueza de la misma con sus ritmos de huecos, sus rejerías de forja, los medallones y mascarones que coronan cada hueco, el aparejo utilizado, etc. Las alteraciones se limitan a parte de la planta baja y afortunadamente, de las mismas se han librado los relieves ornamentales, por lo que la recuperación de la imagen histórica es posible.

En el plano número 5 se reproduce la fachada al patio interior en la que se ha utilizado un tipo de ladrillo diferente, más tosco, y carece de las rejerías y los elementos ornamentales que hay en la fachada principal. Además, el nivel de degradación y alteración es superior, tal y como se especifica en el plano número 6 donde se hace un diagnóstico del estado actual de esta fachada. Sin embargo, no se propone la eliminación de su protección, sino su matización para la posible demolición y reconstrucción. Entendemos que esta opción no sólo favorece las posibilidades de rehabilitación del conjunto del inmueble, garaje incluido, sino que permite la eliminación de todas las patologías de esta fachada interior cuya ubicación, escasa de luz y ventilación, es propicia para la degradación del ladrillo de la misma y la falta de salubridad de sus paramentos. De esta manera se avanza en la mejora de la higiene del

interior de esta manzana del casco histórico, en cuya toma de datos se pudo ser testigo de la abundancia de microorganismo, insectos y pequeños roedores (algunos no tan pequeños).

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

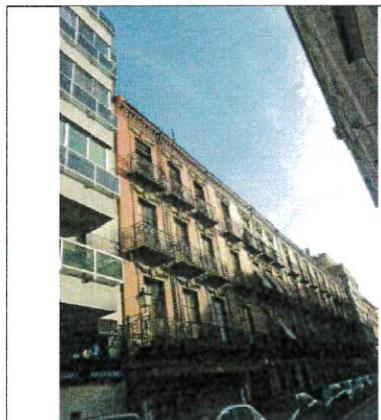
Se modifica el grado de protección del inmueble correspondiente a los portales 4, 6 y 8 de la calle Menéndez Pelayo de Palencia, de manera que se mantiene la protección Ambiental I para la fachada principal a la calle y se rebaja el grado de protección de la fachada interior a Ambiental II, para que pueda ser derribada y reconstruida.

El presente documento de Modificación Puntual afecta únicamente a un elemento del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia, en concreto a la ficha número 192, afectando al apartado 3 correspondiente a las "condiciones de protección". A continuación se presenta esta ficha en su estado actual y el estado modificado propuesto.

1. ESTADO ACTUAL

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCOS ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA Nº 192	
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:		SITUACION: MENÉNDEZ PELAYO Calle Antigua: MENÉNDEZ PELAYO	Número: 4, 6 Y 8 Número: 4, 6 Y 8	
2. DESCRIPCION		Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX, PRINCIPIOS DEL SIGLO XX. ARQUITECTO: D. JERONIMO ARROYO ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL,ORNAMENTACION HISTORICISTA DE LADRILLO.	ELEMENTO: VIVIENDAS DENOMINACION:	
CONSTA DE PB-3PP. SE TRATA DE UN EDIFICIO CON TRES PORTALES Y DOS VIVIENDAS POR PLANTA. CONSTRUIDO CON MURO DE CARGA DE LADRILLO ROJO PRENSADO TIPO CÁNDIDO CAPÍA, FORJADOS DE MADERA. COMPOSICIÓN DE FACHADA MEDIANTE BALCONES A RITMO CONSTANTE CON CERRAJERÍA DE FORJA SENCILLA. ORNAMENTACIÓN A BASE DE MORTERO DE JALA EN IMPОСTAS, Dinteles Y cornisas. BAJOS NO DEMASIAОD ALTERADOS EN ESTRUCTURA, OCUPADOS POR INSTALACIONES COMERCIALES.				
3. CONDICIONES DE PROTECCION:		TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR/BUENO LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO: CONSERVACIÓN DE FACHADAS PRINCIPAL Y DE PATIO		
OBSERVACIONES:				

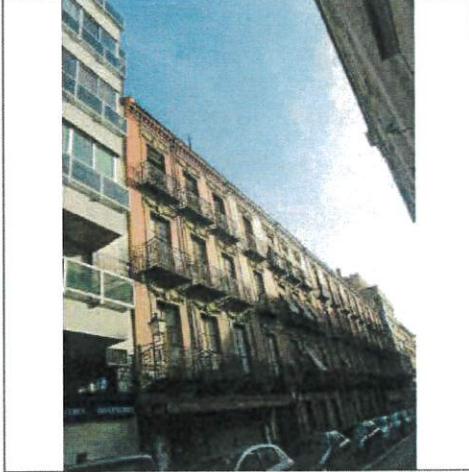
4. FOTOGRAFIA



2. PROPUESTA

El tipo de protección especificado en la ficha se desdobra en dos: Ambiental I para la fachada principal y Ambiental II para la fachada Interior, lo cual permite su derribo y reconstrucción.

En el apartado de observaciones se han introducido unas directrices para la reconstrucción de la fachada interior.

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA		PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS		FICHA Nº 192	
1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN		SITUACIÓN: MENÉNDEZ PELAYO Calle Antigua: MENÉNDEZ PELAYO		Número: 4, 6 y 8 Número: 4, 6 y 8	
Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº 4		ELEMENTO: VIVIENDAS DENOMINACIÓN:			
2. DESCRIPCIÓN		EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. PRINCIPIOS DEL SIGLO XX. ARQUITECTO: D. JERÓNIMO ARROYO ESTILO: CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. ORNAMENTACIÓN HISTÓRICISTA DE LADRILLO	CONSTA DE PB+3PP. SE TRATA DE UN EDIFICIO CON TRES PORTALES Y DOS VIVIENDAS POR PLANTA. CONSTRUIDO CON MURO DE GARGA DE LADRILLO ROJO PRENSADO TIPO CÁNDIDO GARCÍA. FORRADOS DE MADERA. COMPOSICIÓN DE FACHADA MEDIANTE BALCONES A RITMO CONSTANTE CON CERRAJERÍA DE FORJA SENCILLA. ORNAMENTACIÓN A BASE DE MORTERO DE JALA EN IMPOSTAS. Dintelos y cornisas. BAJOS NO DEMASIADO ALTERADOS EN ESTRUCTURA, OCUPADOS POR INSTALACIONES COMERCIALES.		
3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN:		TIPO PROT.: AMBIENTAL I (Fachada principal) AMBIENTAL II (Fachada interior) ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR/Bueno			
LIMITACIONES DE ALTERACIÓN DEL ELEMENTO:		CONSERVACIÓN DE LA FACHADA PRINCIPAL. LA FACHADA AL PATIO INTERIOR PUEDE SER DERRIBADA Y RECONSTRUIDA.			
OBSERVACIONES:		LA RECONSTRUCCIÓN DE LA FACHADA INTERIOR DEBERÁ MANTENER EL RITMO Y DIMENSIONES DE LOS HUECOS EXISTENTES, PERMITIÉNDOSE EL RASGADO Y AMPLIACIÓN DE VENTANAS EN PLANTA BAJA PARA ACCESO A PATIOS Y GARAJE. SE REPLICARÁ EL APAREJO DE LADRILLO EXISTENTE.			
4. FOTOGRAFÍA					
					

3. JUSTIFICACIÓN

En los dos apartados precedentes, de justificación de la conveniencia de la actuación y del interés público de la misma, se argumentan los motivos por los que se propone esta alteración, que de forma resumida se pueden sintetizar en estos cuatro puntos:

- La posibilidad de derribo de la fachada interior permite reproducir la misma, libre de las patologías constructivas de las que adolece en la actualidad, como son los ladrillos degradados por humedades, los huecos de instalaciones, el empotramiento de vigas y de la cubierta de policarbonato o por añadidos, como el

puente de paso a otro edificio o los cuartos de calderas, donde además se ha alicatado sobre el ladrillo caravista.

- b) Derribando la fachada al patio interior se puede ejecutar un sótano con todo el fondo de la parcela, lo cual permite hacer garajes que de otra forma son imposibles, ya que las dimensiones del mismo no permiten dar cabida a las plazas de aparcamiento y a la calle de maniobra. Esto supone la pérdida de interés inmobiliario y, con ello, una oportunidad de revitalizar el casco antiguo de Palencia en una céntrica manzana cada vez más degradada por el abandono.
- c) Existe una diferencia cualitativa entre la fachada exterior y la interior, que justifica una protección diferenciada de ambos elementos, siendo más protecciónista para la exterior por la calidad de sus materiales y la utilización de elementos decorativos, como forja y bajorrelieves, que no existen en la interior.
- d) La fachada interior no es perceptible desde la vía pública, por lo que no se altera la escena urbana que es el motivo principal del protecciónismo de este tipo de elementos; es más, por su ubicación próxima a los dos cines que existen en el patio de manzana, ni siquiera es casi visible desde las ventanas interiores del resto de edificios de la manzana.

2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA

El único elemento normativo que se ve alterado con la presente Modificación Puntual es la ficha nº 192 del Catálogo de Bienes Protegidos del P.E.R.I. del Casco Antiguo de Palencia, cuyo estado final se reproduce en el anexo número 1 de este documento.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

Conforme al artículo 7 sobre “Planeamiento territorial y urbanístico” de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planificación territorial y los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

La Modificación Puntual que se propone no supone cambios de usos ni reclasificaciones de zonas urbanas. Por tanto, no es un instrumento de ordenación territorial que tenga el más mínimo impacto sobre en el planeamiento urbanístico.

2.6. ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

En cumplimiento del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, las revisiones del planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las

situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. 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. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento. Éste es precisamente el caso que nos ocupa ya que en el inmueble de la ciudad correspondiente a la Calle Menéndez Pelayo números 4, 6 y 8 de Palencia, o en sus inmediaciones, no están delimitados riesgos naturales como inundaciones, incendios forestales, almacenamiento de sustancias peligrosas, transporte de mercancías peligrosas o acciones sísmicas.

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 del elemento que se altera 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 la provincia de Palencia:

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL FUENTES CARRIONAS Y FUENTE COBRE-MONTAÑA PALENTINA aprobado por Decreto 140/1998, de 16 de julio (BOCyL 21 de julio de 1998).

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

Territoriales:

1. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA. Aprobado por Decreto 205/2001, de 2 de agosto (BOCyL 8 de agosto de 2001).
2. PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL ESPACIO NATURAL ARRIBES DEL DUERO. Aprobado por Decreto 164/2001, de 7 de junio (BOCyL 13 de junio de 2001).

Sectoriales:

1. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRAÚLICA 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 de Ordenación Urbana de Palencia y al Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia, no se altera el carácter de los mismos, limitándose a la matización de una circunstancia puntual cuya resultante futura es inocua para el modelo territorial.

Palencia, noviembre de 2020

EL ARQUITECTO



Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA
EN EL ÁMBITO DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**

SITUACIÓN	Calle Menéndez Pelayo, números 4, 6 y 8.				
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.				
ARQUITECTO:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	19-068/P	REV:	02	FECHA:	NOVIEMBRE DE 2020

ANEJO N° 1: FICHA N° 192 MODIFICADA

**1. IDENTIFICACIÓN Y
LOCALIZACIÓN**

Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano N° 4

SITUACIÓN: MENÉNDEZ PELAYO
Calle Antigua: MENÉNDEZ PELAYO

Número: 4, 6 y 8
Número: 4, 6 y 8

ELEMENTO: VIVIENDAS

DENOMINACIÓN:

2. DESCRIPCIÓN

EPOCA	FINALES DEL SIGLO XIX. PRINCIPIOS DEL SIGLO XX. ARQUITECTO: D. JERÓNIMO ARROYO
ESTILO:	CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL. ORNAMENTACIÓN HISTÓRICISTA DE LADRILLO

CONSTA DE PB+3PP. SE TRATA DE UN EDIFICIO CON TRES PORTALES Y DOS VIVIENDAS POR PLANTA. CONSTRUIDO CON MURO DE CARGA DE LADRILLO ROJO PRENSADO TIPO CÁNDIDO GARCÍA. FORJADOS DE MADERA, COMPOSICIÓN DE FACHADA MEDIANTE BALCONES A RITMO CONSTANTE CON CERRAJERÍA DE FORJA SENCILLA. ORNAMENTACIÓN A BASE DE MORTERO DE JALA EN IMPOSTAS. DINTELES Y CORNISAS. BAJOS NO DEMASIADO ALTERADOS EN ESTRUCTURA, OCUPADOS POR INSTALACIONES COMERCIALES.

3. CONDICIONES DE PROTECCIÓN: TIPO PROT.: *AMBIENTAL I (Fachada principal) AMBIENTAL II (Fachada interior)*

ESTADO DE CONSERVACIÓN: REGULAR/BUENO

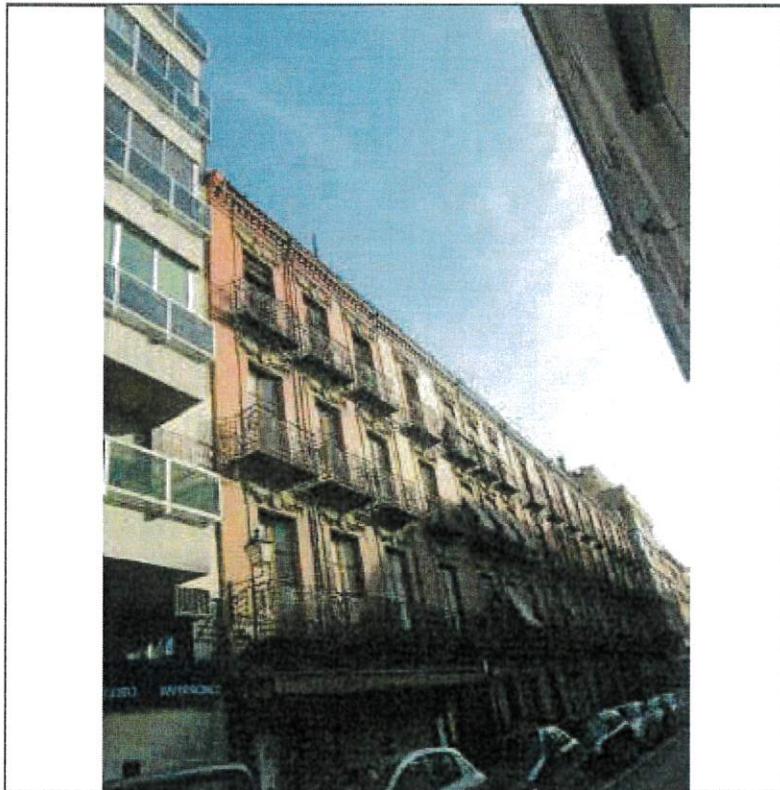
LIMITACIONES DE
ALTERACIÓN DEL
ELEMENTO:

CONSERVACIÓN DE LA FACHADA PRINCIPAL.
LA FACHADA AL PATIO INTERIOR PUEDE SER DERRIBADA Y RECONSTRUIDA.

OBSERVACIONES:

LA RECONSTRUCCIÓN DE LA FACHADA INTERIOR DEBERÁ MANTENER EL RITMO Y DIMENSIONES DE LOS HUECOS EXISTENTES, PERMITIÉNDOSE EL RASGADO Y AMPLIACIÓN DE VENTANAS EN PLANTA BAJA PARA ACCESO A PATIOS Y GARAJE. SE REPLICARÁ EL APAREJO DE LADRILLO EXISTENTE.

4. FOTOGRAFÍA



PLANOS

2



CIF: A-34032698
Mayor, 73, 1º 34001 Palencia
979752828 | 979752877

egain@egain.es



EGAIN, S.A.
Ingeniería y Arquitectura

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO FICHA 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS					
SITUACIÓN	Calle Menéndez Pelayo, números 4, 6 y 8.				
PROMOTOR:	BRAGOCA, S.L.				
ARQUITECTO:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	19-068/P	REV:	02	FECHA:	NOVIEMBRE DE 2020

DOCUMENTO N° 3: PLANOS

PLANO N° 1. SITUACIÓN SOBRE P.G.O.U.

PLANO N° 2. SITUACIÓN SOBRE P.E.R.I. DEL CASCO ANTIGUO.

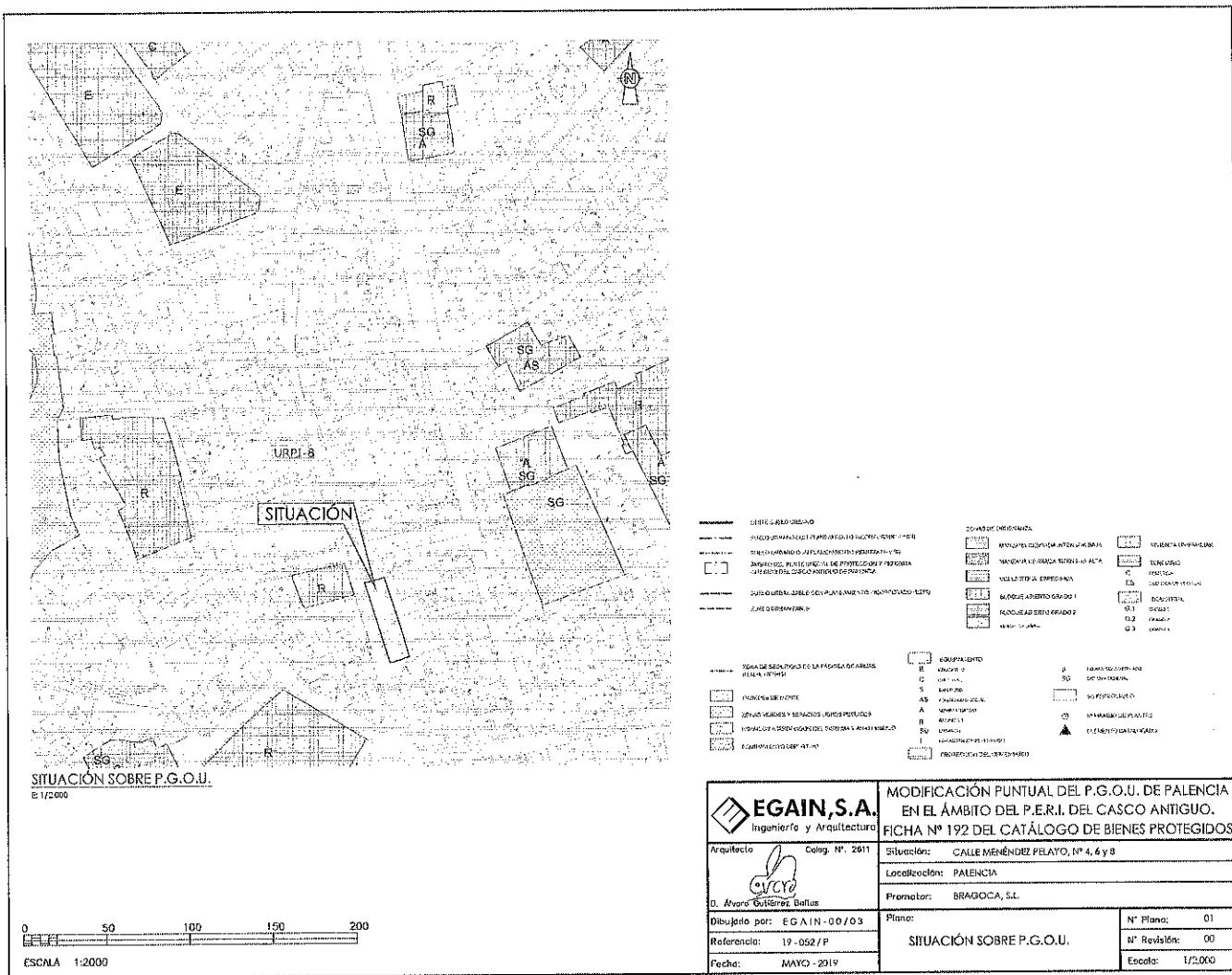
PLANO N° 3. PARCELA.

PLANO N° 4. FACHADA PRINCIPAL. ESTADO ACTUAL.

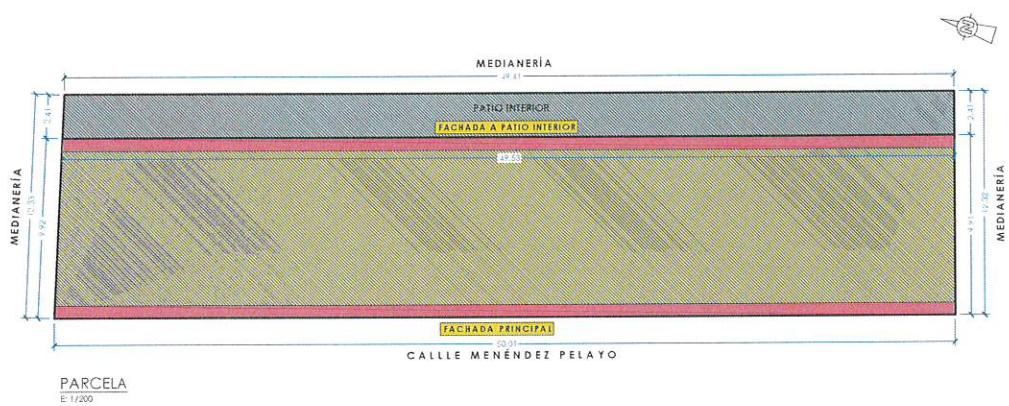
PLANO N° 5. FACHADA A PATIO INTERIOR. ESTADO ACTUAL.

PLANO N° 6. FACHADA A PATIO INTERIOR. PATOLOGÍAS Y ELEMENTOS NOCIVOS.

PLANO N° 7. FACHADA A PATIO INTERIOR. PROPUESTA DE RECONSTRUCCIÓN.

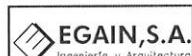






PARCELA
E 1/200

0 1 2 3 4 5 10 15 20
ESCALA 1:200



Ingeniería y Arquitectura

Arquitecto Coleg. N.º 2611

D. Álvaro Gutiérrez Baños

Dibujado por: EGAIN-00/03

Referencia: 19-052/P

Fecha: MAYO - 2019

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PALENCIA
EN EL ÁMBITO DEL P.E.R.I. DEL CASCO ANTIGUO.
FICHA N.º 192 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

Situación: CALLE MENÉNDEZ PELAYO, N.º 4, 6 y 8

Localización: PALENCIA

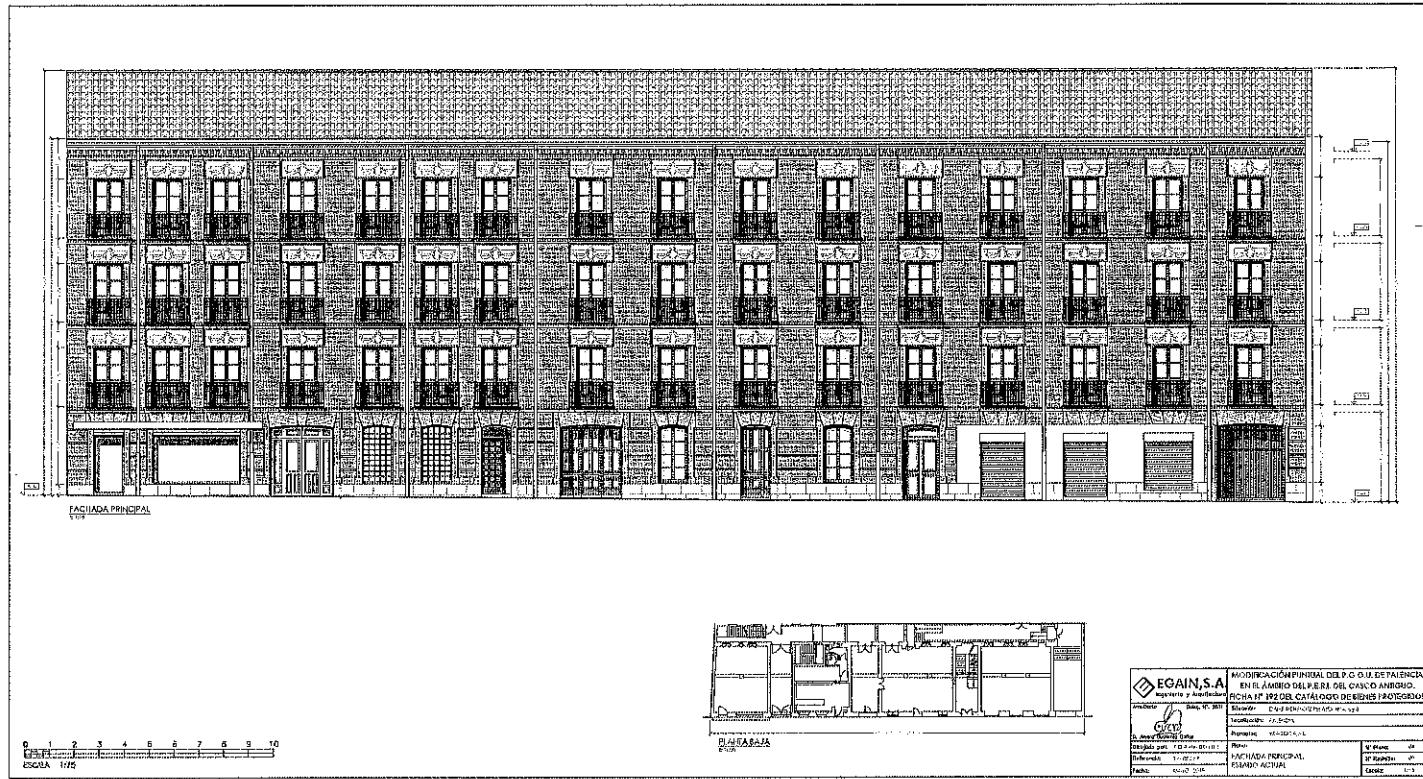
Promotor: BRAGOCA, S.L.

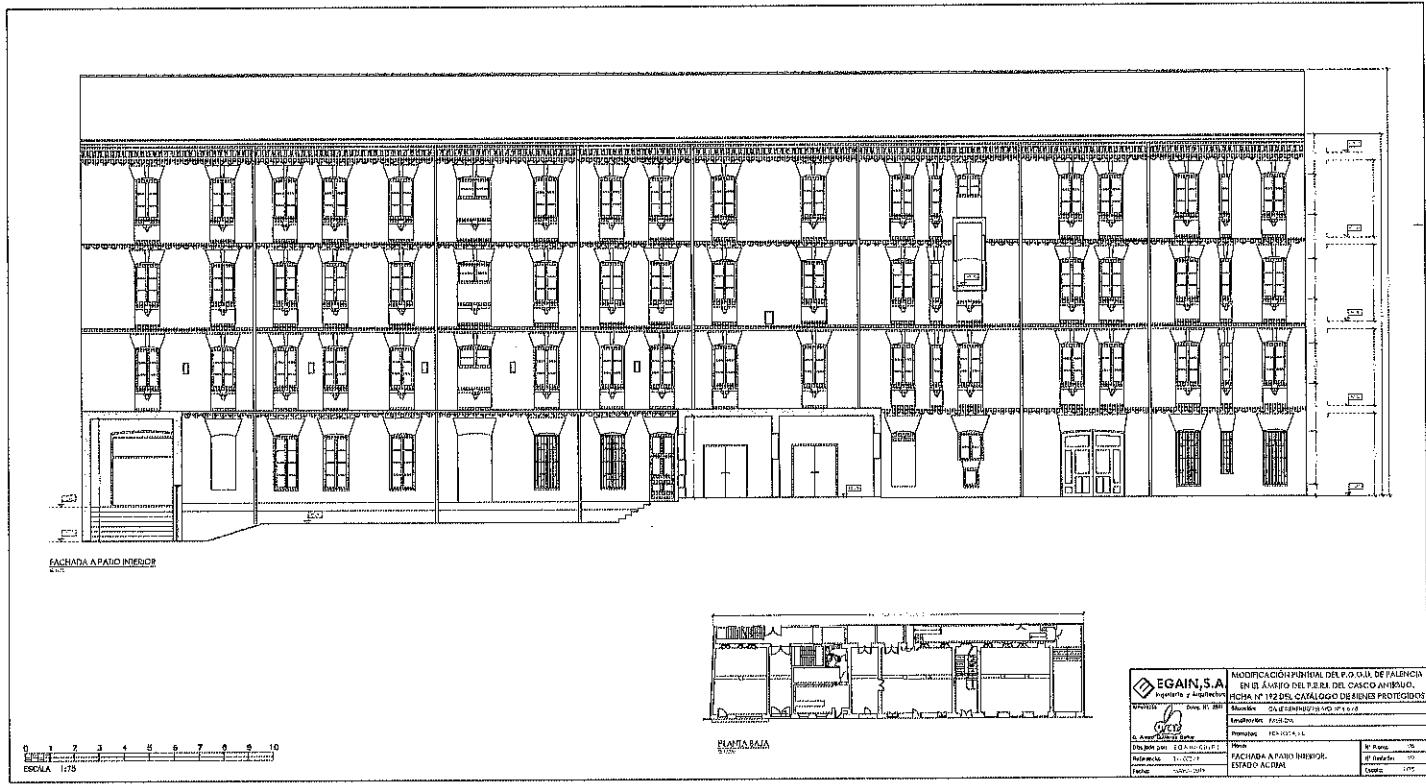
Plano: N.º Plano: 03

PARCELA

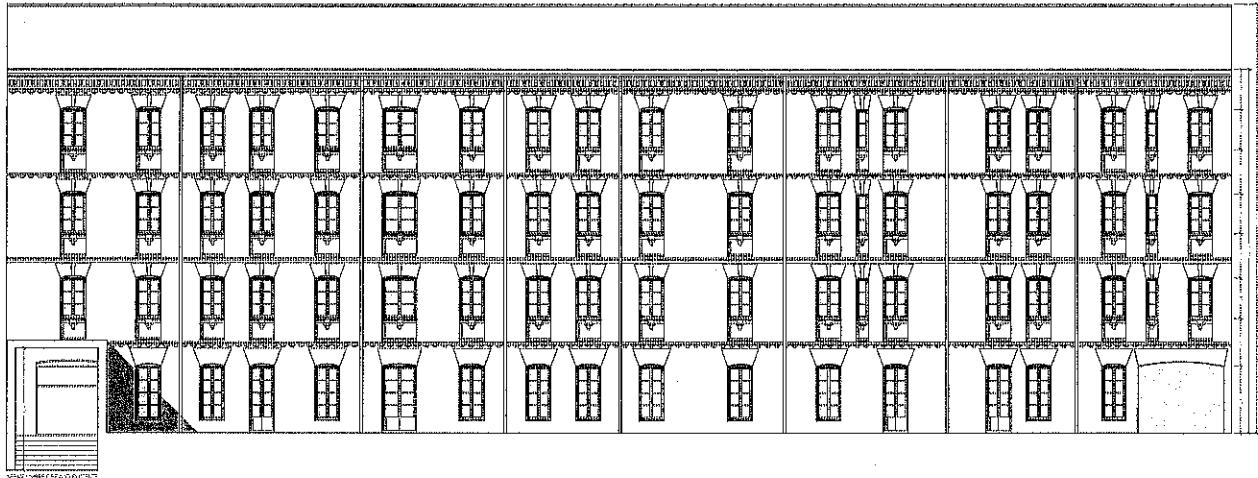
N.º Revisión: 00

Escala: 1/200









0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
ESCALA 1:75

EGAIN, S.A. Ingeniería y Arquitectura	MODIFICACIONES FINALES DEL P.G.O.M. DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DEL PUEBLO DEL CASCO ANTIGUO. FECHA Nº 192 DEL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS
0	ENCUENTRO DE PUEBLOS Y VILAS
1	Monumento Histórico
2	Monumento Artístico
3	Monumento Natural
4	Monumento de Interés Histórico
5	Monumento de Interés Artístico
6	Monumento de Interés Natural
7	Monumento de Interés Cultural
8	Monumento de Interés Científico
9	Monumento de Interés Técnico
10	Monumento de Interés Social