

PROYECTO: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR "CASCO ANTIGUO" DE
PALENCIA,
LOCALIDAD: PALENCIA.
PROMOTOR: JOSÉ MARÍA RAMOS DÍEZ S. L.
ARQUITECTOS: D. ALEJANDRO FONT ORDÓÑEZ
D. JAIME SACRISTÁN MONTESINO
D. EDUARDO DIEZ GARCÍA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno
Local en sesión de

26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Municipal
en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,

1. ENCARGO

JOSÉ MARÍA RAMOS DÍEZ S. L., con C. I. F: B-34139501, domiciliada en C/ Panaderas de Palencia, encarga esta modificación puntual del PERI del Casco Antiguo de Palencia. Este documento propone un cambio en las alturas permitidas en la construcción del nuevo edificio, a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Palencia, y a las que se ajustará el Proyecto Básico y de Ejecución subsiguiente.

2. ANTECEDENTES

La Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Palencia, del día 8 de enero de 2002, adoptó el acuerdo de **declaración de ruina inminente** del edificio sito en Calle Rizarzuela, nº 2. Se presentó a la licencia el correspondiente Proyecto de derribo y obtuvo licencia por parte del Ayuntamiento, con fecha 19 de febrero de 2004.

Previo a este trámite, durante el proceso de estudio del futuro edificio y de aquellos edificios colindantes al solar, se observó la mayor adecuación del nuevo edificio en la escena urbana con una altura de baja + III, en lugar de baja + II (lo permitido por el Plan Especial), y se remitió una documentación al Ayuntamiento, en Noviembre de 2003, con una serie de planos en los que se representó dicha escena urbana de la calle, con el nuevo edificio y las dos alturas diferentes, baja + III y baja + II.

Tras unos meses sin respuesta sobre el asunto, se reunió la Comisión de Seguimiento del PERI, el día 3 de junio de 2004. En dicha reunión hubo mayoría sobre cual sería la mejor solución al respecto, favorable a permitir la construcción de planta baja+III.

El Delegado de Urbanismo, por Decreto nº 4.335 de 24 de junio de 2.004, adoptó la resolución de transmitir al interesado la necesidad de tramitar "Modificación Puntual del PERI, para elevar una altura más sobre la planta baja y dos autorizadas, al ser un edificio colindante a edificio protegido" y que es el objeto de este proyecto.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,

3. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR Y DE LOS INMUEBLES EN LA ACTUALIDAD



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

3.1 SITUACIÓN

26 FEB. 2009

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,

EL SECRETARIO,

Edificios afectados detectados:

- Edificio junto a Capilla de los Nazarenos en Calle Manuel González, junto a Plaza de San Pablo. (Baja + IV junto a edificio protegido de B + I, y edificio no protegido de B + IV).
- Edificio junto a Colegio Jorge Manrique, en C. General Amor. (de B + V junto a edificio protegido de B + I, y a edificio no protegido de B + V).
- Edificio junto a Colegio Modesto Lafuente, en C. Rizarzuela (Solar en construcción entre edificio protegido de B + I y edificio de B + IV).

Los tres edificios detectados se encuentran en el mismo caso, junto a edificios protegidos que constan de dos alturas (baja + I), aunque realmente **se podría asimilar a baja + II**, por la gran altura de cada una de sus plantas.

En el otro lado de cada uno de ellos tres afectados por esta modificación, se sitúa un edificio más moderno y que por supuesto carece de cualquier tipo de protección, con cinco o seis alturas según casos.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN, SEGÚN EL PERI

El artículo 19, sobre condiciones de volumen, dice lo siguiente:

- "...3.4. En obras de nueva planta, la altura máxima autorizada será en general de CUATRO PLANTAS (Baja + III).

En el caso del solar que nos afecta tenemos un edificio protegido colindante, por lo cual le es de aplicación lo siguiente:

- "...Si el edificio protegido colindante tiene dos plantas (baja + I), la nueva edificación tendrá tres plantas (baja + II).

Siguiendo el espíritu –que no la literalidad- de la norma del Plan Especial, cuyo objeto es el escalonamiento de los edificios para tapan las medianeras vistas de los edificios altos cercanos a edificios protegidos, debería asimilarse el edificio protegido a tres alturas (baja + II), pues su altura en metros sería comparable, y sería de aplicación:

- "Si el edificio protegido colindante tiene tres o más plantas (baja + II), en función de su altura de cornisa, la nueva edificación quedará adscrita a una de las dos opciones siguientes:

A) Cuando el protegido cuente con más de 9,30 metros de altura de cornisa, se permitirá a la nueva edificación enrasar con ésta.

B) Cuando el protegido cuente con 9,30 metros o menos, de altura de cornisa, la nueva edificación no podrá superar esta altura.

La ÚNICA EXCEPCIÓN A ESTA NORMA se produce cuando exista otro edificio colindante, ya sea protegido o no, que supere las cuatro plantas (baja + III), en cuyo caso se permite la construcción de cuatro plantas (baja + III), con 12,20 metros de altura de cornisa.

En todos los casos citados, los edificios no protegidos colindantes tienen como mínimo cinco plantas (baja + IV), y no existe una excepción a la norma que pueda resolver el escalonamiento de los edificios, y por ello se propone la modificación, para resolver dicha laguna.

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Por lo anteriormente expuesto, se propone la modificación puntual del PERI: inclusión del párrafo siguiente en el Art. 19.3, en el apartado relativo a “solares o edificios no protegidos colindantes con un edificio protegido, a continuación del punto 2.C:

“OTRA EXCEPCIÓN A ESTA NORMA SE PRODUCE CUANDO EL EDIFICIO PROTEGIDO TENGA DOS PLANTAS (BAJA + I) CON UNA ALTURA MAYOR DE 8,50 METROS Y OTRO EDIFICIO COLINDANTE, YA SEA PROTEGIDO O NO QUE SUPERE LAS IV PLANTAS (BAJA – III) EN CUYO CASO SE PERMITE LA CONSTRUCCIÓN DE IV PLANTAS (BAJA + III) CON 12,50 M. DE ALTURA DE CORNISA”.

Este cambio está informado favorablemente, y amparado en la decisión de la Comisión de Seguimiento del PERI de que lo más lógico sería permitir una planta más dado que el entorno urbano así lo aconseja.

Se transcribe a continuación dicho informe:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,



Junta de
Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL
Servicio Territorial de Cultura

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
DELEGACIÓN T. EN PALENCIA
SERVICIO T. CULTURA

Salida Nº 20041340002170
05/06/2004 14:10:14

Rfa.: Patrimonio JC

D. José María Ramos Díez S.L.
C/ Panaderas nº 9
34001-Palencia

ASUNTO: Notificación de acuerdo de la Comisión de Seguimiento del P.E.P. y R.I. del Casco Antiguo de Palencia.

La Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo de Palencia, en uso de las facultades que le confiere el Capítulo V de las normas Reguladoras del Plan, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2004, en relación con los asuntos que figuraban en el Orden del Día, ha tomado el siguiente ACUERDO.

1.-Consulta sobre altura en edificación de vivienda de C/ Rizarzuela nº 2, solicitado por D. José María Ramos Díez S.L.

" Analizado el tema de consulta.

1º Existe unanimidad entre los miembros de la Comisión sobre la intencionalidad del P.E.R.I. en estos supuestos de proyectar el escalonamiento de fachadas que enlacen el edificio protegido con el colindante no protegido de una forma armónica.

2º Una mayoría de los miembros de la Comisión, tres, considera que ha de atenderse prioritariamente la intencionalidad del P.E.R.I. en este caso, y en consecuencia se muestran favorables a la opción de Baja + III, convencidos de que un análisis individualizado de estas actuaciones durante la redacción del P.E.R.I. hubiese conducido a esta conclusión para el inmueble que nos ocupa.

3º Una minoría de miembros de la Comisión, dos, consideran que al existir un parámetro específico, 9,30 metros de altura, debe respetarse por encima de la intencionalidad del P.E.R.I. y, en todo caso, iniciar una modificación puntual de la norma si se entiende necesario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de

26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,

Un miembro de la Comisión se abstiene".

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos.

Palencia 7 de junio de 2004
LA SECRETARIA DE LA COMISION

Edo: Raquel Bravo González



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA
DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,

Dicha Comisión de Seguimiento del PERI, entendió en el momento de su informe, a nuestro parecer con buen criterio ya que también es el nuestro, que la mejor situación para mejorar el aspecto de la ciudad y de estas céntricas calles de Palencia, sea permitir construir una planta más para que así se produzca un escalonamiento entre las distintas edificaciones y que el gran impacto visual de la medianería del edificio más alto (como se puede comprobar en la actualidad), que sin duda afea la ciudad, sea prácticamente eliminado al construir una altura más.

Además si se interpreta que si el edificio protegido tiene una altura suficiente para asimilarle a tres alturas, le sería de aplicación lo expuesto con anterioridad como excepción a la norma, pudiéndose construir cuatro alturas.

En conclusión, el espíritu del PERI es embellecer el centro histórico de la ciudad y si se construyeran solo tres plantas no se eliminaría el problema del impacto visual del edificio más moderno, ni se produciría el deseable escalonamiento entre las edificaciones, tal y como atestiguan las fotografías que se presentan en este trabajo.

En Palencia, a 12 de julio de 2004.

LOS ARQUITECTOS:

FDO.: ALEJANDRO FONT ORDÓÑEZ.

FDO.: JAIME SACRISTÁN MONTESINOS.

FDO.: EDUARDO DIEZ GARCÍA.



6. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.



FOTOGRAFÍA N° 1: En esta imagen se ve con claridad el porque asimilamos la altura del edificio protegido a tres alturas (baja + II), comparándolo con uno de los edificios afectados por la modificación. Este edificio que sí tiene esas tres plantas, incluso tiene su cornisa por debajo de la cornisa del edificio protegido de dos plantas.

También queda de manifiesto el gran impacto visual de la medianera en con respecto al edificio colindante.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 26 FEB. 2009

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de

18 JUN. 2009

EL SECRETARIO,