

**MODIFICADO DE MEMORIA TÉCNICA DE
SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO
EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO DE
REHABILITACIÓN PARCIAL DEL EDIFICIO
DE
LOS MISIONEROS COMBONIANOS
PARCELA 67, POLÍGONO 21, VEGA ROSALES, PALENCIA**



**Misioneros Combonianos del Sagrado Corazón de Jesús (MCCJ)
10 DE SEPTIEMBRE DE 2026**

1.- DATOS GENERALES

- 1.1.- Agentes
- 1.2.- Objeto y situación

2.- ANTECEDENTES

- 2.1.- Condicionantes de partida. Estado actual.
- 2.2.- Datos del emplazamiento
- 2.3.- Datos generales de la edificación

3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 3.1.- Aspectos funcionales
- 3.2.- Aspectos formales de la edificación
- 3.3.- Aspectos constructivos y técnicos

4.- CUADRO DE SUPERFICIES

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- 5.1.- Régimen urbanístico aplicable
- 5.2.- Dotación de servicios
- 5.3.- Compromiso de vinculación de la finca al uso autorizado
- 5.4.- Acreditación del interés público
- 5.5.- Solicitud de autorización de uso excepcional

6.- JUSTIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN

7.- PLANOS

1. DATOS GENERALES

1.1.- AGENTES

El promotor de la presente solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para las obras de rehabilitación parcial del edificio de los misioneros combonianos, es la congregación religiosa "Los Misioneros Combonianos del Corazón de Jesús".

El autor del presente Modificado de la Memoria Descriptiva y Valorada es el arquitecto Mariano Cobo Araguzo, incorporado al Colegio Oficial de Arquitectos de León como colegiado número 3.439 en su Delegación de Palencia y con domicilio profesional en Palencia, calle Curtidores nº 19.

1.2.- OBJETO Y SITUACIÓN

Este documento modifica y sustituye la Memoria Técnica de Autorización de Uso Excepcional en suelo Rústico para la Rehabilitación parcial del Edificio Misioneros Combonianos, presentado para tramitación de la solicitud en el Ayuntamiento de Palencia en la fecha 28 de abril de 2026.

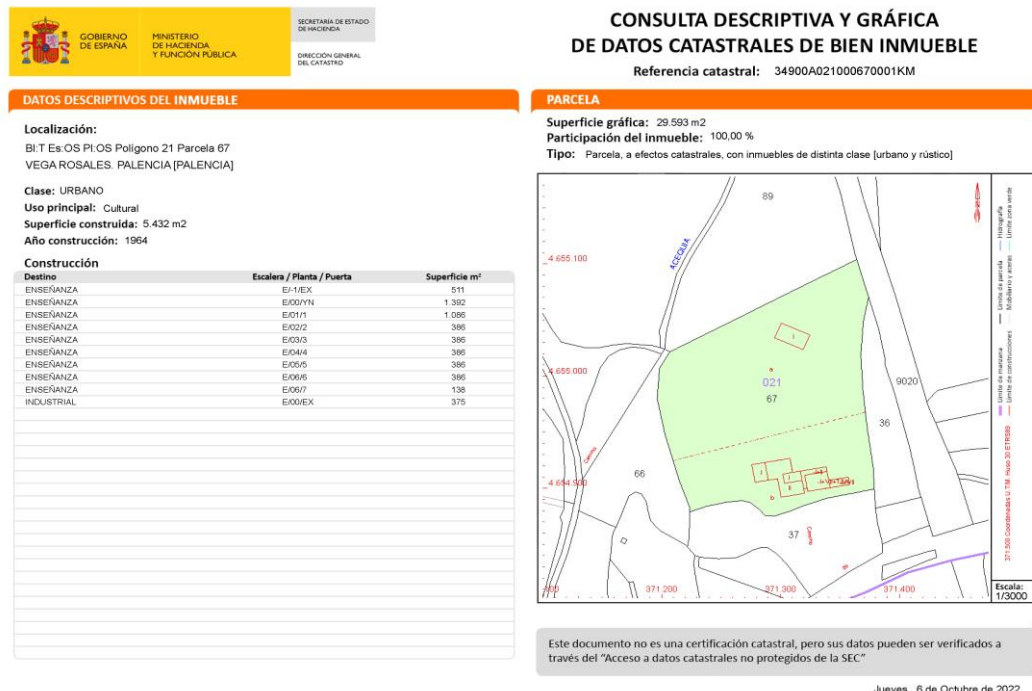
Se redacta en el marco del expediente relativo a la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación parcial del edificio de los Misioneros Combonianos del Corazón de Jesús, situado en la parcela 67 del polígono 21 del término municipal de Palencia.

Este documento tiene por objeto la obtención de autorización de uso excepcional en suelo rústico, aportando la documentación completa establecida en los artículos 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), para la ejecución de obras de rehabilitación parcial y reforma de edificación existente, consistentes en la redistribución de espacios interiores en plantas semisótano, baja, primera y segunda, así como la reparación de la cubierta de la capilla del edificio señalado.

Clasificación urbanística: Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Regadío

Ref. Catastral: 34900A021000670001KM

Superficie Catastral: 29.593 m²



2. ANTECEDENTES

6

2.1.- CONDICIONANTES DE PARTIDA. ESTADO ACTUAL.

La edificación objeto del presente expediente es una construcción preexistente implantada sobre la parcela 67 del polígono 21 del término municipal de Palencia, clasificada por el vigente PGOU como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (Regadío).

Se trata de un inmueble consolidado, destinado históricamente a uso dotacional vinculado a la actividad religiosa, formativa y asistencial desarrollada por la congregación promotora, no encontrándose declarado fuera de ordenación ni constando su inclusión en procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

El edificio de los Misioneros Combonianos, hasta mediados de la década de 1990, funcionó como seminario con capacidad para 100 alumnos y una docena de profesores. Tras el acondicionamiento de parte del edificio en la segunda mitad de esta década, comenzó a funcionar como centro de espiritualidad y animación misionera. Actualmente se utiliza como residencia para miembros de avanzada edad de la congregación.

La superficie construida se divide en el edificio objeto de este expediente con zonas diferenciadas: una de dos plantas y otra de siete y al fondo de la parcela una nave de 375 m² que no se verá afectada por este expediente.

2.2.- DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

El edificio se sitúa en una parcela de grandes dimensiones a las afueras de la localidad de Palencia, se enmarca en un paisaje rustico y solitario, en el entorno del Camino de Vega Rosales, en un ámbito periurbano caracterizado por la presencia de parcelas de uso agropecuario y edificaciones aisladas, manteniendo el carácter propio del suelo rústico.

La finca cuenta con acceso rodado directo desde vial existente, encontrándose resuelta la comunicación con el núcleo urbano de Palencia a través de la red viaria local. El acceso actual es el mismo que históricamente ha servido al edificio, no previéndose modificación del mismo como consecuencia de la actuación proyectada.

En la parcela se encuentra implantado el edificio principal objeto de la presente memoria, así como una nave auxiliar situada al fondo de la finca, que no forma parte de la intervención. La edificación principal se dispone de manera aislada dentro de la parcela, manteniendo amplios espacios libres perimetrales sin ocupación edificatoria significativa.

La actuación proyectada no supone alteración de la configuración física de la parcela, ni incremento de ocupación, ni modificación de alineaciones o retranqueos existentes, limitándose a intervenciones interiores en la edificación consolidada, la reparación puntual de la cubierta de la capilla y la mejora de la accesibilidad general de acceso al edificio.

En cuanto a los servicios, el inmueble dispone de las instalaciones necesarias para su funcionamiento.

2.3.- DATOS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

La edificación principal existente en la parcela se ubica de forma aislada dentro de la finca, con una superficie construida aproximada de 5.432 m², según datos catastrales y documentación disponible.

El conjunto se compone de dos volúmenes diferenciados funcional y formalmente, desarrollándose el cuerpo principal en ocho plantas (semisótano + baja + seis alturas) y el volumen anexo en cuatro niveles, albergando entre ambos los distintos espacios que integran el programa del edificio. La construcción cuenta con una antigüedad superior a 20 años, manteniendo desde entonces su uso, con adaptaciones interiores puntuales a lo largo del tiempo.

La intervención objeto del presente expediente no supone ampliación de superficie construida ni incremento de volumen edificatorio, limitándose a actuaciones de redistribución interior en determinadas plantas y a la reparación puntual de la cubierta de la capilla, manteniéndose inalteradas la implantación y volumetría actuales.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

3.1.- ASPECTOS FUNCIONALES

El edificio objeto de esta memoria se organiza en dos volúmenes principales, diferenciados funcionalmente y conectados entre sí.

En un primer volumen, desarrollado en cuatro niveles, se sitúa el acceso principal, que da paso al salón de actos y conecta con el volumen destinado a dormitorios. En plantas superiores de este cuerpo se ubica un amplio comedor junto a sus espacios servidores (cocina, almacenes y aseos), localizándose en la planta más alta de este volumen la capilla.

El segundo volumen, correspondiente al cuerpo de dormitorios y zonas comunes, se desarrolla en un total de ocho plantas (semisótano + baja + seis plantas altas). A la altura del acceso se disponen salas comunes y dependencias administrativas, mientras que en el resto de plantas se distribuyen los dormitorios.

En plantas primera y segunda se sitúan dormitorios de menores dimensiones o camarillas, con baños de uso común. En plantas superiores las habitaciones presentan mayor superficie y disponen de baño incorporado. En las plantas semisótano de ambas alas se localizan cuartos de instalaciones, lavandería, taller, bodega, salones y espacios de almacenamiento.

Descripción del estado actual en la zona afectada

La zona objeto de las obras se desarrolla en las plantas semisótano, baja, primera y segunda en el volumen de dormitorios, donde se plantea una redistribución interior destinada a mejorar las condiciones de funcionalidad y adecuación a las necesidades actuales del uso residencial existente.

- Planta semisótano

En planta semisótano la zona afectada por las obras comprende un salón de uso polivalente y un almacén sin uso, con acceso desde el entresótano. Desde este salón se accede, a su vez, a los cuartos de calderas y a la bodega.

Tras la intervención, se mantendrá el uso de salón polivalente, adecuando los espacios a las necesidades actuales del edificio.

- Planta baja

En planta baja, las obras comprenden, en primer lugar, la adecuación del acceso a la galería y a la planta baja-alta, de acuerdo con los criterios de accesibilidad. Actualmente, la comunicación entre estos niveles se resuelve exclusivamente mediante escaleras, por lo que se propone la ejecución de una rampa accesible en ambos puntos de conexión.

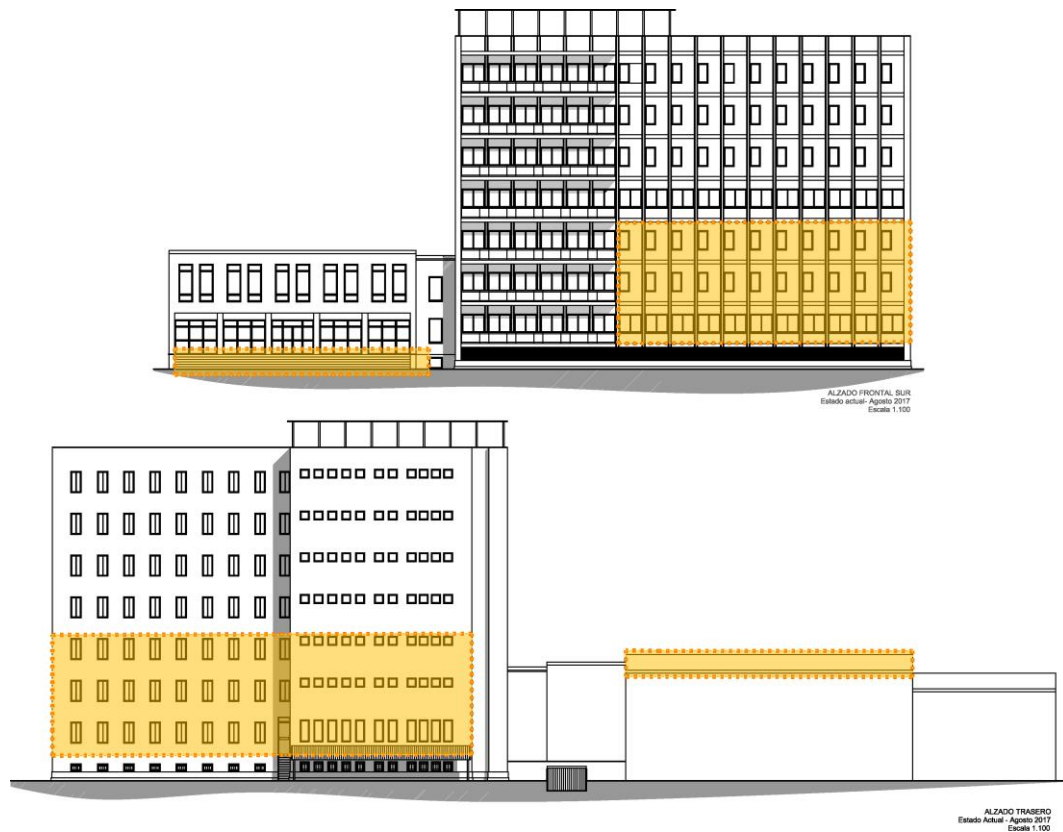
La segunda zona de intervención en planta baja se localiza en el volumen de dormitorios, en el que encontramos varias salas de zonas comunes que se transformarán en 4 dormitorios adaptados para las personas mayores. Asimismo, una zona de oficina pasará a ser un comedor y el espacio ocupado por los baños se transformará en cocina.

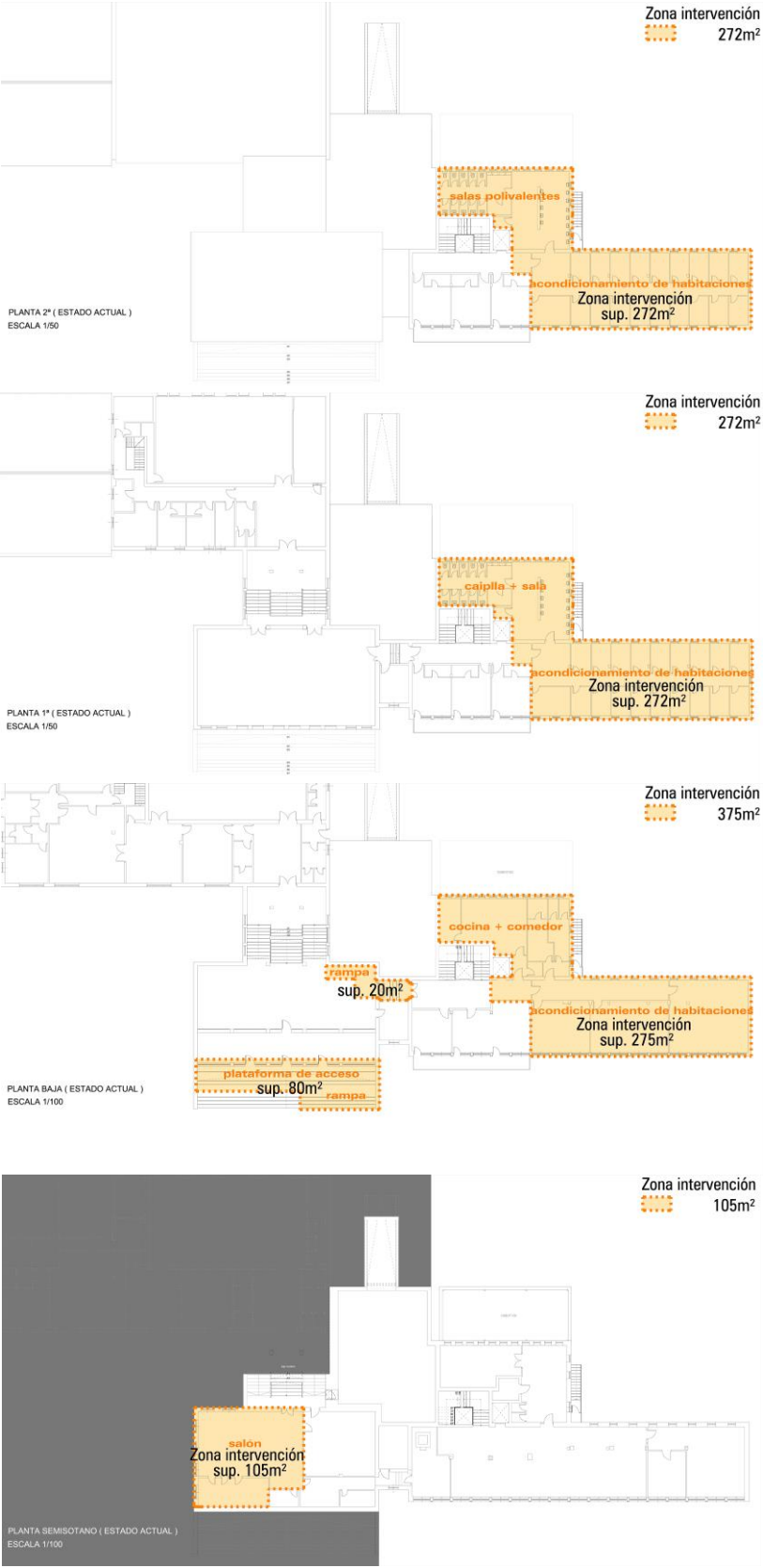
- Plantas primera y segunda

En su estado actual, las plantas primera y segunda presentan un esquema de distribución similar, al igual que en el resto de las plantas destinadas a dormitorios. Se disponen pequeñas celdas-dormitorio, de aproximadamente 5,70 m², situadas a ambos lados de un largo pasillo, junto con una zona de aseos y duchas de uso común para todos los dormitorios.

La propuesta mantiene un criterio de intervención común en ambas plantas. Se plantea trasladar el pasillo a uno de los laterales de la fachada y crear cuatro dormitorios adaptados a las nuevas necesidades, cada uno de ellos con baño integrado. Por otro lado, la zona de aseos existente se transformará en una capilla en la planta primera y en salas de uso polivalente en la planta segunda.

El estado actual de las zonas objeto de intervención presenta un nivel de conservación y adecuación funcional mejorable, con espacios cuya configuración y distribución responden a necesidades y criterios de uso que han quedado desactualizados.





3.2.- ASPECTOS FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

El edificio presenta una configuración volumétrica compuesta por dos cuerpos prismáticos maclados, de líneas sencillas y geometría ortogonal, respondiendo a criterios funcionales propios de la arquitectura institucional de la segunda mitad del siglo XX.

La composición de fachadas se caracteriza por la repetición ordenada de huecos verticales correspondientes a dormitorios, combinados con paños acristalados de mayor dimensión en las zonas comunes. La expresión formal es sobria, sin elementos ornamentales destacables, predominando la horizontalidad en la lectura del volumen principal.

La intervención proyectada no altera la configuración exterior del inmueble, manteniéndose invariables la volumetría, alineaciones, ocupación y composición de fachadas, salvo las actuaciones puntuales de mantenimiento y reparación de cubierta previstas en la capilla.

3.3.- ASPECTOS CONSTRUCTIVOS Y TÉCNICOS

La edificación presenta una estructura portante de hormigón armado, con forjados unidireccionales y cerramientos exteriores resueltos mediante fábrica revestida y acabados continuos.

La cubierta del volumen principal es plana, mientras que la capilla dispone de cubierta inclinada, siendo esta última objeto de reparación puntual en la presente intervención.

Las divisiones interiores están ejecutadas mediante tabiquería ligera o fábrica según zonas, permitiendo la redistribución interior proyectada sin afección a elementos estructurales principales.

Se procederá a la redistribución de espacios de la plantas baja, primera y segunda del volumen de dormitorios, respetando los dormitorios con aseo privado existentes, generando cuatro dormitorios con aseo privado nuevos por planta, donde actualmente se encuentran conjuntos de dormitorios individuales con baños compartidos. Asimismo, en esos espacios que ocupan esos baños compartidos, se generarán un espacio de comedor con cocina en planta baja, una capilla y una sala polivalente en planta primera y dos salas polivalentes en planta segunda.

En las plantas superiores no se prevé actuación alguna. En planta semisótano, se unirá la sala con el almacén, para conseguir una habitación de mayores dimensiones que permita la celebración de reuniones de ámbito nacional.

La intervención proyectada tiene carácter interior, no afectando a la estabilidad estructural ni suponiendo ampliación de volumen o superficie construida. Las instalaciones generales del edificio (electricidad, fontanería, saneamiento y climatización) se encuentran operativas, previéndose su adaptación puntual en las zonas afectadas por la reforma, sin incremento significativo de demanda ni modificación sustancial de los sistemas generales existentes.

4. CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA SEMISÓTANO

INTERVENCIÓN INTERIOR

Salón	92,50	m²
-------	-------	----

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	92,50	m²
------------------------------	--------------	-----------

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	105,00	m²
------------------------------------	---------------	-----------

PLANTA BAJA

INTERVENCIÓN EXTERIOR

Plataforma accesible	30,31	m²
----------------------	-------	----

Rampa exterior	20,51	m²
----------------	-------	----

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	50,82	m²
------------------------------	--------------	-----------

INTERVENCIÓN INTERIOR

Rampa interior	17,81	m²
----------------	-------	----

Acceso a comedor	5,90	m²
------------------	------	----

Comedor	39,38	m²
---------	-------	----

Vertedero	1,88	m²
-----------	------	----

Cocina	25,53	m²
--------	-------	----

Aseo	2,01	m²
------	------	----

Pasillo	41,00	m²
---------	-------	----

Habitación_01	18,77	m²
---------------	-------	----

Armario	3,65	m²
---------	------	----

Aseo	5,20	m²
------	------	----

Habitación_02	19,19	m²
---------------	-------	----

Armario	3,60	m²
---------	------	----

Aseo	5,20	m²
------	------	----

Habitación_03	19,25	m²
---------------	-------	----

Armario	3,63	m²
---------	------	----

Aseo	5,20	m²
------	------	----

Habitación_04	20,00	m²
---------------	-------	----

Aseo	6,33	m²
------	------	----

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	243,53	m²
------------------------------	---------------	-----------

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	375,00	m²
------------------------------------	---------------	-----------

PLANTA 1ª

INTERVENCIÓN INTERIOR

Distribuidor	3,33	m²
Capilla	44,28	m²
Sala	28,41	m²
Pasillo	34,78	m²
Habitación_01	19,35	m²
Armario	3,65	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_02	19,19	m²
Armario	3,60	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_03	19,25	m²
Armario	3,63	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_04	20,00	m²
Aseo	6,33	m²

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	221,40	m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	272,00	m²

PLANTA 2ª

INTERVENCIÓN INTERIOR

Distribuidor	3,33	m²
Sala_01	44,28	m²
Sala_02	28,41	m²
Pasillo	34,78	m²
Habitación_01	19,35	m²
Armario	3,65	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_02	19,19	m²
Armario	3,60	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_03	19,25	m²
Armario	3,63	m²
Aseo	5,20	m²
Habitación_04	20,00	m²
Aseo	6,33	m²

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	221,40	m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	272,00	m²

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

17

5.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE

A continuación, describimos el cumplimiento del planeamiento vigente en el municipio en lo referente a las condiciones particulares establecidas para la clase de suelo rustico con protección agropecuaria, así como la ordenanza de edificación y uso del suelo.

5.1.1.- MARCO NORMATIVO

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de CyL.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, por la que se reforma la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se mod. el Reglamento de Urbanismo de CyL.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

5.1.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA aprobadas por Orden FOM/1848/2008 de 16 de octubre de 2008.

Según dicho planeamiento, la parcela objeto del presente expediente está clasificada como SUELO RÚSTICO con PROTECCIÓN AGROPECUARIA. Regadío, quedando definido como aquel constituido por los terrenos que el Plan General considera que es necesario proteger:

- a) Por sus características agrícolas y forestales
- b) Para no comprometer la funcionalidad y rentabilidad de las infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

El inmueble objeto de las obras se encuentra dentro del CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS EXTERIORES AL CASCO ANTIGUO, y tiene una protección de GRADO AMBIENTAL. Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes. Las condiciones para los cambios de uso y las obras a realizar en edificios con protección ambiental se regulan en el Título IX. Capítulo 1 Normativa de Protección de Elementos Catalogados del plan general, así como en las fichas las determinaciones particulares y específicas de cada edificio

5.1.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN

En lo referente al objeto de este documento se evidencian las siguientes condiciones particulares cuyo cumplimiento se ha de justificar:

ART. 206. Régimen del suelo rústico con protección agropecuaria

El régimen del suelo rústico con protección agropecuaria, sin perjuicio de lo establecido en su legislación reguladora, tiene por objeto preservar los terrenos de alta productividad agrícola o

ganadera. Estarán sometidos a las siguientes limitaciones de uso:

A) Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, piscícola y cinegética
- Obras públicas e infraestructuras en general, así como las obras e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en este Plan General o en el planeamiento sectorial.

B) Usos sujetos a autorización:

- Construcciones e instalaciones agrícolas, tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.
- Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo de la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo rural y que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.
- Construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a la explotación agrícola o ganadera siempre que no formen núcleo de población.
- Usos dotacionales de cualquier tipo para los que se demuestre la necesidad de su emplazamiento en esta categoría de suelo rústico

C) Usos prohibidos:

- Todos los demás.

ART. 211. Condiciones generales de edificación y uso del suelo rústico

Para la autorización de cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

6. Se hará constar obligatoriamente en el Registro de la Propiedad la vinculación de la total superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica.

ART. 212. Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a uso residencial

212.2. Edificaciones residenciales existentes

En las edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, se podrán realizar obras de consolidación, rehabilitación y ampliación hasta un máximo del 10% de la superficie originaria, considerando a estos efectos la que tuvieran antes de la entrada en vigor de este Plan General.

Las obras a realizar deberán respetar la tipología arquitectónica original.

En estas edificaciones se permitirá el mantenimiento del uso original o su cambio a cualquiera de los usos o actividades permitidos o autorizables según la categoría de protección en que se encuentre.

Justificación de las condiciones particulares

La actuación proyectada resulta urbanísticamente viable conforme a lo dispuesto en el artículo 206 del Plan General, al tratarse de obras de rehabilitación y reforma de una edificación existente que no se encuentra declarada fuera de ordenación. Dicho precepto contempla, entre los usos sujetos a autorización, las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes, supuesto en el que se encuadra la presente intervención, para la cual se solicita la preceptiva autorización de uso excepcional en suelo rústico, de acuerdo con lo establecido en los artículos 306 y 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asimismo, la propuesta cumple las condiciones generales de edificación y uso establecidas en el artículo 211, en lo que respecta a las zonas afectadas por la reforma parcial, garantizando la adecuación a las infraestructuras y servicios existentes, el respeto a las condiciones de implantación, integración paisajística, tipología edificatoria y demás determinaciones aplicables al suelo rústico.

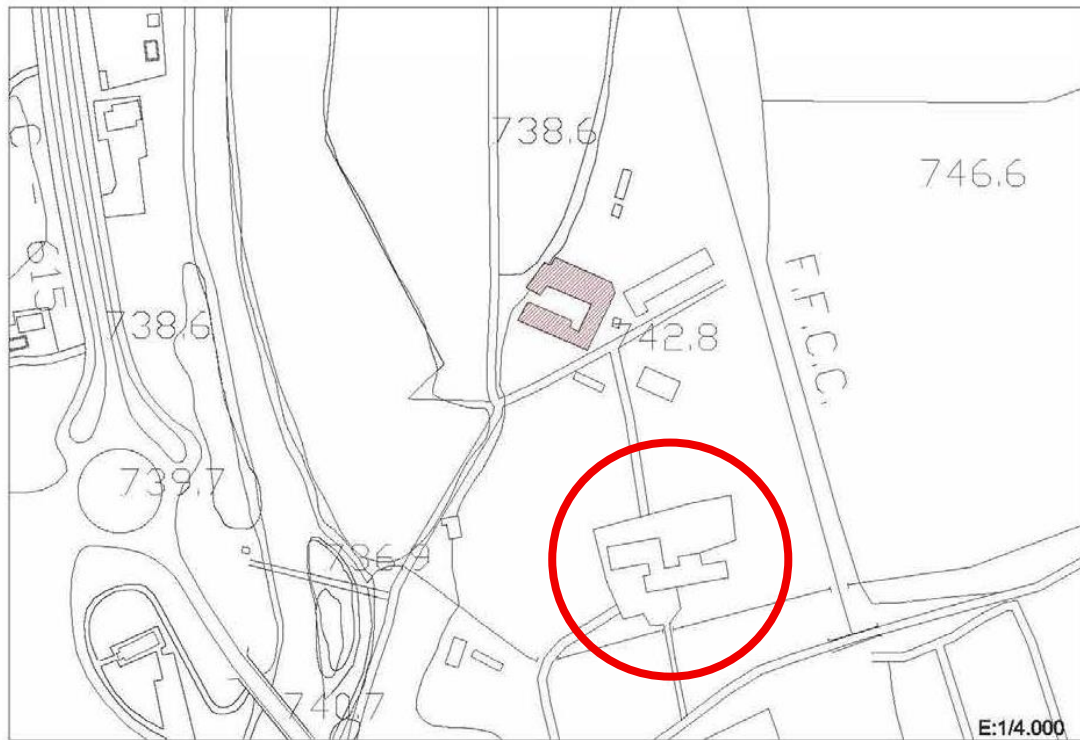
En relación con las condiciones particulares para edificaciones destinadas a uso residencial recogidas en el artículo 212.2, se hace constar que el inmueble es preexistente a la entrada en vigor del vigente Plan General. Las obras proyectadas consisten exclusivamente en actuaciones de rehabilitación y acondicionamiento interior, sin incremento de la superficie construida originaria y respetando la tipología arquitectónica original del edificio.

La intervención tiene por objeto el acondicionamiento de determinadas dependencias que conservan la estructura correspondiente al uso residencial anterior, con la finalidad de destinarlas a residencia para personas de edad avanzada, uso que ya se viene desarrollando parcialmente en otras plantas del edificio, manteniendo en todo caso la coherencia funcional y tipológica del conjunto edificado.

5.1.4.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

Según la ficha nº17 del Catálogo de Edificios Protegidos Exteriores al Casco Antiguo, el inmueble objeto de las obras tiene una protección de grado ambiental, cuyos criterios de intervención se han de justificar:

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	Nº 17
Colegio de los Alemanes. Puente de Don Guarín.	



*NOTA: se observa que en la ficha se grafía un volumen que no corresponde con el referido en la ficha. Se rodea en rojo el volumen correcto.

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS	Nº 17
Colegio de los Alemanes. Puente de Don Guarín.	

Época: 1965, Arquitecto: Luis Carlón Méndez-Pombo	Propiedad: Privada
Uso actual Equipamiento	
Otras protecciones	
Descripción tipológica Edificio que sigue los cánones de la arquitectura del estilo internacional. Bloque en altura, su asimetría en la fachada principal corresponde a la distribución funcional en planta. Independencia de la estructura al cerramiento, el cual, en este caso adopta un carácter liviano.	

Grado de protección: ambiental
Usos permitidos: dotacional
Obras permitidas <div><div>☒ Consolidación</div><div>☒ Conservación</div><div>☒ Restauración</div><div>☒ Acondicionamiento</div><div>☐ Derribos parciales y reconstrucción</div><div>☐ Derribos parciales y obra nueva</div><div>☒ Ampliación</div><div>☐ Reestructuración</div></div>

Criterios de intervención Se permiten obras de ampliación siempre que armonicen con el edificio existente. En caso de obras se realizarán en los materiales propios del edificio puesto que se consideran parte integrante de la tipología del mismo.

ART. 224.3. Protección ambiental

Este nivel se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas: Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- *Conservación o mantenimiento*
- *Consolidación*
- *Restauración*
- *Rehabilitación*
- *Reestructuración*

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y / o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del Catálogo.

ART. 225. Criterios generales de intervención

Los criterios que se enuncian a continuación se consideran complementarios de los indicados en cada ficha del Catálogo de Bienes protegidos.

1. Tratamiento en obras de reforma y rehabilitación.

Se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se recuperarán los elementos arquitectónicos y arqueológicos de interés. Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, chimeneas, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales, cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

4. Obras en cubierta.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en esta Normativa. Se recuperarán los materiales utilizables originales con objeto de afectar lo menos posible al carácter primitivo de la edificación.

ART. 226. Mantenimiento de elementos de interés en edificios protegidos

En caso de derribo se aplicarán las siguientes determinaciones:

1. Las fachadas exteriores, en caso de estar protegidas, deberán repetirse íntegramente, con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

2. Cuando la catalogación alcance a otros elementos interiores será de aplicación la misma norma para ellos. ART. 227. Obras permitidas y criterios de intervención específicos de cada edificio catalogado Las obras permitidas y criterios de intervención para cada edificio catalogado serán las recogidas en las fichas del Catálogo. Su alcance se regirá por las definiciones de cada obra señaladas en esta Normativa.

ART. 228. Deber de conservación de los bienes catalogados

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Justificación de las condiciones de protección de elementos catalogados

La actuación resulta viable conforme a la ficha nº17 del Catálogo de Edificios Protegidos Exteriores puesto que se permiten las obras de acondicionamiento, siendo estas según la definición del PGOU en el Artículo 14.1.D.1:

Obras de acondicionamiento: Son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

Por lo tanto, la obra propuesta se trata de una obra de acondicionamiento en la que se mejoran las condiciones de habitabilidad mediante la redistribución de su espacio interior y no se interviene sobre las características morfológicas del edificio.

No existen elementos de interés que puedan ser afectados por las obras de derribo en el espacio interior ni elementos arquitectónicos o arqueológicos de interés que haya que recuperar. Los elementos introducidos no desvirtuarán los elementos genuinos del edificio.

Como se declara anteriormente, la intervención tiene por objeto el acondicionamiento puntual de determinadas salas para transformarlas al nuevo uso de residencia para personas de edad avanzada que ya se desarrolla parcialmente en el edificio, garantizando en todo momento la coherencia funcional y tipológica del conjunto edificado.

5.2.- DOTACIÓN DE SERVICIOS

ACCESO: La parcela 67 del polígono 21 ya dispone de acceso rodado mediante camino interior desde el vial existente del entorno. La actuación proyectada no implica la ejecución de nuevos accesos ni modificación de los existentes.

SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: La parcela ya cuenta con una red existente. Se

realizarán las correspondientes modificaciones interiores para dar servicio a los nuevos espacios.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: La parcela ya cuenta con una red existente. La actuación proyectada no generará incremento de la demanda de abastecimiento, manteniéndose el consumo actual.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: El edificio ya cuenta con red de saneamiento existente. Se producirán las modificaciones interiores necesarias para los nuevos espacios. No obstante, no se prevé incremento en las demandas de saneamiento.

TELEFONÍA: El edificio ya cuenta con red de telefonía existente.

5.3.- COMPROMISO DE VINCULACIÓN DE LA FINCA AL USO AUTORIZADO

El promotor de la presente solicitud, en cumplimiento del artículo 308, apartado 1, letra c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), se compromete a vincular la parcela número 67 del polígono 21 del término municipal de Palencia, sobre la que se proyecta la rehabilitación parcial del edificio de los Misioneros Combonianos, al uso que se solicita autorizar.

Dicha vinculación se formalizará mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, incluyendo la condición de parcela indivisible y las limitaciones derivadas de la autorización, garantizando así la conservación del carácter rústico del suelo y la compatibilidad del uso con la normativa urbanística vigente.

5.4.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La intervención proyectada en el edificio de los misioneros combonianos tiene por objeto la rehabilitación y redistribución interior de parte de las dependencias existentes, garantizando la adecuación funcional, la seguridad y la habitabilidad del inmueble.

Se trata de una actuación limitada sobre una edificación existente, destinada a adaptar sus espacios a una finalidad asistencial y residencial vinculada a la atención de un colectivo que requiere este tipo de servicios. No se plantea un nuevo desarrollo edificatorio en suelo rústico, sino la recuperación y adecuación de un equipamiento ya implantado, favoreciendo su continuidad y aprovechamiento.

Desde la perspectiva del interés público, el inmueble constituye un equipamiento consolidado en el término municipal de Palencia, destinado a actividades religiosas, formativas y de residencia y con una reconocible función social y comunitaria. Su adecuación para residencia de mayores permite mantener y adaptar dicha función mediante la prestación de un servicio de interés general. La atención residencial y asistencial a las personas mayores responde a una necesidad social objetiva y contribuye a mejorar la disponibilidad de recursos adecuados para este colectivo.

A ello se añade el interés derivado de la conservación de un inmueble catalogado, cuya rehabilitación y mantenimiento favorecen la preservación de sus valores y evitan su progresivo deterioro. La adecuación y puesta en uso del edificio contribuyen, por tanto, a garantizar su

conservación mediante un aprovechamiento compatible con su permanencia y con los valores que justifican su protección.

La intervención propuesta respeta las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, preservando la integración paisajística y funcional del edificio en su entorno. No contempla ampliación del volumen edificado, incremento de la ocupación del suelo ni implantación de nuevas construcciones, limitándose esencialmente a la adecuación interior de las dependencias existentes y a la reparación puntual de la cubierta de la capilla. En consecuencia, no supone una transformación sustancial de la realidad física preexistente ni un nuevo proceso de ocupación territorial, sino la reutilización de una edificación y un equipamiento ya consolidados.

Por todo ello, la autorización de uso excepcional en suelo rústico solicitada se fundamenta en la concurrencia de un interés público y social suficiente, derivado de la finalidad asistencial prevista, así como de la conservación, y adecuación de un edificio catalogado y la continuidad de un equipamiento existente. La actuación presenta un alcance limitado y proporcionado, sin incremento de volumen, ocupación ni nueva implantación edificatoria, permitiendo compatibilizar la adecuación del inmueble a las actuales necesidades de atención residencial de las personas mayores con la conservación del patrimonio edificado y los objetivos de utilización racional del suelo y preservación del territorio.

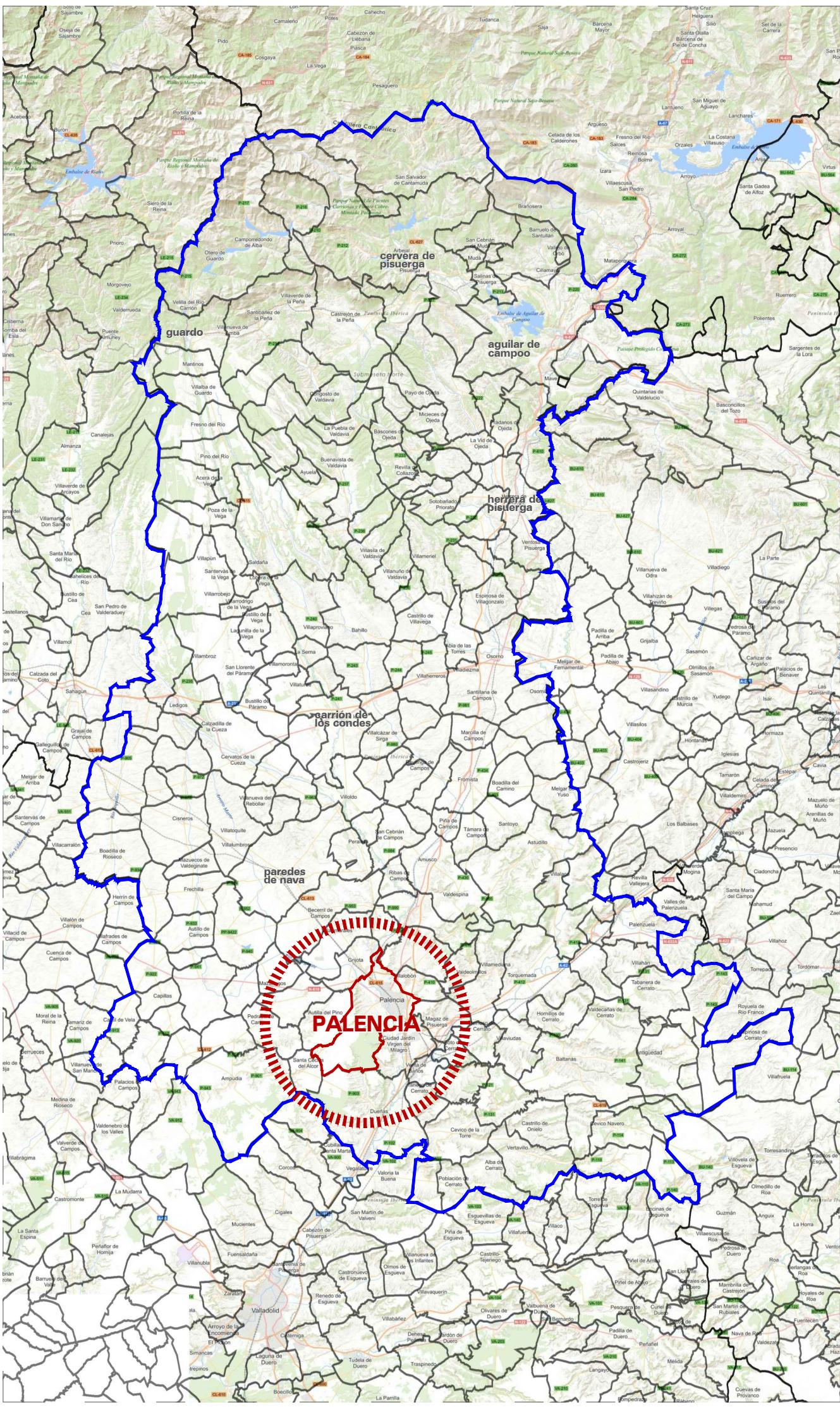
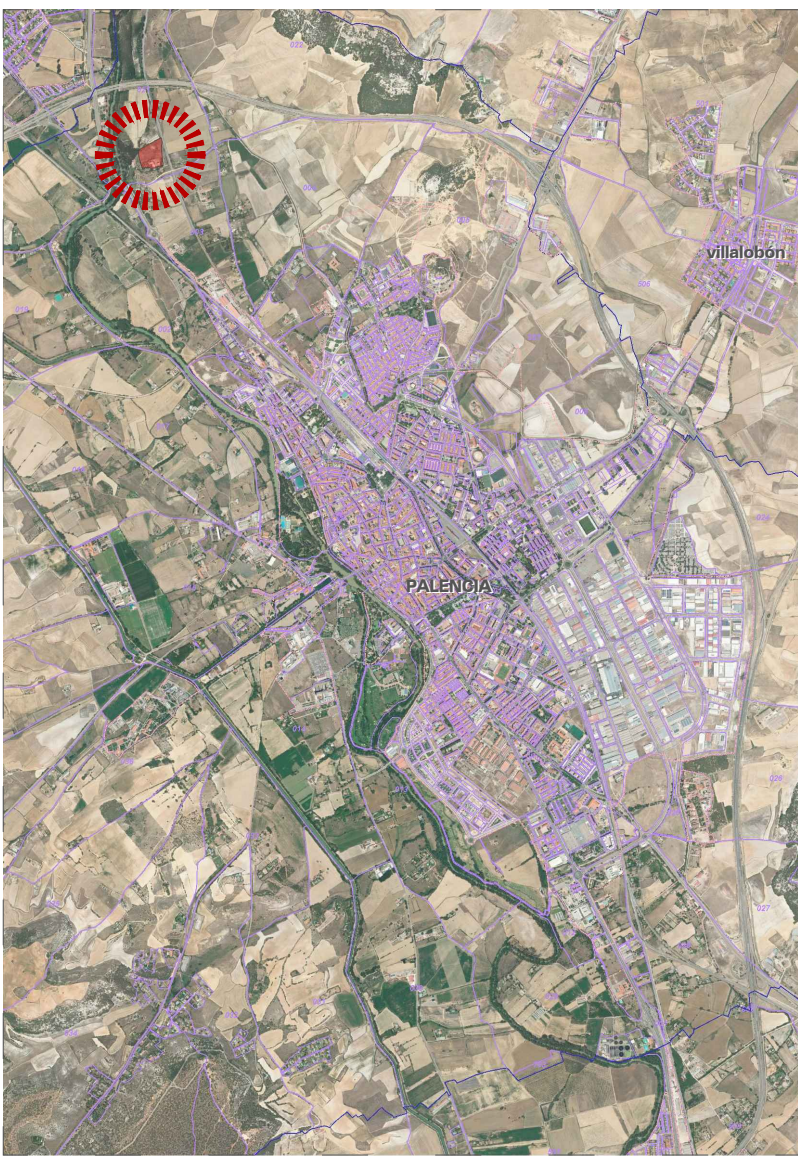
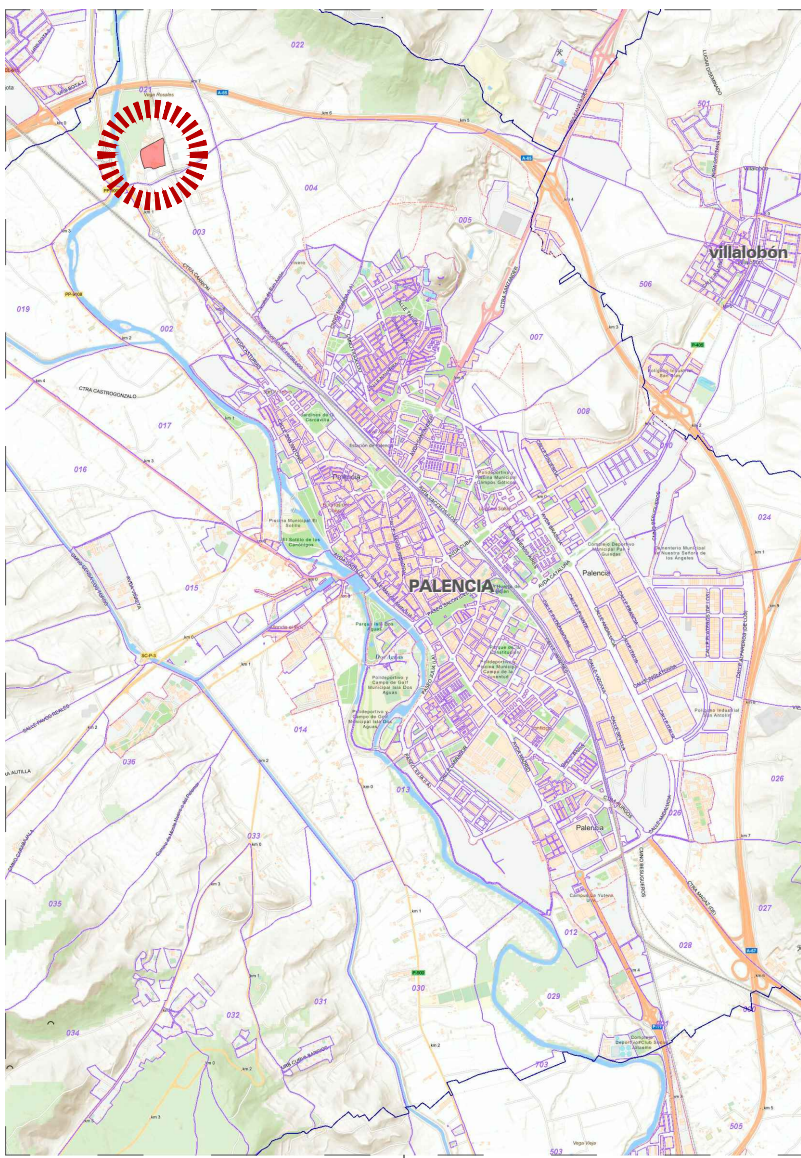
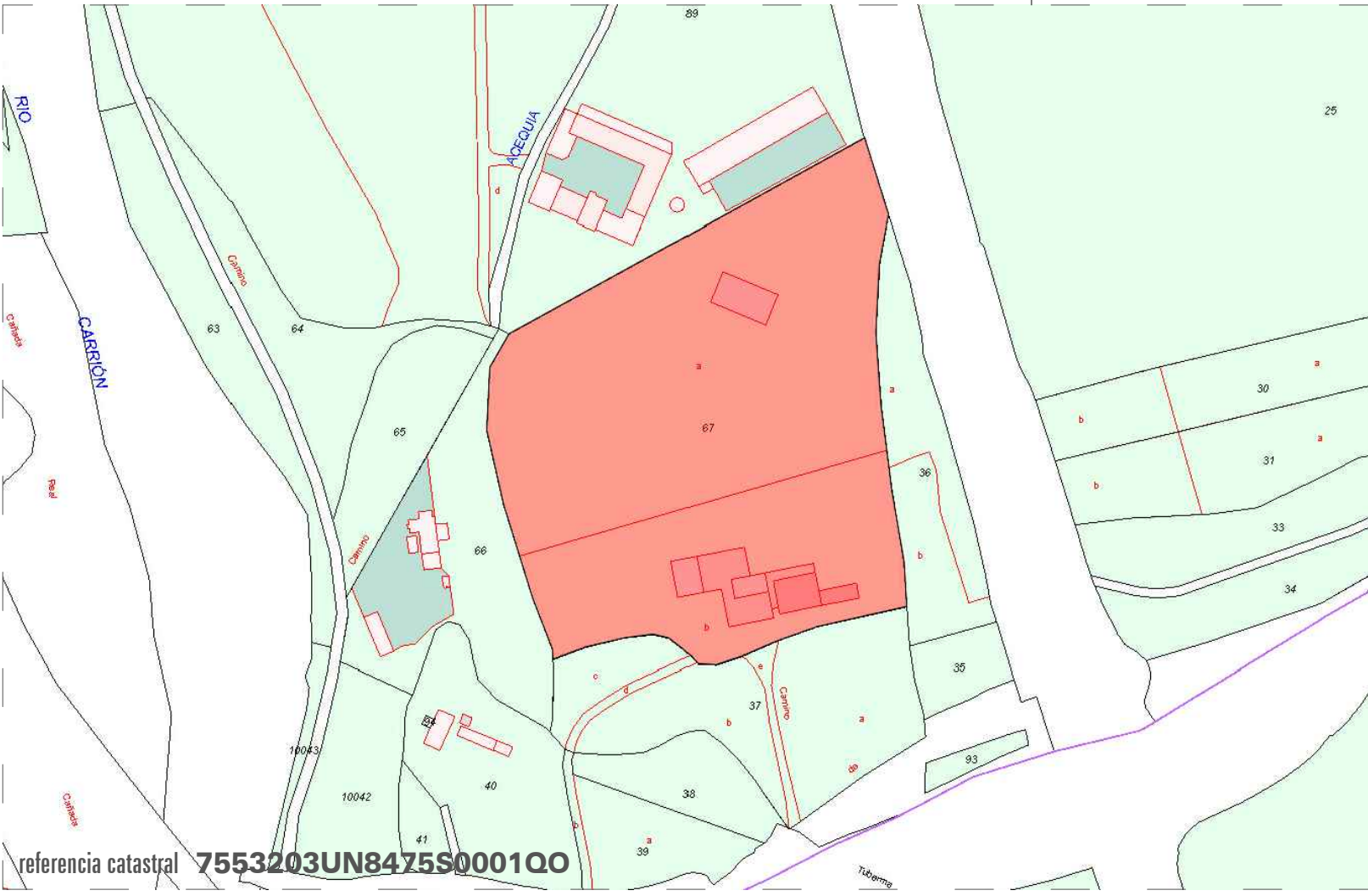
5.5.- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL

Con base en lo expuesto en los apartados anteriores, se considera justificado el cumplimiento los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero), en particular en los artículos 307 y 308, relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico y señalados en el requerimiento de subsanación formulado en el informe técnico urbanístico emitido por el Servicio de Intervención en el Uso del Suelo y Prevención Ambiental del Ayuntamiento de Palencia, de cara a la concesión de la autorización de uso solicitada.

7. PLANOS

ÍNDICE DE PLANOS

0870 A 01 Situación
0870 B 01 Emplazamiento sobre planeamiento
0870 C 01 Plano de parcela
0870 D 01 Plano de actuaciones sobre PL. SEMISOTANO DEL ESTADO ACTUAL
0870 D 02 Plano de actuaciones sobre PL. BAJA_ALTA DEL ESTADO ACTUAL
0870 D 03 Plano de actuaciones sobre PL. 1ª DEL ESTADO ACTUAL
0870 D 04 Plano de actuaciones sobre PL. 2ª DEL ESTADO ACTUAL
0870 D 05 Plano de actuaciones sobre PL. SEMISOTANO DEL ESTADO REFORMADO
0870 D 06 Plano de actuaciones sobre PL. BAJA_ALTA DEL ESTADO REFORMADO
0870 D 07 Plano de actuaciones sobre PL. 1ª DEL ESTADO REFORMADO
0870 D 08 Plano de actuaciones sobre PL. 2ª DEL ESTADO REFORMADO



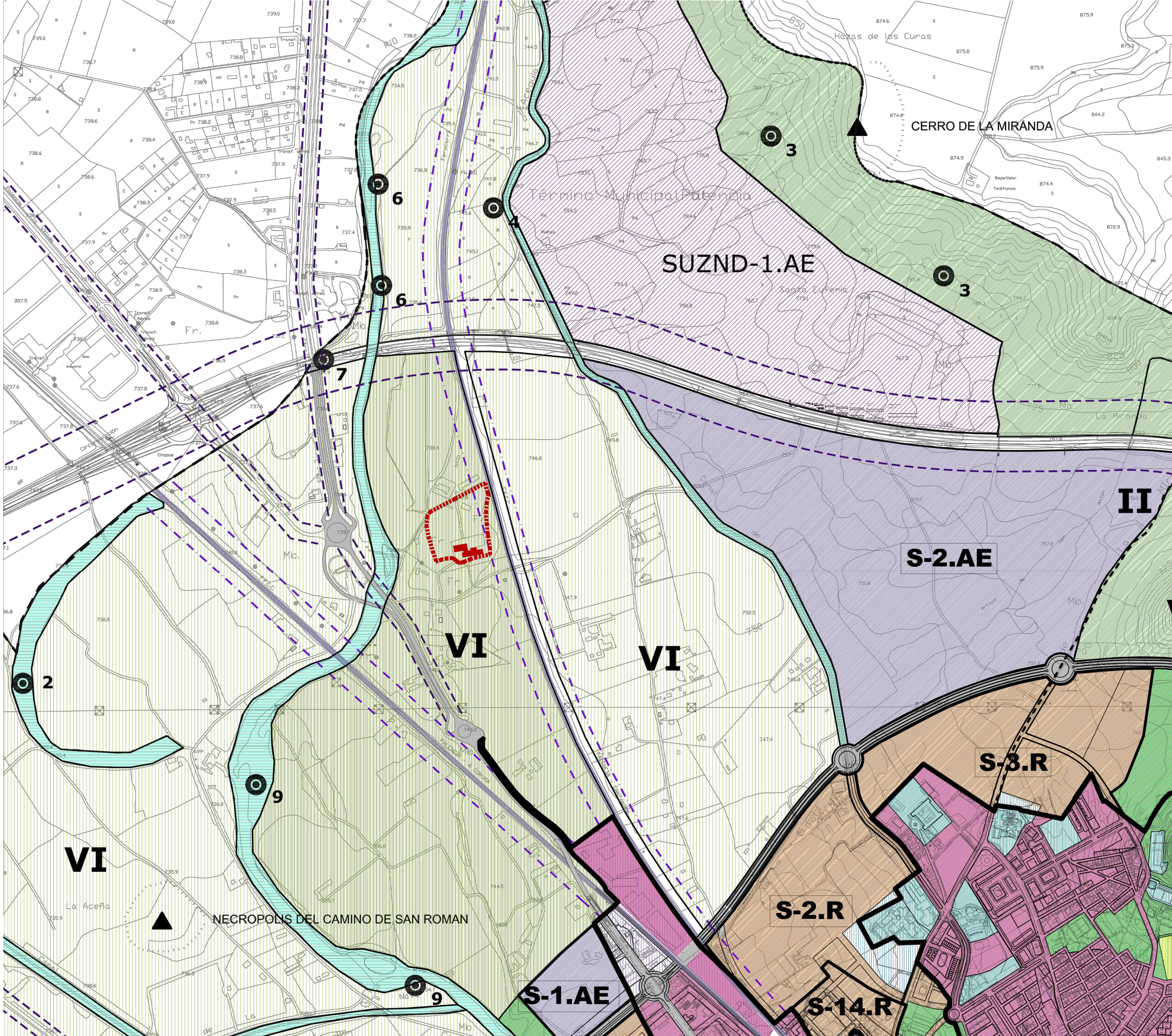
referencia catastral 7553203UN8475S0001Q0

LOS MISIONEROS COMBONIANOS DEL CORAZÓN DE JESÚS	documento		autor	fecha
	plano de situación y emplazamiento		pablo	09.09.2026
modificado de memoria técnica de solicitud de autorización de uso excepcional rehabilitación parcial del edificio de los misioneros combonianos parcela 67 - polígono. 21 vega rosales palencia	escala		plano nº	
	s/e		0870 A 01	

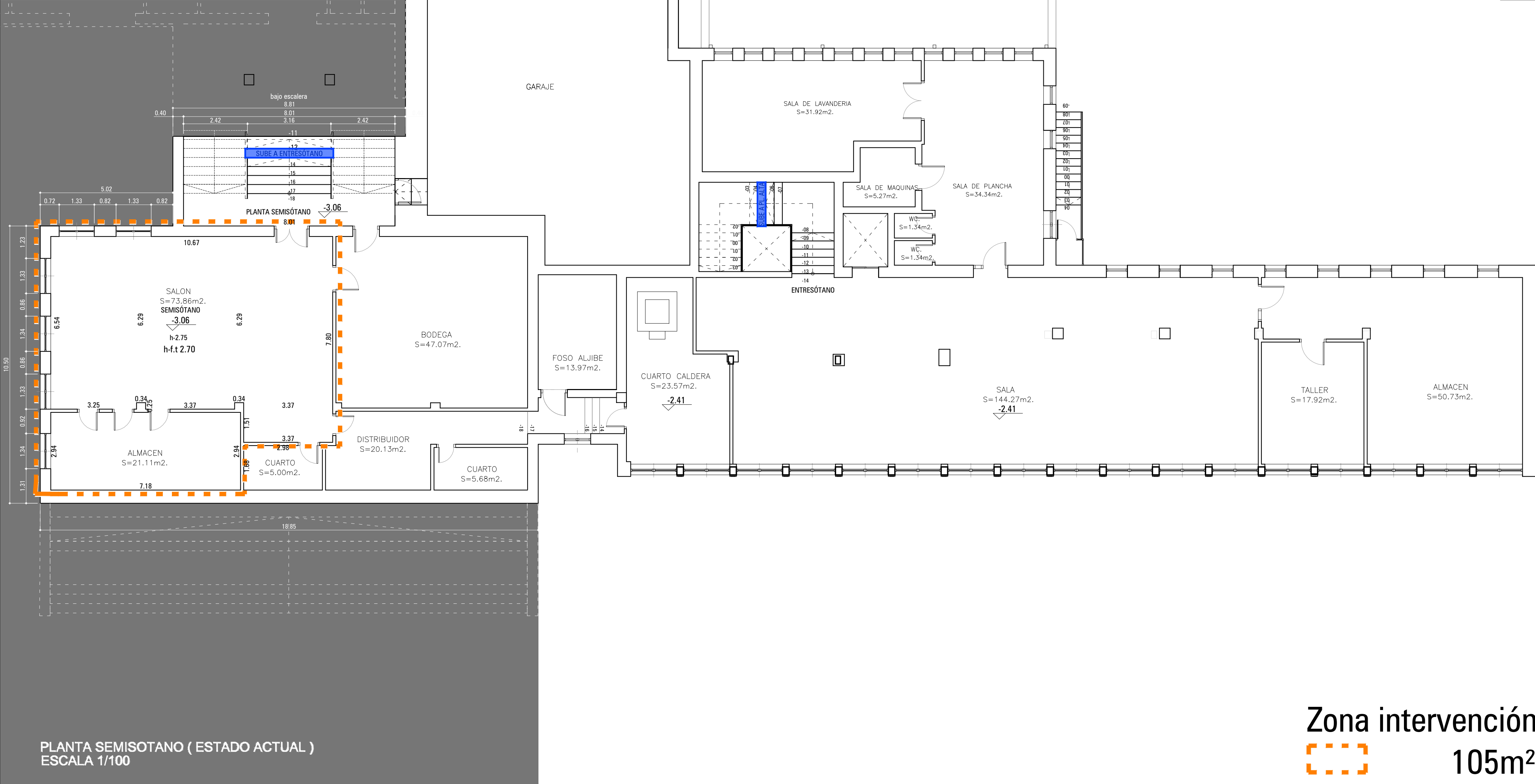
Vio2
MODOS

C/ Curtidores, 19 pol. ind. San Antón
34004 palencia
tel: 979 17 06 96

mariano cobo aragozo arquitecto







PLANTA SEMISOTANO (ESTADO ACTUAL)
ESCALA 1/100

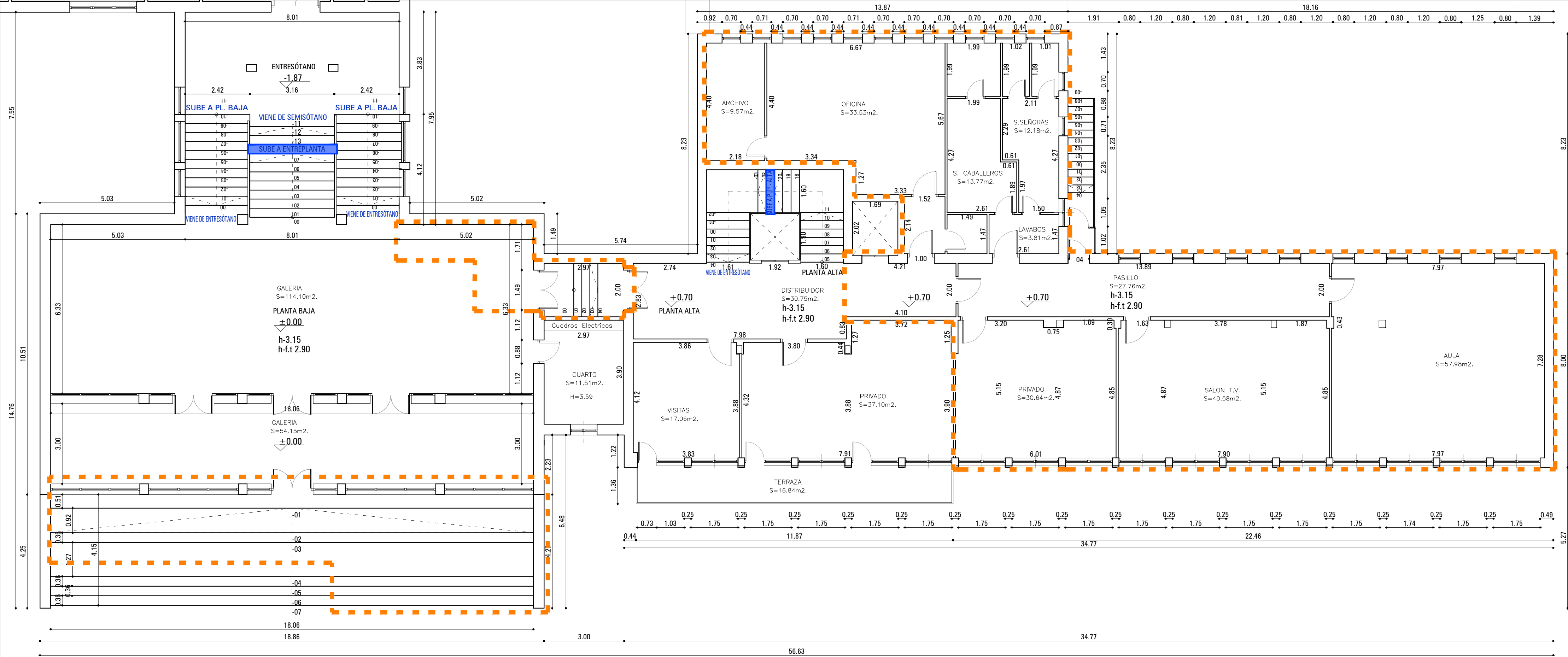
Zona intervención
105m²

C/ Curtidores, 19 pol. ind. San Antón
34004 palencia
tel: 979 17 06 96



PLANTA BAJA (ESTADO ACTUAL)
ESCALA 1/100

Zona intervención
375m²





Zona intervención
 272m²



LOS MISIONEROS COMBONIANOS DEL CORAZÓN DE JESÚS

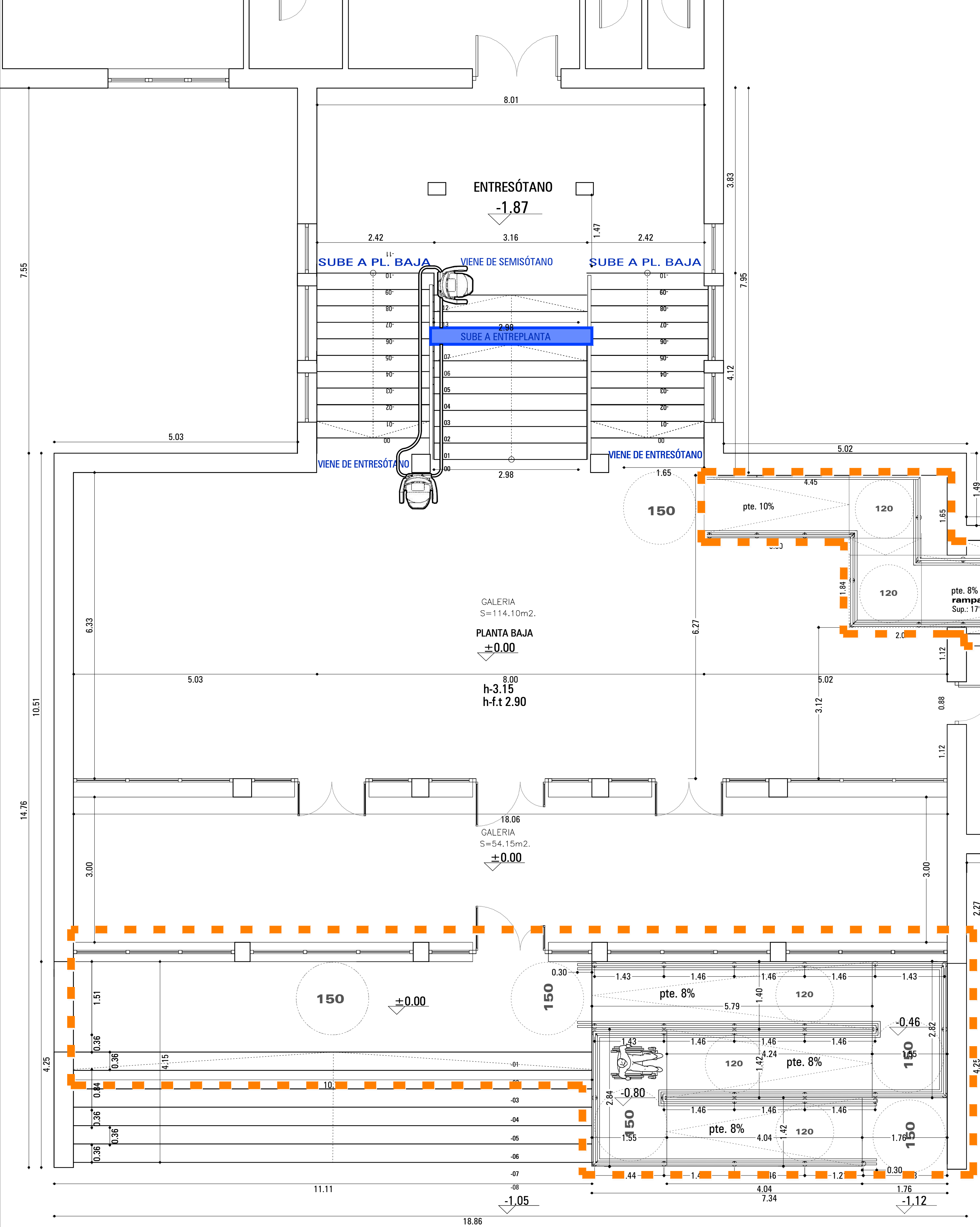
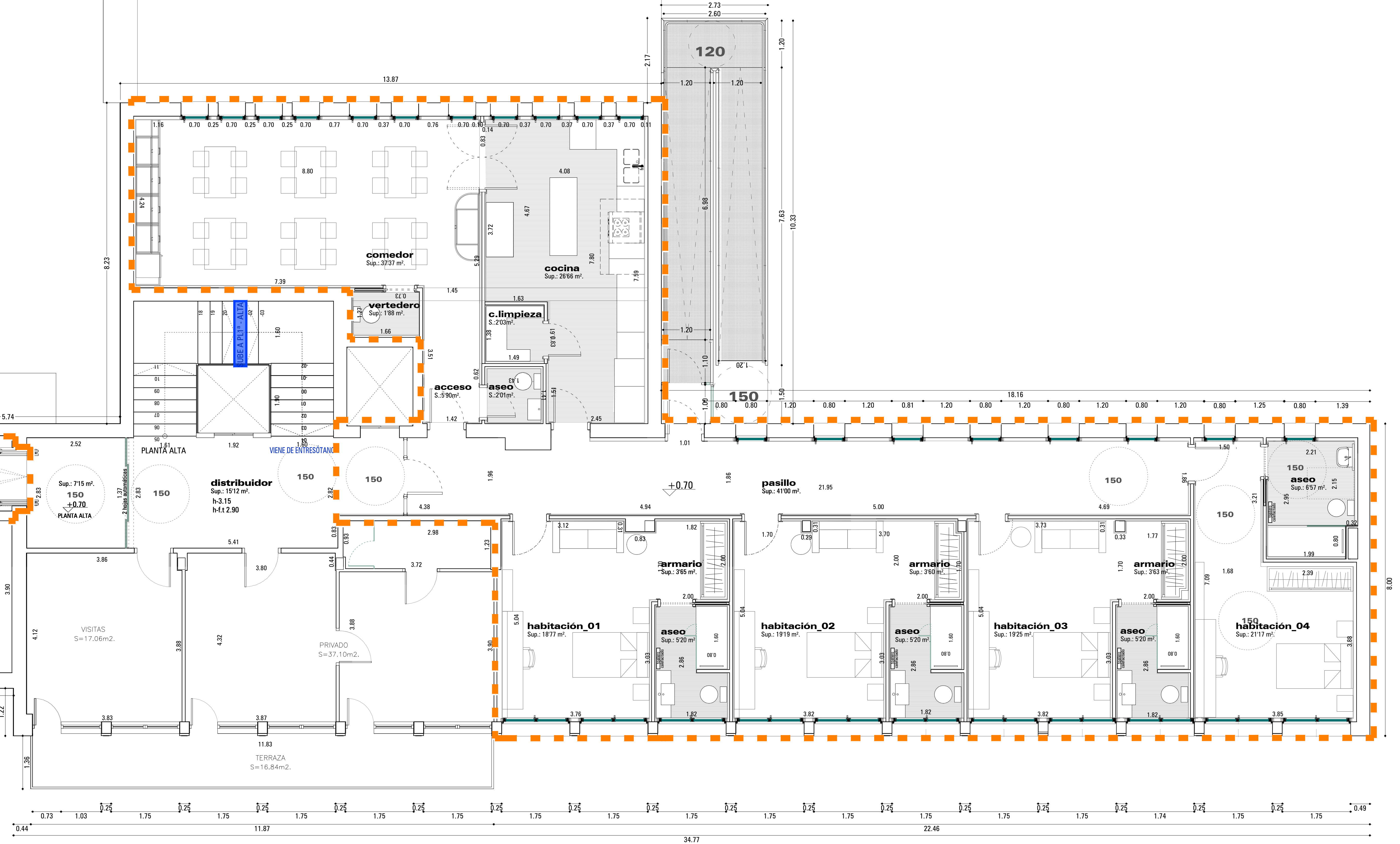
poligrafo de memoria técnica de solicitud de autorización de uso excepcional
habilitación parcial del edificio de los misioneros combonianos
parcela 67 - polígono. 21 vega rosales balencia

autor
gema
fecha
09.09.2026

Mo2
MOPPOS
THE MOPPOS
MOPPOS
MOPPOS

**C/ Curtidores, 19 pol. ind. San Antolin
34004 palencia
tel: 979 17 06 96**

mariano cobo arauzo arquitecto



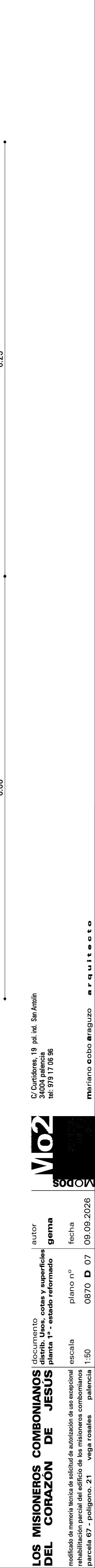
PLANTA BAJA
Total superficie construida - intervención

escala_1:50
375'00 m².

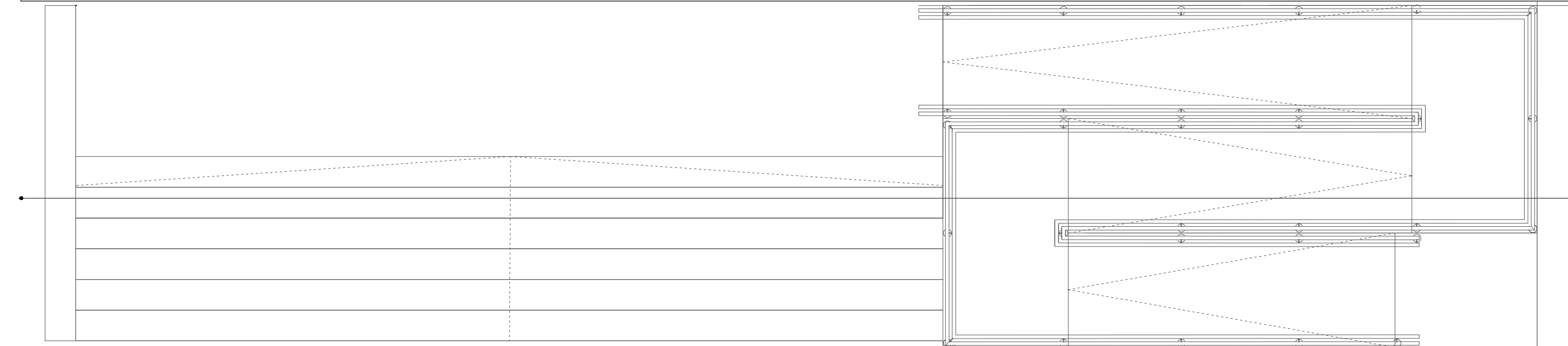
intervención exterior PRINCIPAL_
plataforma accesible 3031 m².
rampa exterior 2051 m².

Total sup. útiles_ 50'82 m².

intervención interior_	
rampa interior	1781 m².
acceso a comedor	590 m².
comedor	3938 m².
vertedero	188 m².
cocina	2553 m².
aseo	201 m².
pasillo	4100 m².
habitación_01	1877 m².
armario	365 m².
aseo	520 m².
habitación_02	1919 m².
armario	360 m².
aseo	520 m².
habitación_03	1925 m².
armario	363 m².
aseo	520 m².
habitación_04	2000 m².
aseo	633 m².
Total sup. útiles_	243'53 m².



Intervención interior_			
distribuidor	13'04 m².	pasillo	34'78 m²
capilla	54'86 m².	habitación_01	19'35 m²
sacristia	8'12m².	armario	3'65 m²
		aseo	5'20 m²
		habitación_02	19'19 m²
		armario	3'60 m²
		aseo	5'20 m²
		habitación_03	19'25 m²
		armario	3'63 m²
		aseo	5'20 m²
		habitación_04	20'00 m²
		aseo	6'33 m²



intervención interior_			
vestidor	1'70 m².	pasillo	3'478 m².
sala_01	33'22 m².	habitación_01	19'35 m².
sala_02	41'28m².	armario	3'65 m².
		aseo	5'20 m².
		habitación_02	19'19 m².
		armario	3'60 m².
		aseo	5'20 m².
		habitación_03	19'25 m².
		armario	3'63 m².
		aseo	5'20 m².
		habitación_04	20'00 m².
		aseo	6'33 m².