

DILIGENCIA: Esta documentación es copia exacta y fiel de la aprobada provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 25 de marzo de 2019.

EL SECRETARIO GENERAL

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA EN EL ÁMBITO DEL PERI CASCO ANTIGUO (URPI8)

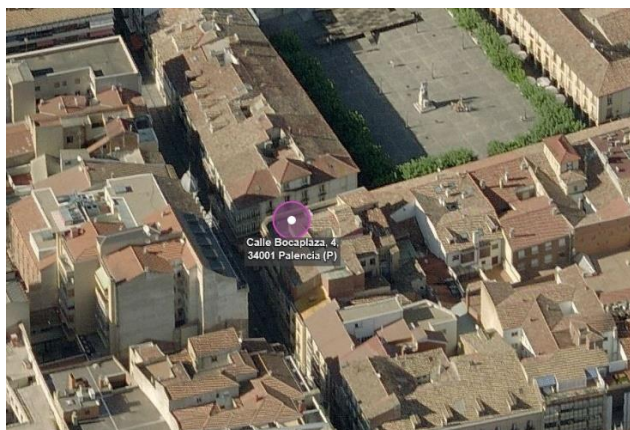
C/ BOCAPLAZA, 4

(PZA. MAYOR, 9 S/ PGOU)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN
PROVISIONAL - DEFINITIVA

&

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



AVENIDA DE LAS SALINAS, S.L.

Aprobación inicial

Aprobación provisional

Aprobación definitiva

Preliminar	1
Título I. Encargo.....	3
Título II. Marco legal.....	3
Capítulo 1. Legislación	3
Sección 1º Legislación y normativa urbanística	3
Sección 2º Legislación sectorial.....	5
Capítulo 2. Instrumentos de ordenación del territorio.....	6
Título III. Metodología general	7
Título IV. Contenido documental	8
Título V. Tramitación	10
Título VI. Informes sectoriales e información pública	10
DI-MI Memoria Informativa	11
Título I. Marco urbanístico y normativo	13
Capítulo 1. Instrumentos de ordenación del territorio.....	13
Capítulo 2. Planeamiento general vigente.....	13
Capítulo 3. Planeamiento de desarrollo vigente	14
Capítulo 4. Régimen urbanístico	14
Capítulo 5. Determinaciones urbanísticas	15
Sección 1º La protección ambiental en el RUCyL.....	15
Sección 2º La protección ambiental en el PGOU.....	16
Sección 3º La protección ambiental en el PERI	16
Capítulo 6. El Conjunto Histórico.....	17
Capítulo 7. Afecciones sectoriales	18
Título II. Análisis de las condiciones de protección	19
Título III. Descripción del inmueble	19
Capítulo 1. Características arquitectónicas	19
Capítulo 2. Características constructivas	20
Capítulo 3. Composición de las fachadas	20
Capítulo 4. Usos 21	21
Capítulo 5. Estado de ocupación.....	21
Capítulo 6. Estado de conservación.....	21
Capítulo 7. Declaración de ruina	22
Capítulo 8. Fotografías	23
Sección 1º Exterior.....	23
Sección 2º Interior.....	25
DN-MV Memoria Vinculante	29
Título I. Figura de planeamiento adoptada.....	31
Título II. Naturaleza y objetivos	32
Título III. Identificación de las modificaciones propuestas	32
Título IV. Justificación de la modificación	32
Capítulo 1. Acreditación del interés público.....	33
Capítulo 2. Justificación de la conveniencia y oportunidad	34
Capítulo 3. Valores patrimoniales y monumentales	35
Capítulo 4. Valores ambientales.....	35
Sección 1º Valores ambientales del Catálogo.....	35
Sección 2º Valores ambientales del edificio.....	36
Sección 3º Conservación de los valores ambientales.....	36
Capítulo 5. Ausencia de afección al Conjunto Histórico	37
Sección 1º Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.....	37
Sección 2º Mantenimiento de la protección ambiental.....	38
Sección 3º Medidas de conservación específicas y de mantenimiento de la personalidad del edificio.....	38
Sección 4º Conservación de la autenticidad del edificio en relación al conjunto	39
Sección 5º Conservación de la personalidad del edificio en relación al conjunto.....	39
Título V. Declaración de <i>fuera de ordenación</i>	40
Título VI. Cumplimiento de la legislación urbanística	40
Capítulo 1. Cumplimiento del artículo 58 de la LUCyL	40
Capítulo 2. Cumplimiento del artículo 17 del RUCyL	40
Capítulo 3. Cumplimiento de los artículos 40 y 41 del RUCyL	41
Capítulo 4. Cumplimiento del artículo 172 del RUCyL	41

Capítulo 5.	Cumplimiento del artículo 173 del RUCyL	41
Título VII.	Cumplimiento de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León	41
Capítulo 1.	Preliminar	41
Capítulo 2.	Riesgos tecnológicos	42
Sección 1º	Riesgos nucleares.....	42
Sección 2º	Riesgo por transporte de mercancías peligrosas	43
Sección 3º	Riesgo de almacenamiento de sustancias peligrosas.....	44
Sección 4º	Grandes presas.....	44
Capítulo 3.	Riesgos naturales	45
Capítulo 4.	Inundaciones.....	45
Sección 1º	Incendios forestales	46
Sección 2º	Riesgos meteorológicos	47
Sección 3º	Riesgos geológicos	49
Capítulo 5.	Afección al modelo territorial	51
Título VIII.	Cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León	52
Capítulo 1.	Áreas acústicas	52
Capítulo 2.	Objetivos de calidad acústica	53
Capítulo 3.	Zonificación acústica	53
Capítulo 4.	Niveles sonoros en el ámbito del proyecto y medidas de prevención de la contaminación acústica.....	54
Capítulo 5.	Zonas de servidumbre acústica	55
Capítulo 6.	Reservas de sonido de origen natural.....	56
Título IX.	Cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.....	56
Título X.	Resumen ejecutivo.....	57
Título XI.	Informe de sostenibilidad económica	57
Título XII.	Influencia de la modificación propuesta	58
Capítulo 1.	Sobre la ordenación territorial	58
Capítulo 2.	Sobre la ordenación general del municipio	58
Capítulo 3.	Sobre la infraestructura básica.....	59
Sección 1º	Sobre la red de agua potable	59
Sección 2º	Sobre la red de saneamiento	59
Sección 3º	Sobre la red de comunicaciones	59
Planos	61
Anejos	65
Anejo 1.	Planos de estado actual.....	67
1.1	Planta sótano.....	67
1.2	Planta baja.....	67
1.3	Planta primera.....	68
1.4	Planta segunda.....	68
1.5	Planta bajo cubierta	69
1.6	Alzados	70
Anejo 2.	Informe de ruina	71
Anejo 3.	Declaración de ruina	73
Anejo 4.	Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio de 29 de enero de 2018	75
Anejo 5.	Ficha 208 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI (estado actual)	77
Anejo 6.	Ficha 208 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI (estado modificado).....	78
Anejo 7.	Ficha 209 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI	79
Anejo 8.	Índice del Catálogo del PGOU (estado actual).....	80
Anejo 9.	Índice del Catálogo del PGOU (estado modificado).....	81
Anejo 10.	Documento Ambiental Estratégico	82
10.1	Encargo	82
10.2	Antecedentes de planeamiento urbanístico	82
10.3	Objetivos de la planificación	82
10.4	Alcance y contenido del plan propuesto	82
10.5	Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables	83
10.6	Desarrollo previsible del plan	83

10.7	Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.....	84
10.7.1	Medio natural en el municipio.....	84
10.7.2	Medio natural inmediato al ámbito del plan.....	86
10.7.1	Valoración por zonas del ISA del PGOU de Palencia.....	86
10.8	Efectos ambientales previsibles.....	86
10.8.1	Planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	87
10.8.2	Clima y atmósfera.....	88
10.8.3	Ruido.....	88
10.8.4	Geología y edafología.....	88
10.8.5	Hidrología.....	88
10.8.6	Vegetación y flora.....	88
10.8.7	Fauna.....	88
10.8.8	Paisaje.....	88
10.8.9	Espacios naturales protegidos.....	88
10.8.10	Vías pecuarias.....	89
10.8.11	Infraestructuras.....	89
10.8.12	Riesgos.....	89
10.9	Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica.....	89
10.10	Resumen de motivos para la selección de las alternativas contempladas.....	90
10.11	Medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente a consecuencia de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático.....	90
10.12	Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.....	90

PRELIMINAR

TÍTULO I. ENCARGO

Se redacta el presente proyecto de Modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Palencia en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PERI) del Casco Antiguo (URPI8) por encargo de la sociedad mercantil Avenida de las Salinas, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en Palencia, C/ Becerro de Bengoa, 14 y CIF B34266072.

La iniciativa privada y pública para el ejercicio de la actividad urbanística –y por tanto para la promoción de modificaciones de los distintos instrumentos de planeamiento- es libre sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, correspondiendo la aprobación a las Administraciones Públicas en los términos de la legislación urbanística y sin perjuicio del proceso de control administrativo que desarrollarán los órganos competentes de la Junta de Castilla y León.

Este proyecto no altera las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio ni en el planeamiento vigente que no aparezcan como expresamente modificadas, ni se cambia el modelo de clasificación y régimen del suelo establecidos. Se mantienen todas las definiciones y elementos normativos del planeamiento que no aparezcan como expresamente modificados.

TÍTULO II. MARCO LEGAL

Este documento se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la ley 4/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo (LUCyL) y en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, decreto 22/2004, de 29 de enero, modificado por el decreto 45/09, de 9 de julio de 2009 (RUCyL). En dichos textos legales se establece que los cambios que se realicen en los instrumentos de planeamiento –siempre que no impliquen su revisión- se considerarán como modificaciones.

En sentido general, el Plan General es el instrumento de ordenación integral del municipio que -de acuerdo con la legislación antedicha- define el modelo territorial y las limitaciones al derecho de propiedad en los usos y aprovechamientos urbanísticos del suelo, conforme al marco legal y normativo detallado a continuación.

Capítulo 1. Legislación

Sección 1º Legislación y normativa urbanística

1. RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL), modificada por la
 - a) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - b) Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - c) Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - d) Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - e) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - f) Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - g) Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - h) Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - i) Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

3. Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, modificada por la Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
4. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), modificada por la
 - a) Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - b) Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - c) Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas.
 - d) Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - e) Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras.
 - f) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - g) Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León.
 - h) Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - i) Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.
 - j) Ley 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras.
 - k) Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
5. Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por
 - a) Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.
 - b) Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - c) Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - d) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo.
 - e) Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
 - f) Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones.
 - g) Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - h) Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
 - i) Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
 - j) Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

6. Reglamento de gestión urbanística, RD 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 197, 198, 205, 206, 207, 208 y 210, según la Disposición Final Primera del RUCyL.
7. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, aprobadas por Decreto 6/2009, de 23 de enero (DOAS).

Sección 2ª Legislación sectorial

Subsección 1. Accesibilidad y supresión de barreras

1. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
2. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.
3. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León.
4. Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Subsección 2. Aguas

1. RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
2. RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Subsección 3. Carreteras

1. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
2. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
3. Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.

Subsección 4. Ferrocarril

1. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
2. RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario.

Subsección 5. Equipamiento comercial

1. Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.

Subsección 6. Evaluación y prevención ambiental

1. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
2. Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León.
3. Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Subsección 7. Infraestructura eléctrica

1. Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
2. RD 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
3. RD 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

Subsección 8. Energía

1. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.

Subsección 9. Medio natural

1. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
2. Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes, modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.
3. Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
4. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
5. Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Subsección 10. Patrimonio cultural

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
2. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, modificada por la Ley 8/2004, de 22 de diciembre (LPCCyL).
3. Decreto 37/2007, de 19 de abril 2007, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (RPPCCyL).

Subsección 11. Prevención de riesgos

1. Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado).

Subsección 12. Ruido

1. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
2. RD 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
3. RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
4. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

Subsección 13. Vivienda

1. Decreto-Ley 1/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda.
2. RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
3. Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

Capítulo 2. Instrumentos de ordenación del territorio

Los instrumentos de ordenación del territorio están regulados en la LOTCyL, donde se establecen los principios y objetivos de la ordenación territorial en la región y se define un sistema de instrumentos de planeamiento territorial, complementario a la planificación urbanística y a la planificación sectorial, que solucione las insuficiencias en el tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Estos instrumentos son las directrices de ordenación del territorio, las directrices de ordenación de ámbito subregional, los planes y proyectos regionales y los planes de ordenación de los recursos naturales. Los instrumentos de ordenación del territorio aprobados y en vigor a fecha de hoy se dividen en instrumentos de ámbito interprovincial y de ámbito provincial y los primeros se subdividen a su vez en planes territoriales y planes sectoriales.

Los planes interprovinciales de ámbito sectorial aprobados a fecha de hoy y en vigor son los que se relacionan a continuación:

1. Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994, de 7 de julio, BOCyL 26-10-1994).
2. Plan Forestal de Castilla y León (Decreto 55/2002, de 11 de abril, BOCyL 17-04-2002).
3. Plan Regional Sectorial de Carreteras 2002-2007 (Decreto 52/2003, de 30 de abril, BOCyL 07-04-2003).

4. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010 (Decreto 18/2005, de 17 de febrero, BOCyL 23-02-2005).
5. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, BOCyL 30-12-2005).
6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010 (decreto 48/2006, de 13 de julio, BOCyL 18-07-2006).
7. Directrices Esenciales de Ordenación de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio, BOCyL 24-06-2008).
8. Plan Regional Sectorial de Carreteras (Decreto 24/2009, de 26 de marzo, BOCyL 06-04-2009).

Los instrumentos de ordenación del territorio referidos específicamente al ámbito provincial de Palencia son los siguientes:

1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Fuentes Carrionas y Fuente Cobre Montaña Palentina (Decreto 140/1998, de 16 de julio, BOCyL 21-07-1998).
2. Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla (Decreto 205/2001, de 2 de agosto, BOCyL 08-08-2001.)
3. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (decreto 6/2009, de 23 de enero, BOCyL 28-01-2009).
4. Plan regional de ámbito territorial para el desarrollo del enclave logístico regional CyLoG (decreto 3/2009, de 15 de enero, BOCyL 21-01-2009).
5. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (Ley 4/2011, de 14 de abril, BOCyL 14-04-2011).
6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León (Decreto 2/2011, de 20 de enero, BOCyL 26-01-2009).

El ámbito de este proyecto no está incluido ni afectado por los instrumentos de ordenación del territorio relacionados más arriba, con excepción de las Directrices de Ordenación Subregional de la provincia de Palencia, por lo que no se precisa adecuación de este documento a los mismos. En relación a las citadas Directrices y en aplicación de lo establecido en el artículo 27 de la LOTCyL, se ha tenido en cuenta en la redacción del plan específicamente el Título 7, relativo a las Directrices Urbanísticas.

TÍTULO III. METODOLOGÍA GENERAL

La elaboración de este documento se ha realizado a partir de la base cartográfica y ortofotos obtenidas de entre las publicadas por el Ayuntamiento, Diputación Provincial, Junta de Castilla y León y Gerencia del Catastro, así como la documentación normativa publicada por el Ayuntamiento (planos de ordenación y textos normativos) correspondiente al planeamiento vigente y a las sucesivas modificaciones aprobadas desde la entrada en vigor.

Esta documentación se complementa con el levantamiento del edificio objeto del proyecto que ha encargado la propiedad y que se incluye como anejo.

La metodología para la redacción de este documento se basa en el conocimiento más completo y fidedigno posible del municipio objeto del planeamiento, de su realidad urbana, social, económica, etc. A partir de esto, se ha realizado una exhaustiva labor de recogida de datos e información, complementado con el trabajo de campo:

1. Toma de datos sobre el terreno y comparación con los datos aportados por el planeamiento general.
2. Ajustes de las infraestructuras, los edificios y los espacios libres conforme a la documentación aportada.
3. Comprobación de la trama urbana existente, usos, estado de conservación y modos de ocupación del territorio.
4. Análisis de los servicios necesarios, espacios de dotación y cotejo con los espacios de cesión obligatoria.

Se ha realizado una tarea de comprobación de factores físicos y urbanísticos sobre estructuras e infraestructura urbana, así como de sus condicionantes morfológicos, la existencia o no de dotaciones mínimas, niveles de equipamiento, etc., que permite -previa sistematización y análisis de los datos recopilados- realizar una propuesta de planeamiento adecuada y congruente.

TÍTULO IV. CONTENIDO DOCUMENTAL

Según determina el artículo 169 del RUCyL, los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana -siempre que no impliquen su revisión- se consideran como modificación de dichos instrumentos. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el RUCyL para el instrumento modificado.

A este respecto, se deben incluir los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
2. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
3. El 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.

En aplicación de las anteriores determinaciones y de la legislación sobre evaluación ambiental, el presente proyecto de Modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (URPI8) está constituido por los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Vinculante.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.
5. Anejos.
6. Documento Ambiental Estratégico.

Se previene que todos los documentos con carácter no informativo son entera e igualmente vinculantes. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si existiesen contradicciones entre la documentación gráfica y la escrita prevalecerá ésta sobre aquélla y si fuesen contradicciones entre las mediciones sobre los planos y la realidad, prevalecerá esta última.

Por último, y con carácter general, en cualquier supuesto de duda, contradicción o imprecisión de cualquier documento integrante de este proyecto, prevalecerá la opción de la que resulte menor edificabilidad, mayor espacio público, mayor grado de protección y conservación del patrimonio artístico y cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor confrontación con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario, y todo ello en virtud de la función social de la propiedad y por el sometimiento de ésta al interés general.

Los acrónimos e iniciales utilizados en el documento y planos corresponden a los fijados en la orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006, sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN).

TÍTULO V. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DEL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE EL 21 DE JUNIO DE 2018

Con fecha 17 de abril de 2018 se presentó en el registro municipal la primera versión del proyecto de modificación de Catálogo del PGOU y del PERI Casco Antiguo, que fue aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del 21 de junio de 2018. A continuación, se procedió al trámite ambiental y a la solicitud de los informes sectoriales.

Con fecha 24 de julio de 2018 la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en relación a este proyecto adoptó el siguiente acuerdo:

INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Modificación puntual del PGOU de Palencia en el ámbito del delimitado corno URPI-8, correspondiente al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, C/ Bocaplaza, 4 (Plaza Mayor, 9 según PGOU), Ficha 208 del Catálogo del P.G.O.U. y del PEPRI Casco Antiguo, por entender que existe una afección negativa al Conjunto Histórico al modificar la pendiente de la cubierta del nuevo edificio a proyectar y no mantener la línea de cumbrera del edificio colindante.

A tenor de este informe desfavorable y de su carácter preceptivo y vinculante, se procede a modificar el documento presentado en abril de 2018, para documentar y justificar la inexistencia de afección al Conjunto Histórico, al mantenerse escrupulosamente la pendiente de la cubierta de la edificación a proyectar y la línea de cumbrera del edificio colindante.

Se mantienen la Memoria Informativa y la Memoria Vinculante, así como los planos de información y ordenación, con la justificación y acreditación del interés público y la no afección al Conjunto Histórico y se introducen únicamente las siguientes modificaciones:

1. Se incorpora el alzado de la edificación a la Plaza Mayor compuesto con las propiedades colindantes, acreditando que la pendiente de la cubierta y la línea de cumbrera será la misma que la de la edificación colindante. En este plano se indica el estado de las edificaciones (de origen o rehabilitadas) que componen el lienzo oeste de la plaza.
2. Se adapta la ficha propuesta al formato general de las fichas del Catálogo, suprimiendo las determinaciones gráficas y que se recogen ahora como plano de información.
3. Se establece en la ficha del Catálogo modificada con carácter normativo la prescripción de igualar la pendiente de cubierta y cumbrera con el edificio colindante, dando así por subsanada la deficiencia del proyecto inicial que fundamenta el acuerdo desfavorable citado.

TÍTULO VI. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE OCTUBRE DE 2018

Con fecha 10 de diciembre de 2018 la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en relación a este proyecto adoptó el siguiente acuerdo:

*INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación puntual del PGOU de Palencia en el ámbito del delimitado corno URPI-8, correspondiente al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, C/ Bocaplaza, 4 (Plaza Mayor, 9 según PGOU), Ficha 208 del Catálogo del P.G.O.U. y del PEPRI Casco Antiguo, con la **prescripción** de que en las condiciones de protección que establece la ficha se especifique que, en el caso de existir iluminación en la planta bajo cubierta, se realice únicamente a través de troneras tanto en la fachada recayente a la calle Mayor como a la de la calle Bocaplaza.*

A tenor de este informe favorable y de su carácter preceptivo y vinculante, se procede a modificar el documento presentado en octubre de 2018, únicamente en lo relativo a la ficha 208 modificada según la prescripción fijada y manteniendo íntegramente el resto del documento.

Se introducen únicamente las siguientes modificaciones:

1. Se modifica la ficha 208, introduciendo la prescripción señalada en el acuerdo anterior.

TÍTULO VII. TRAMITACIÓN

El proceso de tramitación a seguir por el presente proyecto se recoge en el artículo 153 del RUCyL y es, en síntesis, el siguiente:

1. Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, el informe de la Administración de la Comunidad Autónoma y el informe de la Diputación Provincial.
2. Aprobación inicial del proyecto y apertura de un período de información pública de uno a tres meses (artículo 155.2.b) del RUCyL).
3. A la vista del resultado de período de información pública, se procederá a la aprobación provisional, con las modificaciones que fuesen necesarias.

Tras la aprobación provisional, se remitirá el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo u órgano competente de la Comunidad Autónoma, para su aprobación definitiva, si procede.

TÍTULO VIII. INFORMES SECTORIALES E INFORMACIÓN PÚBLICA

En este apartado del proyecto se recogerán los informes sectoriales –detallando las modificaciones que se han realizado en su caso por aplicación de las prescripciones de los mismos- y las alegaciones recibidas en el período de información pública, con las contestaciones correspondientes y la propuesta de estimación –total o parcial- o desestimación y los cambios derivados de la misma.

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO I. MARCO URBANÍSTICO Y NORMATIVO

Capítulo 1. Instrumentos de ordenación del territorio

La LOTCyL establece un sistema de instrumentos de carácter y alcance supramunicipal, entre los que se encuentran la Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional, cuyo objeto es la planificación de las áreas que precisen una consideración conjunta y coordinada de sus problemas y oportunidades territoriales.

El municipio cuenta con un instrumento de planeamiento general adaptado a la LUCyL, por lo que resulta aplicable el PGOU sin perjuicio de la aplicación –en diferentes grados- de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, aprobadas por el Decreto 6/2009, de 23 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente. La Disposición Adicional Primera de estas directrices determina que:

“Los anexos, disposiciones y artículos normativos de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Palencia cuentan, tras su propia denominación inicial, con un paréntesis con una letra mayúscula, P, B u O, que significan respectivamente “de aplicación plena”, “de aplicación básica” o “de aplicación orientativa”, con el sentido que dicta el artículo 6 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León (...).”

Por su parte, la Disposición Adicional Cuarta establece que:

“De acuerdo con lo establecido en los artículos 16 y 17 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, las determinaciones desarrolladas en estas Directrices, especialmente en su Título 7 “Directrices Urbanísticas”, tienen como objeto:

(...) Servir de referencia para la elaboración de nuevo planeamiento urbanístico municipal en cualquier municipio (...).

Sobre la base de estos criterios y en aras a la seguridad jurídica, estas Directrices tienen una vinculación diferencial o unos grados de aplicación limitados en función del planeamiento urbanístico existente en cada municipio, de la siguiente forma:

a– En los municipios con planeamiento urbanístico municipal propio aprobado a la entrada en vigor de estas Directrices el grado de aplicación tiene las siguientes condiciones:

Las determinaciones del artículo 75 sobre los desarrollos urbanísticos autónomos y sus condiciones, y las del artículo 78 para evitar la formación de núcleo de población tendrán un grado de aplicación básico, al entender que ya han sido establecidas por el planeamiento aprobado.

Asimismo, el bloque de Directrices de la sección 3ª del Título séptimo “Directrices complementarias para Municipios sin planeamiento” no será de aplicación.

Las Directrices sobre el tratamiento del espacio público (Art. 92) tendrán un grado de aplicación orientativa (...).”

Capítulo 2. Planeamiento general vigente

El municipio de Palencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (en lo sucesivo PGOU) aprobado definitivamente por la Orden FOM/148/2008, de 16 de octubre (BOCyL 07-11-2008). El PGOU clasifica el término municipal en suelo urbano (SU), suelo urbanizable (SUR) y suelo rústico (SR) con distintas categorías y establece las determinaciones de ordenación general y detallada que le son propias en aplicación de la legislación urbanística y sectorial vigente. Este proyecto, en tanto que propuesta de modificación de elementos del PGOU, no altera el modelo territorial ni de configuración urbana, ni la clasificación de suelo o la calificación urbanística, por lo que se estará al planeamiento vigente en todo lo no modificado expresamente.

En particular, son de aplicación las definiciones y terminología relativas al régimen del suelo, normas generales de la edificación, condiciones de parcela y de construcción y condiciones de protección. Igualmente, las definiciones de los usos permitidos y prohibidos en cada zona y las áreas de ordenanza y su regulación específica son las que se recogen en el PGOU, salvo en lo expresamente citado como modificado o regulado en este proyecto.

Esta propuesta de modificación del planeamiento general se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 58 de la LUCyL y en el artículo 169 del RUCyL, al no implicar la revisión del planeamiento ni la alteración del modelo territorial vigente. Se consideran como modificaciones de elementos las variaciones o alteraciones que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Estas condiciones son las que se dan de modo concreto en la propuesta de modificación que contiene este proyecto.

Capítulo 3. Planeamiento de desarrollo vigente

El suelo ocupado por el inmueble a que hace referencia este proyecto está incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Antiguo (en lo sucesivo PERI), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 11 de febrero de 1999 (BOP 12-03-1999) e incorporado al PGOU como planeamiento asumido con la denominación de URPI8.

Durante el período de tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva, el plan general en el ámbito del PERI (URPI8) ha sido modificado mediante la tramitación y aprobación de los siguientes expedientes de modificación de planeamiento:

1. Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior y Protección del Casco Antiguo de Palencia, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de Ayuntamiento de 18 de junio de 2009 (BOCyL 17-07-2009).
2. Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, C/ Santo Domingo de Guzmán, esquina a Canónigo San Martín, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 19 de mayo de 2011 (BOCyL 13-06-2011).
3. Modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el ámbito del PERI del Casco Antiguo de Palencia, Edificio de Religiosas de María Inmaculada calle Higinio Aparicio, calle Doña Urraca y calle Eduardo Dato, aprobada definitivamente por Orden FYM/1042/2012, de 8 de noviembre, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (BOCyL 12-12-2012).
4. Modificación del PGOU en el ámbito del PERI relativo al Palacio de Justicia, aprobado definitivamente por la Orden FYM/76/2013, de 1 de febrero de 2013, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León (BOCyL 19-02-2013).
5. Modificación del PERI en C/ Rizarzuela, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 18 de junio de 2015 (BOCyL 17-07-2015).
6. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el ámbito delimitado como URPI-8, correspondiente al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Palencia y aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 17 de noviembre de 2016 (BOCyL 13-12-2016).

Capítulo 4. Régimen urbanístico

El municipio de Palencia dispone de un instrumento de planeamiento general vigente (Plan General), por lo que el régimen urbanístico aplicable es el general de la LUCyL conforme a su Disposición Transitoria 3ª, al tratarse de un planeamiento aprobado posteriormente a su entrada en vigor, sin perjuicio de la adaptación necesaria derivada de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

“...En los municipios con planeamiento general, el régimen urbanístico aplicable hasta que se adapten a esta Ley será el establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por esta Ley (...) y con las siguientes particularidades:

(...) b) En los municipios que al entrar en vigor esta Ley ya hubieran adaptado su planeamiento general a la Ley de Urbanismo de Castilla y León:

1º. En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.

2º. En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que establezca las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.”

Este proyecto tiene carácter de modificación del planeamiento vigente, por lo que el municipio no afronta en este momento una modificación o revisión del planeamiento general y no es obligatoria por el momento la adaptación de la totalidad del PGOU al régimen urbanístico de la LUCyL. No obstante, de conformidad con lo establecido en el Disposición Transitoria 1ª de la citada ley,

“...los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se aprueben hasta entonces deben también cumplir lo dispuesto en esta Ley, incluso si ello impide ajustarse a las determinaciones del planeamiento general vigente...”

Capítulo 5. Determinaciones urbanísticas

El terreno sobre el que se asienta el edificio objeto de este proyecto tiene la clasificación de suelo urbano consolidado con condición de solar.

La edificación está incluida en el Catálogo del PERI -incorporado como se ha dicho al Catálogo del PGOU- y sometido al régimen de protección *ambiental I* (fichas 208 y 209). La ficha 208 se refiere a la protección ambiental de las fachadas a la calle Mayor y a Bocaplaza, mientras que la ficha 209 se refiere a la fachada a la plaza Mayor, en tanto que este edificio forma parte del lienzo oeste de la plaza.

El inmueble está además incluido en una manzana que perteneciente al área de condiciones estéticas de *máxima protección* (MP).

Sección 1º La protección ambiental en el RUCyL

La protección ambiental -en los términos del RUCyL- afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo. La definición del *grado de protección* está fijada reglamentariamente en el apartado h) de la Disposición Adicional Única Conceptos del RUCyL

h) Grado de protección: cada uno de los niveles de protección que pueden establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico respecto de los inmuebles que cataloguen. Los grados de protección básicos son los siguientes:

1º. Protección integral: grado de protección que afecta a todo el inmueble, preservando por tanto todas sus características, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construido.

2º. Protección estructural: grado de protección que afecta a la identidad del inmueble y a los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

3º. Protección ambiental: grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Debe entenderse por lo tanto que los niveles de protección ambiental que pueda fijar el planteamiento corresponderán en todo caso al mismo grado y deberán responder a las especificidades de cada inmueble y a su relevancia y capacidad para contribuir al recuerdo histórico del patrimonio colectivo. Esta definición se concreta en el artículo 84.b) del RUCyL

Al establecer la ordenación general, el Plan General de Ordenación Urbana debe:

a) Catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como:

1º. Los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración.

2º. Los espacios urbanos relevantes.

3º. Los elementos y tipos arquitectónicos singulares.

4º. Las obras públicas e infraestructuras de valor cultural o histórico.

5º. Los paisajes de interés cultural o histórico, así como aquellos elementos del paisaje que presenten un valor destacado por su singularidad, calidad o fragilidad.

6º. Las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

7º. En general, los demás elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnológico.

b) Indicar el grado de protección de cada uno de los elementos catalogados, que puede ser integral, estructural o ambiental; estos grados de protección pueden dividirse en subcategorías para una mejor adaptación a las características del elemento protegido.

La asignación de niveles o categorías de protección debe realizar por lo tanto de manera individualizada para cada elemento, en función de sus características y de la mejor contribución a la protección y conservación del conjunto.

Sección 2º La protección ambiental en el PGOU

Las condiciones de protección ambiental en el PGOU se recogen en el Título IX Capítulo 1 de la Normativa Urbanística (artículo 224.3) como sigue

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.

El artículo 226 determina el mantenimiento de los elementos de interés de los edificios protegidos en caso de derribo, prescribiendo la utilización de los mismos materiales y la incorporación de los materiales y elementos que permitan su reutilización.

Sección 3º La protección ambiental en el PERI

Las condiciones de protección ambiental en el PERI se recogen en el Título IV *Normas de Protección* (artículo 27 y siguientes de la normativa urbanística). Se definen cuatro niveles de protección, a saber:

1. Integral.
2. Estructural.
3. Ambiental I.
4. Ambiental II.

En lo que al inmueble objeto de este proyecto se refiere, haremos reseña a las condiciones de protección ambiental, que son las que de partida le afectan. Conforme al artículo 28 de la normativa urbanística del PERI

En la protección Ambiental se pretende la protección y conservación de los elementos y conjuntos que contribuyen a configurar el ambiente. Las intervenciones que se lleven a cabo en éstos deberán adaptarse a las características esenciales reconocibles determinantes de la identificación de este patrimonio, desde el punto de vista ambiental. Dentro de dicha protección se incluyen dos tipos, denominados I y II, dependiendo del tipo de obras permitidas. Las obras permitidas en estos tipos de protección se recogen en los artículos 39.2 y 40.2.

Como queda reflejado en el artículo 32, la diferencia normativa fundamental entre los dos niveles de protección ambiental estriba en la posibilidad de realizar –en el segundo caso- obras de *intervención por integración*. Este tipo de obras se definen en el PERI como sigue:

1. La intervención por integración tiene por objeto el mantenimiento o restablecimiento en su caso de las características tipológicas y ambientales configuradas por el tipo de edificación en sectores del ámbito del Plan Especial.

2. La intervención por integración será de aplicación:

En las obras de construcción de nueva planta que se puedan plantear sobre solar sin edificar o por sustitución de la edificación, con conservación de la parcelación.

En las obras de acondicionamiento, reforma o ampliación de edificaciones existentes no protegidas.

En las obras de rehabilitación o reestructuración, cuando estas intervenciones incidan sobre las características compositivas de la edificación. Su aplicación sobre edificaciones catalogadas a la normativa específica de protección y al respeto de los elementos protegidos en cada caso.

Intervención en edificaciones en las que, por sus modificaciones o grado de deterioro, sólo es posible la conservación de elementos aislados que el Catálogo señala, incorporándolos a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, manteniendo su localización de acuerdo con el tipo que se trate.

3. La obra a realizar en un determinado emplazamiento vendrá obligada por la conservación establecida en el Catálogo, por el respeto a las determinaciones que se establecen para el tipo señalado y por las condiciones genéricas de edificación que figuran en el artículo siguiente.

Las obras permitidas en las edificaciones sometidas a protección ambiental I se recogen en el artículo 39.2 del PERI

Se autoriza el derribo parcial del edificio, debiendo conservar como mínimo su fachada y formación de cubierta. En todo caso se mantendrá el número de plantas y cota de los forjados primitivos siempre que se cumplan las alturas mínimas de plantas fijadas en estas ordenanzas.

Se autorizan además obras de mantenimiento, restauración, rehabilitación y reestructuración.

A su vez, las obras permitidas en las edificaciones sometidas a protección ambiental II se recogen en el artículo 40.2 del PERI

Se permite el derribo del edificio con autorización y declaración expresa del Ayuntamiento. Deberá reproducirse la fachada con carácter general en tipología y carácter ambiental. Serán obligatorias las directrices recogidas para los edificios en la ficha correspondiente del Catálogo. En todo caso, se mantendrá el número de plantas y cota de los forjados primitivos, salvo que el Catálogo indique la posibilidad de aumentar plantas, siempre que se cumplan las alturas mínimas de plantas fijadas en estas ordenanzas.

Se autorizan además obras de restauración, rehabilitación, reestructuración e intervención por integración (...).

Un somero análisis de las condiciones de protección ambiental de otros edificios del entorno próximo revela que los criterios de asignación del nivel I o II de protección ambiental no siempre están ligados a las peculiaridades o características de los mismos y que se establecen condiciones dispares para situaciones análogas.

Capítulo 6. El Conjunto Histórico

La declaración de la ciudad de Palencia como Conjunto Histórico tiene su origen en la Resolución de 7 de julio de 1982, de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por la que se acuerda tener por incoado el expediente de declaración de conjunto histórico-artístico a favor de Palencia (BOE 04-11-1982). El 25 de julio de 2016 se somete a información pública al expediente de declaración de Palencia, como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico (BOCyL 25-07-2016) y finalmente se resuelve por el Acuerdo 18/2018, de 22 de marzo, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara la Ciudad de Palencia, Bien de Interés Cultural con categoría de conjunto histórico.

El ámbito territorial queda detallado en dicho acuerdo y se compone del área urbana descrita y de los ámbitos específicos del Cerro del Otero y del Cerro de San Juanillo. El edificio objeto de este proyecto se encuentra en el primer ámbito, determinado por la situación geográfica de Palencia entre el río y el ferrocarril y que ha configurado la ciudad en un plano alargado. El ferrocarril ha constituido un elemento clave en la estructura urbana, donde su trazado paralelo al río atraviesa el núcleo y define su característica configuración urbana. El conjunto se extiende en un área territorial prácticamente horizontal, con una ligera pendiente hacia el oeste hasta las márgenes del río Carrión, que forma desde la propia ribera del río una perspectiva del conjunto de gran interés y constituye un borde de alto valor paisajístico.

Este primer ámbito está integrado por el casco urbano ubicado en la margen izquierda del río y el espacio desarrollado en la margen derecha, con la zona verde y la dársena del Canal de Castilla, por las relaciones históricas que se han establecido desde el origen del asentamiento y especialmente por las visuales que desde esta margen del río se proyectan hacia el casco histórico.

La calle Mayor se consolida como eje principal de la ciudad hacia el siglo XVI, como resultado de la unión de las entonces calles de Paniagua y Mejorada, en la que se instala la población de artesanos y comerciantes en una tipología de edificación que se caracteriza por los soportales y la estrechez de las fachadas y que albergan los talleres y comercios en las plantas bajas y las viviendas en las plantas de piso. Los soportales aún permanecen en uno de los lados de la actual calle Mayor, que sigue siendo ubicación privilegiada para las principales instituciones y comercios.

Desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico el siguiente hito relevante en la evolución del casco histórico se produce durante el siglo XX, en el que la burguesía local se instala de manera preferente en la calle Mayor y sus alrededores, impulsando sobre todos en el último tercio del siglo sustituciones y transformaciones del parque inmobiliario descontextualizadas y sin vinculación con el entorno tradicional.

El conjunto se caracteriza por la presencia de numerosos edificios y conjuntos de interés singular, de un puñado de bienes de interés cultural declarados -edificios religiosos y civiles- y otros que sin tal declaración expresa presentan notables valores arquitectónicos o responden a tipologías singulares. La calle Mayor destaca sin duda por la presencia de los soportales en uno de sus lados y de los edificios administrativos, comerciales y culturales más representativos de la ciudad. Tanto estas como los edificios de viviendas que jalonan la calle Mayor, se construyen con ladrillo, piedra, hierro y madera como elementos materiales más característicos.

La plaza Mayor es sin duda el espacio más representativo del área central de la ciudad y está presidida por la Casa Consistorial, que cierra por el norte un rectángulo de lienzos homogéneos y soportales, con bajos comerciales -algunos muy transformados- y dos plantas de piso con un ritmo seriado de huecos verticales que ordenan las fachadas.

Capítulo 7. Afecciones sectoriales

En relación a la normativa sectorial que pudiera afectar al proyecto se puede afirmar que:

1. La modificación se refiere a un terreno situado en el área central del casco urbano consolidado y a más de 100 m de cualquier trazado de carreteras de titularidad provincial, autonómica o local, por lo que no existe afección derivada de la aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León y del Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
2. La modificación se refiere a un terreno situado en el área central del casco urbano consolidado y a unos 360 m en línea recta del cauce más próximo (río Carrión), por lo que queda fuera de la zona de policía de cauce y de la afección derivada de la aplicación del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y del RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.
3. La modificación se refiere a un terreno situado en el área central del casco urbano consolidado y a más de 400 m en línea recta del trazado del ferrocarril a su paso por la ciudad, por lo que no existe afección derivada de la aplicación de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y del RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario.

4. Las modificaciones previstas no tienen incidencia en la implantación de usos y/o equipamientos comerciales ni alteran el régimen de los existentes, por lo que no existe afección normativa derivada de la aplicación del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
5. Las modificaciones previstas no tienen incidencia en las condiciones de accesibilidad a la edificación existente o a la que se pudiera implantar como consecuencia de la modificación propuesta, ni se alteran las condiciones de accesibilidad y no discriminación establecidas por la normativa sectorial, por lo que no existe afección derivada de la aplicación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

TÍTULO II. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Las fichas del Catálogo que afectan a este inmueble (nº 208 y 209) no indican ninguna condición específica o propia de protección por razones ambientales ni hacen referencia a las características del mismo. Únicamente se recoge una somera descripción de sus características formales y compositivas y no se establecen limitaciones específicas de alteración del elemento.

En la ficha 208 se hace referencia al mirador corrido de la esquina y a su composición material, así como al tratamiento de fachadas y la presencia de rejería sencilla en balcones. Se indica que los bajos comerciales han sido muy transformados y se incluye un nostálgico recuerdo a un local tradicional de la hostelería local que ocupó parte de la planta baja.

No existe determinación de lo que pudieran ser elementos perjudiciales o a eliminar para garantizar y mejorar la protección ambiental, ni se concretan las actuaciones a adoptar respecto de los elementos no originales ya incorporados, como la marquesina circular en esquina o el tratamiento de los huecos de los locales comerciales de planta baja.

Por su parte, la ficha 209 hace referencia de modo global a las características constructivas y formales del lado oeste de la plaza, indicando la composición de las fachadas en base al ritmo de los soportales y reseñando la sencilla ornamentación de los huecos y la presencia de balcones con rejería. Se señala igualmente la profunda transformación de las plantas bajas como consecuencia de la apertura y modificación de huecos por los usos comerciales. Al igual que en la ficha anterior, no hay referencias a los elementos que pudieran resultar perjudiciales o a eliminar para la mejor protección del conjunto.

Cabe por lo tanto afirmar que las condiciones de protección establecidas no se ajustan con precisión a las exigencias reglamentarias para el nivel *ambiental I o II* que exige como se ha dicho la adopción de dicho nivel en función de las características específicas del elemento a proteger.

En los anejos al proyecto se recogen ambas fichas extraídas del Catálogo, reflejando en la 208 su estado actual (Anejo 5, página 77) y la propuesta de modificación (Anejo 6, página 78) y la 209 (Anejo 7, página 79) únicamente a efectos informativos al no sufrir modificación.

TÍTULO III. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Capítulo 1. Características arquitectónicas

Se trata de una edificación de finales del siglo XIX que consta de planta sótano, planta baja, dos plantas de piso y planta bajo cubierta, de la que no ha sido posible recuperar información gráfica original. No obstante, la propiedad ha encargado un levantamiento del mismo, que ha sido realizado por el Sr. Arquitecto D. Carlos Junco Almodóvar y que se incluye como anejo a este proyecto (ver Anejo 1, página 67 y siguientes).

La disposición tipológica es la de una edificación entre medianeras situada en la cabecera sur de la manzana y presentando fachada a tres calles, a saber, a C/ Mayor, a Bocaplaza y a la propia Pza. Mayor, donde forma conjunto con el lienzo oeste.

Las plantas sótano y baja se han destinado tradicionalmente a usos comerciales y de almacenaje vinculado a los mismos. A título de curiosidad, cabe recordar que el local en esquina entre la calle Mayor y Bocaplaza albergó desde 1908 hasta los años 90 del siglo pasado el Ideal Bar Palentino, de gran tradición en la ciudad. Finalmente ha terminado albergando una oficina bancaria y dos locales comerciales del sector textil, con lo que tanto la distribución en planta como las fachadas exteriores han ido sufriendo diversas transformaciones adaptándose a las necesidades comerciales y sin mantenimiento de las claves compositivas y formales.

Espacialmente se organiza en base a dos cajas de escalera situadas aproximadamente en el eje de la fachada a Bocaplaza y comunicadas entre sí. Estas escaleras sirven en planta primera a dos viviendas -con fachada a Bocaplaza y plaza Mayor- y a la entreplanta de uno de los locales comerciales y en planta segunda a otras dos viviendas pasantes desde la fachada a calle Mayor hasta la plaza Mayor. A su vez proporcionan acceso al casetón de cubierta y a los trasteros y carboneras situados en planta bajo cubierta.

Analizando el edificio se puede comprobar que, por una parte, las viviendas situadas en las plantas primera y segunda y sus anejos en planta bajo cubierta han mantenido sensiblemente la distribución original y la composición de los lienzos de fachada, aunque como luego se dirá con un insuficiente mantenimiento que ha llevado a la situación actual de ruina declarada. Por otra parte, la planta baja prácticamente ha desaparecido como resultado de los cambios de la actividad comercial y de las sucesivas modificaciones derivadas de éstos.

Capítulo 2. Características constructivas

La estructura portante corresponde al sistema tradicional y habitual en la época de construcción del edificio, formada por muros de carga de ladrillo, adobe y mampostería con pilares de madera. La estructura horizontal y de formación de cubierta es de vigas y pares de madera formando alero de canes sobre las fachadas.

El edificio se cubre con faldones inclinados a tres aguas, vertiendo a las tres fachadas exteriores y destaca como elemento característico el casetón encajado en el faldón sur y alineado y centrado con esta fachada. Este casetón se cubre igualmente con faldones inclinados a tres aguas y cuenta con huecos en fachada a ejes de las plantas inferiores, repitiendo por tanto el esquema compositivo.

Los huecos están cerrados con carpinterías de madera pintada en blanco, idéntico material al que forma el mirador corrido y los balcones están protegidos por rejerías sencillas de forja.

Los muros exteriores están acabados en las plantas de piso en estucado pintado y se decoran con molduras que recercan los huecos y con impostas que marcan los niveles de las plantas. En planta bajas aparecen aplacados de piedra en diversos tratamientos y enfoscados pintados.

Capítulo 3. Composición de las fachadas

Las fachadas se componen mediante un ritmo seriado de huecos de proporciones verticales alineados en las dos plantas de piso. La fachada a la calle Mayor se organiza con tres huecos moldurados por planta de piso y con balcones de rejería, mientras que la fachada a Bocaplaza se forma con cinco huecos iguales a los anteriores por planta de piso (cuatro de ellos practicables y el quinto falso) y la fachada a la plaza Mayor -siguiendo el esquema compositivo del conjunto- se compone de huecos iguales a ejes de los soportales de planta baja.

En la formalización exterior destacan dos elementos característicos que individualizan su presencia en el tejido urbano. Por una parte, el mirador corrido en la esquina sudoeste, entre la calle Mayor y la Bocaplaza, y por otra el cuerpo de cubierta sobre la vertiente a Bocaplaza.

Las fachadas de planta baja están completamente modificadas por la apertura de los huecos de los locales comerciales que se han ido sucediendo a lo largo de la vida del inmueble y únicamente queda como vestigio de su formalización original el portal con hueco de acceso bajo un arco de medio punto.

Como testigos de las múltiples alteraciones de la fachada en planta baja quedan elementos descontextualizados y ajenos a la composición formal original, cual son la marquesina del ángulo sudoeste y los huecos apaisados de las fachadas a calle Mayor y Bocaplaza.

Capítulo 4. Usos

Los usos primitivos del edificio son los de vivienda en plantas de piso, los comerciales en planta baja y los de anejos y trasteros en planta de sótano y bajo cubierta. Estos usos se han mantenido con diversas vicisitudes durante la vida del inmueble, hasta que el estado de conservación de las viviendas ha conducido a su desalojo hace unos años. Los usos comerciales en planta baja se han mantenido hasta el desalojo de los mismos a consecuencia de la declaración de ruina por el Ayuntamiento.

Capítulo 5. Estado de ocupación

El edificio se encuentra completamente deshabitado en la actualidad, al no reunir condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad suficientes. Las viviendas en plantas de piso han estado desocupadas y sin uso durante los últimos años, mientras que los locales comerciales de planta baja han estado ocupados hasta hace unos meses y abiertos al público dos de ellos, habiendo sido desalojados todos como resultado de la declaración de ruina del inmueble formulada por el ayuntamiento.

Los titulares de los comercios que estaban en ejercicio de actividad en ese momento desarrollan actualmente su negocio en locales cercanos de manera temporal a la espera de la reconstrucción del edificio.

Capítulo 6. Estado de conservación

El estado de conservación queda suficientemente descrito en el informe técnico aportado por la propiedad y que ha servido de base para la incoación del expediente municipal de declaración de ruina (ver Anejo 2, página 71 y siguientes).

Los elementos estructurales de madera -pilares y forjados- presentan un elevado grado de pudrición por efecto de la presencia de agua infiltrada desde la cubierta, así como actividad de xilófagos y acumulación de materia orgánica, por la presencia de palomas en el interior.

La escalera situada en fachada ha terminado su vida útil por la actividad de xilófagos y la presencia de excrementos de palomas, que han deteriorado su estructura hasta hacerla impracticable. Por su parte, las viviendas a las que da acceso esta escalera carecen de puertas de acceso y presentan igualmente las mismas patologías por afección de xilófagos y aves. Se ha detectado además la presencia de ratas por todo el edificio, procedentes muy probablemente del sótano donde existe un elevado nivel de humedad.

La escalera interior está apuntalada como medida preventiva de seguridad ante un riesgo cierto de derrumbe por colapso, habiéndose tomado esta medida durante las últimas obras de reparación llevadas a cabo en la cubierta para permitir el acceso y la supervisión, ya que no constituye obra de consolidación que asegure la estabilidad estructural. Las viviendas correspondientes a esta segunda caja de escalera se encuentran en similares condiciones de deterioro e imposibilidad de uso, con revestimientos y tabiquerías desprendidos y agrietados, carpinterías dañadas y con rotura de los acristalamientos y ausencia casi total de acabados de protección, como pinturas y barnices. Los cielos rasos bajo forjados están desprendidos dejando a la vista el barrotillo que los soporta.

Las vigas de cierre de las escaleras están en un avanzado estado de descomposición que llega en muchos casos al duramen, con la consiguiente pérdida de capacidad portante y de respuesta ante las sollicitaciones de la estructura horizontal. El núcleo central y las cajas de escalera y parte de los faldones de cubierta están apuntalados como única medida para permitir el mantenimiento del conjunto, de modo que si dicho aseguramiento se retirase con toda probabilidad el derrumbe sería inevitable.

Las carpinterías exteriores están totalmente dañadas por la falta de mantenimiento y presentan holguras, desplomes y pérdidas de sección y falta de vidrios, que las hace totalmente inoperativas para su función.

Los cuartos húmedos están destrozados y resultan completamente insalubres e inviable su uso. Las instalaciones de todo tipo (abastecimiento, saneamiento, baja tensión, etc.) no son reutilizables tanto por su obsolescencia y falta de adecuación a normativa como por su nulo mantenimiento o reposición.

El edificio ha sido colonizado por gran cantidad de palomas en su día y, aunque en la actualidad este problema está parcialmente mitigado, permanece una importante acumulación de restos y excrementos, sobre todo en la planta superior. Igualmente sufre la presencia de ratas, con el consiguiente riesgo sanitario por la transmisión de enfermedades (salmonelosis, la enfermedad de Weil, tuberculosis, etc.) y por constituir reservorios de pulgas, ácaros y garrapatas que pueden producir reacciones alérgicas agudas. A su vez, estos animales roen la madera y ocasionan desperfectos directos sobre la estructura de madera del edificio y en zonas no visibles.

La estructura de cubierta presenta algunos elementos sustituidos con carácter puntual, pero el resto está contaminado por humedad y por la acción de xilófagos, con lo que su vida útil está agotada. Las labores de retejo periódicas han evitado el colapso de la cubierta, aunque en condiciones no aptas para el uso y el cumplimiento de su función.

El sótano presenta también una afección muy importante por humedad, ya que por su edad el edificio carece de un sistema de impermeabilización, sufriendo inundaciones en épocas de lluvia. El acceso a esta planta es dificultoso por la presencia de roedores, con lo que las tareas de limpieza y conservación se vuelven del todo imposibles.

El muro de cierre del patio interior evidencia los movimientos de la estructura y la inestabilidad general, con desprendimientos y fisuras y grietas generalizadas.

En el exterior se han producido también desplomes de las carpinterías y en particular del mirador corrido de la esquina, que ha sido parcialmente protegido con la instalación de chapas que -no obstante- no aseguran el uso y la estabilidad del mismo.

Los aleros de madera de la cubierta presentan pudriciones, deformaciones y alabeos a consecuencia de la presencia de humedad por la insuficiente protección proporcionada por el faldón. Sin embargo, no se aprecia peligro inmediato de derrumbe.

Capítulo 7. Declaración de ruina

La conclusión del estado de conservación descrito más arriba y de los informes técnicos que obran en el expediente municipal ha tenido como resolución final la declaración de ruina por resolución firme 2017/9222 de la Concejalía de Urbanismo de 28 de septiembre de 2017, recaída en el expediente de ruina 27/2017, seguido en el Ayuntamiento de Palencia a instancia de la mercantil Avenida de Salinas, S.L. y otros (Anejo 3, página 73 y siguientes).

El artículo 31.2 de la normativa urbanística del PERI establece que

En los edificios protegidos incluidos en el ámbito del Plan Especial y/o en entornos monumentales deberán mantener aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible, deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc. para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

Así mismo, se estará a lo que establece el artículo 17

El artículo 17 de la normativa urbanística del PERI determina que

Cuando la ruina se declara sobre la totalidad de un edificio protegido o alguno de sus elementos, el derribo deberá ser informado previamente por la Comisión de Seguimiento del Plan, que señalará los elementos o partes del edificio que deban conservarse o, en su caso, incorporarse a la nueva edificación.

Este artículo remite a su vez a los artículos 39.2 y 40.2, que regulan las obras permitidas en los edificios con protección *ambiental I* y *ambiental II* respectivamente.

Capítulo 8. Fotografías

Sección 1º Exterior



Fachada a calle Mayor



Esquina a calle Mayor y Bocaplaza



Fachada a Bocaplaza



Fachada a Bocaplaza



Fachada a plaza Mayor

Sección 2º

Interior



Caja de escalera



Caja de escalera



Caja de escalera



Habitación en esquina



Habitación



Mirador



Habitación



Cubierta



Cubierta



Casetón cubierta

DN-MV

MEMORIA

VINCULANTE

TÍTULO I. FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

El proyecto de modificación de elementos del PGOU y del PERI es el instrumento de planeamiento adecuado cuando se trata de la modificación de algunos aspectos puntuales o concretos del planeamiento vigente, sin que sea necesaria la total revisión del mismo. Las modificaciones propuestas no alteran el modelo territorial de plan ni sus elementos estructurantes, constituyendo únicamente la adaptación del planeamiento a situaciones concretas no previstas o no reguladas originalmente, por lo que no se considera necesaria la revisión integral del planeamiento.

Los criterios objetivos de la adopción de esta figura son los siguientes:

1. Las modificaciones previstas no afectan al modelo territorial establecido en el planeamiento general o de desarrollo.
2. No existen características propias, naturales, paisajísticas, ecológicas, etc., que aconsejen la fijación de algún tipo de protección específica para el suelo rústico u otras clases de suelo, distintos de los ya establecidos.
3. No se modifican las condiciones de régimen del suelo, ni los criterios fijados por el plan general para la determinación de sus distintas clases.

Por su parte, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento (artículo 168 del RUCyL)

...la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial (...)

Las determinaciones de ordenación general son las que, por su especial relevancia, configuran el modelo territorial del municipio (Disposición Adicional Única Conceptos del RUCyL) y se regulan de manera concreta en el artículo 118 y siguientes del RUCyL. Este proyecto no supone la reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecida en el planeamiento vigente, sino la modificación de determinados aspectos de la misma, como se acredita a continuación:

1. No hay cambios en la clasificación del suelo del término municipal.
2. No hay una reconsideración total o parcial de las dotaciones urbanísticas existentes o previstas en el planeamiento vigente.
 - a) No se modifican las alineaciones ni la estructura urbana general cuyo trazado se conserva, respetando además el tamaño y morfología de las manzanas.
 - b) No se proponen modificación de los servicios urbanos existentes o previstos en el planeamiento.
 - c) No se modifican las dotaciones de espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento.
 - d) No se modifican los equipamientos públicos existentes o previstos en el planeamiento.
3. La modificación del Catálogo de Elementos Protegidos no es general e indiscriminada, sino que se refiere de forma puntual y concreta al inmueble referenciado en el proyecto, atendiendo a sus especiales circunstancias y características, por lo que no supondrá en modo alguno una vía de alteración general de dicho catálogo.

De la consideración de los puntos anteriores puede concluirse fundadamente que no existe una reconsideración total de las determinaciones de ordenación general o del modelo territorial vigente. Tampoco se incrementa la edificabilidad ni el número de viviendas en más de un 50%, ni por sí mismo ni conjuntamente con las modificaciones tramitadas en los últimos cuatro años, por lo que queda justificado que este documento no reúne las características exigidas para ser considerado como una revisión del planeamiento y tiene exclusivamente la condición de modificación del mismo.

TÍTULO II. NATURALEZA Y OBJETIVOS

El tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU y del PERI ha evidenciado la existencia tanto de sus virtudes como instrumento de ordenación urbanística para garantizar la conservación del patrimonio y de sus valores patrimoniales, como de determinadas disfunciones o desajustes respecto del verdadero valor patrimonial de algunos edificios y sus condiciones de protección -convenientemente modificadas en algunos casos- y todo ello sin perjuicio del ejercicio de los legítimos derechos de los propietarios a materializar su aprovechamiento urbanístico en condiciones de cumplimiento de la legalidad.

El objetivo general de esta modificación es el reajuste y la concreción de la normativa urbanística vigente para adaptarla a las nuevas necesidades y la clarificación y matización de determinaciones normativas que se han revelado como incorrectamente definidas o inadecuadas.

El objeto concreto del proyecto es la modificación del Catálogo del PGOU de Palencia y del PERI Casco Antiguo (URPI8) en lo relativo a las condiciones de protección ambiental de las fachadas a calle Mayor y Bocaplaza del edificio situado en C/ Bocaplaza, 4 (Pza. Mayor, 9 según denominación del PGOU y del PERI), pasando en éstas de protección *ambiental I* a *ambiental II*. La protección de la fachada a la plaza Mayor (*ambiental I*) no sufre modificación.

Esta propuesta tiene el carácter de modificación de una determinación de ordenación general, conforme al artículo 84 del RUCyL y se concreta en las determinaciones específicas de protección que se incluyen en la ficha 208 MODIFICADA del Catálogo. Una vez aprobado definitivamente este proyecto, será de aplicación al inmueble de referencia el artículo 40 de la normativa urbanística del PERI.

TÍTULO III. IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

De conformidad con lo prescrito en el artículo 169.3.b.2 del RUCyL, se relacionan a continuación las modificaciones de planeamiento propuestas, cuya descripción pormenorizada y justificación se contienen en los apartados siguientes y en la documentación gráfica que contiene el presente proyecto.

1. Modificación de la ficha 208 del Catálogo del PGOU de Palencia y 208 del Catálogo del PERI Casco Antiguo de Palencia en lo relativo a las condiciones de protección del edificio objeto del proyecto en C/ Bocaplaza, 4 (Pza. Mayor, 9 según denominación del PGOU y del PERI).
2. Modificación del plano 12.1 *Catálogo de bienes protegidos y yacimientos arqueológicos* del PGOU de Palencia, en lo relativo a las condiciones de protección del edificio objeto del proyecto.
3. Modificación del índice del Catálogo de Edificios Protegidos del PGOU
4. Modificación del plano 1.4 *Zonificación, usos del suelo, fondo edificable, condiciones estéticas, protecciones, alineaciones y altura de la edificación* del PERI, en lo relativo a las condiciones de protección del edificio objeto del proyecto.

TÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones propuestas devienen de la necesidad de adaptar el planeamiento a las nuevas situaciones originadas, tanto por el estado del edificio como derivadas de la inadecuación normativa. Esta modificación se justifica así de modo general para resolver los errores y disfunciones que se han detectado en el planeamiento vigente, estableciendo de manera coherente y bien definida las determinaciones de ordenación general y detallada exigidas por la legislación urbanística.

Este proyecto pretende la modificación de las condiciones de protección establecidas en el PERI Casco Antiguo e incorporadas al PGOU por la condición de *planeamiento incorporado* (URPI8) de aquel respecto de éste. Por tanto, la justificación de la modificación debe entenderse válida para ambos instrumentos de planeamiento y con ella se ajustan las determinaciones normativas a la práctica de la gestión municipal, facilitando la actuación del Ayuntamiento y concretando aspectos normativos que a su vez redundarán en beneficio de los agentes intervinientes.

La propuesta de modificación pretende dar solución a la situación actual del edificio, sometido a condiciones de protección *ambiental I* y con una declaración formal de ruina por parte del Ayuntamiento. Aunque esta declaración no conlleva la desaparición o merma automática de las condiciones de protección, ha de tenerse en cuenta en relación a las obligaciones de conservación de fachadas y atendiendo a la adecuación del nivel de protección asignado en el PERI y en el PGOU.

En primer lugar, el grado de protección establecido en la ficha nº 208 *-ambiental I-* no responde a la realidad de los elementos *cuyas destacadas características objetivas y simbólicas deben conservarse manteniendo sus notas esenciales de carácter* -según definición de este nivel de protección en el propio PERI- limitando por tanto las posibles obras a realizar en base a esas destacadas características al mero mantenimiento, restauración y rehabilitación.

Se propone un grado de protección *ambiental II* para dos de las fachadas y el mantenimiento del nivel de protección *ambiental I* para la fachada a la plaza Mayor. Este grado se ajusta de una manera más precisa a los elementos del edificio que tienen valor de composición y características a conservar: la composición de las fachadas y con ella los niveles de los forjados y la formación de cubierta.

Capítulo 1. Acreditación del interés público

El inicio del planeamiento para la protección de los cascos urbanos comienza con los primeros ayuntamientos democráticos y la Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que obligó a los municipios a redactar planes especiales de protección de las áreas declaradas conjunto o sitio histórico. Las ciudades que no contaban con un conjunto histórico artístico tenían la oportunidad de ordenar y preservar su patrimonio arquitectónico y urbano con la redacción de lo que se generalizó como *Planes Especiales de Casco Histórico*.

El PGOU de Palencia de 1992 se vio complementado en este aspecto con el PERI Casco Antiguo, de 1999 que ha sido objeto de diversas modificaciones sin que se haya acometido una revisión integral del mismo, lo que por cierto excede con mucho las modestas pretensiones de este proyecto. Comenzó así una etapa normativa caracterizada por un férreo proteccionismo de la arquitectura vernácula y de la traza del casco, sin saber a veces el destino final y las consecuencias de su aplicación, sólo aventuradas en algunos casos por corrientes teóricas y experiencias foráneas (como el Plan de Bolonia) con años de puesta en marcha.

Con la necesidad de una *norma de emergencia* como estrategia cautelar frente al desastroso impacto de los años 70 y 80 que se venía produciendo en los cascos urbanos, los planes de protección fueron sometidos al tamiz -sencillo pero inequívoco- de la obligación indiscriminada de conservar, en algunos casos, edificios arruinados y ambientes insalubres sin más limitaciones que el respeto al derecho de propiedad.

La cuantificación de lo protegido ocultó -y de algún modo representó- la ausencia de calidad en el producto final, contribuyendo quizá inconscientemente al abandono de la población y al arrastre y caída de la tensión residencial y comercial en los centros. Si primero fueron los residentes quienes abandonaron el centro atraídos por una oferta de mejor calidad de vida en la periferia, con viviendas cuyos costes de construcción se dividían hasta por cuatro frente a algunas exigencias fijadas por el conservacionismo de la normativa, después son las actividades comerciales las que buscan a la población realojada en la corona periurbana para instalarse al lado del *cliente* abandonando el centro.

La consecuencia es -entre otras- que el centro pierde población residente y, lejos del objetivo regeneracionista, los barrios centrales no soportaron bien los años de expansión. El alto coste de la vivienda, la rigidez normativa inadecuada para gestionar con éxito la rehabilitación y regeneración urbana, la presión impositiva comparada y las condiciones de movilidad impuestas en unas calles pensadas más para la actividad lúdica que para el residente, que usa y mantiene el tejido urbano y social y verdadero activador de la ciudad central, empujan progresivamente el abandono del centro.

A medida que el centro se vacía y la escasa población envejece, no queda más remedio que cuestionar aquellos principios. Se inicia en este sentido un cambio de rumbo en la forma de entender y de materializar la regeneración de los centros urbanos, tras el análisis de unos años pasados donde no todas las fórmulas conservacionistas puestas en marcha han tenido resultados positivos. Las experiencias de otras ciudades han de servir de palanca para una reflexión sobre los verdaderos valores que han de potenciarse en los centros urbanos, a partir de un principio de sostenibilidad urbana y con el objetivo de procurar un ámbito cualificado mediante un proyecto de centro ciudad entendido como vivo y mutable en variedad funcional, cualificación de lo existente y cabida a nuevos usos y residentes.

Es así como se plantea como práctica posible y razonable la que toma como teatro de operaciones la realidad del espacio construido existente, con el objetivo de transformarlo hasta hacerlo social y económicamente rentable, de regenerarlo para compatibilizar los procesos de cualificación urbana emprendidos con las nuevas formas de economía. Del centro urbano se requiere hoy que se configure como un espacio regenerado que proporcione el marco más adecuado para que en ella se desarrollen los nuevos productos sociales y económicos que dinamicen estas áreas y eviten el vaciamiento no sólo de los edificios sino -aún más importante- de residentes.

Defendemos en este proyecto la necesidad de corregir los errores pasados mediante el favorecimiento de una normativa flexible que atienda el pulso de la población y su economía de escala, con una actuación concreta de cambio del nivel de protección ambiental que propicie a su vez una intervención arquitectónica en términos de racionalidad económica, eficiencia técnica y sostenibilidad ambiental y productiva. Por suerte o por desgracia, la tecnología permite afrontar con éxito cualquier alarde constructivo por muy compleja que sea la obra a realizar, y son muchos los ejemplos -con distinta fortuna- de los que *disfrutamos* en nuestras ciudades.

Sin embargo, esta enorme capacidad técnica no puede ser excusa para exigir a los propietarios una ilimitada capacidad económica o de asunción de responsabilidades, más allá de un racional y proporcionado cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y para con el conjunto, sobre todo, en relación al auténtico valor patrimonial de cada edificio. Este planteamiento de coherencia racional entre las exigencias de conservación y los valores reales que se pretenden mantener es un factor que mejora la competitividad del centro frente a otras áreas urbanas, en términos residenciales, de conservación de la población y de las actividades comerciales y que evitará el colapso de un edificio en un emplazamiento singular, con los perjuicios que conllevaría en una calle de importante vigor social y económico. Se pretende así un enfoque flexible con el objetivo de recuperar y mejorar el ambiente urbano, revitalizar el tejido social con nuevos empleos y mejorar la eficiencia en el medio urbano.

El objetivo general del planeamiento es el correcto y ordenado desarrollo y conservación del suelo y del patrimonio, conforme a sus propias determinaciones y a la legislación urbanística y sectorial que en cada caso es aplicable. Como se ha justificado más arriba, la modificación propuesta redundará en el interés público de desarrollar el planeamiento general, pues facilitará la gestión ordenada del territorio y del casco y la adecuación de la normativa de protección a los valores reales de los inmuebles, permitiendo en definitiva una ciudad de mejor calidad.

La mejora de la gestión, la clarificación de determinados aspectos normativos y su adaptación a las necesidades colectivas y al interés general redundan en la mejora urbana de la ciudad, con lo que se favorece en resumen el interés público de las modificaciones propuestas.

Al margen del mantenimiento de los valores arquitectónicos y ambientales del edificio por sí mismo y en relación al conjunto histórico -cuya justificación se detalla más adelante-, el interés público de esta modificación se fundamenta finalmente en generar condiciones técnicas, económicas y urbanísticas que permitan implantar usos residenciales, comerciales y otros permitidos en el edificio con una relación racional, sostenible y equilibrada entre los esfuerzos y los resultados. Se trata finalmente de contribuir al interés general mediante la aportación de este edificio a la revitalización del casco urbano, a la fijación de la población y a la recuperación del parque inmobiliario, induciendo actividad económica y creación de empleo redundando en el beneficio colectivo.

Capítulo 2. Justificación de la conveniencia y oportunidad

La modificación propuesta es conveniente y oportuna para ajustar el grado de protección al interés real y concreto del valor del inmueble -que es su carácter de configuración del ambiente- y al estado efectivo del mismo.

Se adecúa el nivel de protección (dentro del mismo grado, que no se modifica) a la realidad de los valores ambientales que resultan merecedores de protección, esto es, las fachadas y la formación de cubierta. La intervención por integración con reconstrucción mimética de la fachada es un mecanismo de protección que el propio PERI -y por tanto el PGOU por la incorporación de aquél- establece como adecuado para determinados edificios.

Del mismo modo, es conveniente y oportuna porque se propone a resultados de la declaración formal de ruina por parte del Ayuntamiento y el reconocimiento de la no afección al Conjunto Histórico de la propuesta de sustitución por parte de la Comisión Territorial de Patrimonio, como se documenta más adelante. Esta conveniencia se justifica por la no modificación del grado de protección (*ambiental*), mientras que únicamente se varía el nivel dentro del mismo grado para dos de las fachadas, ajustándose plena y oportunamente al concepto de *protección ambiental* del RUCyL

grado de protección que afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo

Este recuerdo histórico queda convenientemente garantizado no sólo por la obligación genérica de reproducir las fachadas en el proyecto de sustitución (artículo 40.2 PERI), sino con la documentación sobre el estado actual y la composición de las fachadas por sí mismas y en relación al lienzo de la Plaza Mayor (ver anejos) y con las determinaciones específicas que se incluyen en la ficha, esta sí, adaptada a las características del elemento protegido (artículo 84.b) RUCyL). En ésta se señalan de forma expresa y concreta los elementos perjudiciales y se determina la recuperación del carácter ambiental de la fachada con la composición de la planta baja en relación a las plantas superiores y la prescripción de igualar la cubierta y cumbrera con el edificio colindante, conforme al acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Capítulo 3. Valores patrimoniales y monumentales

Se trata de una edificación sin especial relevancia monumental, tipológica, constructiva o en cuanto a su dimensión histórica o patrimonial, como queda acreditado en la propia ficha del Catálogo donde, al contrario que en otros casos, no se fijan *limitaciones de alteración del elemento*. El edificio no tiene una singularidad intrínseca que impida la modificación del nivel de protección (manteniendo el grado) y todo ello sin merma del mantenimiento de la protección *ambiental* con la aplicación del nivel II que obliga a la reproducción mimética de la fachada.

A su vez, el mero hecho de un emplazamiento -digamos- estratégico o privilegiado en uno de los puntos más céntricos y transitados de la ciudad no puede tampoco constituir factor determinante, ni siquiera influyente, en el grado de protección atribuible que llegue más allá de sus específicos valores, que son el requisito reglamentario para tal protección.

En ausencia de valores monumentales o patrimoniales del edificio -que de existir le hubieran hecho acreedor de una protección de superior grado- ha de reconocerse su valor en cuanto forma parte de un conjunto histórico y contribuye al ambiente urbano y al mantenimiento del carácter ambiental del conjunto, analizando posteriormente si la propuesta de este proyecto produce menoscabo o alteración en los valores de dicho conjunto. Estos valores ambientales que sí quedan reconocidos se conservan y potencian adecuadamente como se justifica a continuación.

Capítulo 4. Valores ambientales

Sección 1º Valores ambientales del Catálogo

Las características del edificio que lo hacen acreedor de su inclusión como elemento con protección ambiental son la composición y cromatismo de sus fachadas, así como la utilización de recursos ornamentales propios de la arquitectura tradicional. La ficha 208 del Catálogo describe el edificio como sigue

Consta de PB + 2PP. Hace esquina a Pza. Mayor, C/ Mayor y Bocaplaza. Construido con muro de carga y estucado y con balcones sobre soportales a Pza. Mayor y a C/ Mayor y Bocaplaza con muros de carga y enfoscado y estucado exteriormente. Con balcones y mirador corrido en esquina, de carpintería de madera pintada. Rejería de forja sencilla en balcones. Bajos muy transformados por establecimiento comercial. Hasta 1980 albergó el conocido "Café El Palentino", toda una institución en Palencia.

No existen limitaciones de alteración del elemento, pero se comprueba que los elementos que la propia ficha recoge como relevantes son la configuración de los muros a base de enfoscados y estucados y de las carpinterías exteriores, señalando como elementos relevantes la formación de soportales hacia la plaza mayor y el mirador corrido en la esquina opuesta.

El propio PERI ya ha establecido el nivel de protección *ambiental II* en situaciones y condiciones análogas del entorno inmediato, con buenos resultados en lo que a la conservación ambiental del patrimonio se refiere, como en los casos geográficamente próximos de las fichas 6 (C/ Barrio y Mier, 5, 8 (C/ Barrio y Mier, 9), 9 (C/ Barrio y Mier, 11) y 13 (C/ Barrio y Mier 8). En estos casos de modo general se establecen *limitaciones de alteración del elemento* y se prescribe *prolongar composición vertical en planta baja*.

En concreto, el reconocimiento de los valores arquitectónicos de este edificio como generadores de *ambiente* -en expresión utilizada en la memoria del PERI- no debe inducir de manera automática un nivel de protección que resulte de imposible cumplimiento, no ya por razones técnicas o económicas que quizá pudiera ser el caso, sino incluso por razones urbanísticas derivadas de la declaración de ruina que pesa sobre el mismo.

Es preciso y socialmente necesario que la necesidad de conservación de los edificios no entre en contradicción con las necesidades de actuación sobre los inmuebles, sino que -al contrario- se conjuguen los legítimos derechos urbanísticos con la imprescindible conservación del patrimonio cultural mediante el respeto a los valores de la edificación, ambientales en este caso.

La modificación de las condiciones de protección de parte del inmueble no produce merma o menoscabo de la conservación de las características tipológicas o morfológicas del mismo en relación a su presencia en el ambiente urbano, toda vez que previamente se ha documentado de manera exhaustiva la edificación y los elementos formales, compositivos y de formación de cubierta que lo hacen acreedor de la protección propuesta. Tal documentación se incluye como anejo en este proyecto.

Además, las condiciones de protección de la fachada y soportales hacia la plaza Mayor no se modifican, manteniéndose por tanto en el nivel *ambiental I*, ya que forman parte de un conjunto más amplio (los tres lienzos de fachada que cierran la plaza junto con la Casa Consistorial) y el objeto de este proyecto no es en modo alguno abrir expectativas o generar derechos más allá de la propuesta estricta sobre el inmueble.

Sección 2º Valores ambientales del edificio

Desde el punto de vista constructivo -y tal y como se ha señalado en la Memoria Informativa- las fachadas están realizadas mediante muros de carga de ladrillo, adobe y mampostería, con revoco exterior y molduras recercando los huecos y formando impostas al nivel de forjados de planta. Como elementos formales y ambientales más destacables podemos reseñar también las rejerías y el mirador corrido en esquina. Las primeras se encuentran en general en un estado regular y con posibilidad de recuperación y consolidación, pero el mirador presenta pudrición en la carpintería y no es recuperable.

La seriación de huecos en la fachada a la calle Mayor, que rematan en el emblemático mirador en esquina y que finalmente se reproducen en la fachada a Bocaplaza, constituyen a su vez un ejemplo de la arquitectura residencial civil de la época.

Los elementos que confieren al edificio valor ambiental son por tanto sus fachadas y la formación de cubierta, que son los elementos que el planeamiento señala como *a proteger*. Ambos elementos se mantienen como protegidos y ello con independencia de la categoría de la protección que -también en los términos del RUCyL- debe asignarse en función de las características de cada elemento. El propio PERI incluye la categoría *II* dentro del nivel general de *protección ambiental*, por lo que el cambio de categoría no supone pérdida de las condiciones de protección y, como se justifica más adelante, tampoco de la autenticidad y personalidad del edificio en relación al conjunto.

Estos elementos con valor ambiental en relación al conjunto quedan debidamente documentados en este proyecto, donde incluyen como anejos los planos del estado actual, de la composición de la fachada y la formalización de sus huecos y cubiertas.

Sección 3º Conservación de los valores ambientales

Esta modificación mantiene, consolida y recupera los valores ambientales de la configuración arquitectónica del edificio, que vienen dados por su fachada y su formación de cubierta y aún más que en la situación actual, pues se individualizan los elementos discordantes y se acotan las actuaciones futuras en el caso de sustitución.

Con las condiciones establecidas en la modificación propuesta y las propias limitaciones de la normativa urbanística vigente se asegura el mantenimiento del carácter ambiental del conjunto en cuanto que lienzo que configura la calle, al obligarse en la restitución de la fachada a la utilización de los mismos recursos compositivos que en la fachada que se sustituye.

Esta modificación permitirá una intervención arquitectónica en sintonía con otras de similar alcance urbanístico y espacial a otras que se han realizado en el ámbito del PERI. En el mismo sentido se estableció un nivel de protección *ambiental II* en las fichas 62, 145, 175, 186, 187 y 188, entre otras y con buenos resultados en la reproducción de las fachadas y sin merma del carácter ambiental con que estas edificaciones contribuyen al entorno inmediato y al conjunto.

El cambio en las condiciones de protección ambiental no se basa en la ausencia de valores ambientales de la edificación -pues no se propone la descatalogación- sino en la ausencia de valores patrimoniales y monumentales intrínsecos y en que la presencia de dichos valores ambientales se protege de mejor manera con una reproducción de dos de las fachadas complementadas con las nuevas determinaciones normativas incorporadas al Catálogo. Estas son la fijación de los elementos a recuperar, de los elementos perjudiciales a eliminar y en la incorporación al proyecto de la fachada del edificio compuesta con los edificios colindantes a la Plaza Mayor, donde se pone de manifiesto el respeto a las alturas de alero y cumbre que deben necesariamente mantenerse, como prescribe la ficha modificada.

Capítulo 5. Ausencia de afección al Conjunto Histórico

Sobre la cuestión de las intervenciones arquitectónicas en el patrimonio y en los conjuntos históricos en los que conviven presente y pasado y las afecciones que se provocan, cabe en primer lugar una reflexión de tipo general.

Cada generación y cada sociedad reescribe su pasado y reinterpreta sus edificios a la luz de los intereses y prioridades del presente e interviene en las ciudades existente y en las arquitecturas obsoletas para adaptarlas a nuevos usos. En esa regeneración de construcciones heredadas hay siempre un inevitable componente destructivo, que se compensa en la mayoría de los casos con la extensión del ciclo vital, en unos casos del edificio en su conjunto si tiene valor patrimonial o monumental, y en otros -cuando tiene valor ambiental y lo restituimos total o parcialmente- de su capacidad de hacer ciudad, de albergar nuevos usos permitidos, de fijar población, generar actividades económicas directa o indirectamente y revitalizar los centros urbanos, más allá de la nostálgica conservación de la ruina deshabitada.

Esta nostalgia por el abandono de los edificios es legítima y respetable, tanto como la indignación ante los casos en que son tratados sin atención a su papel, su escala y su capacidad de generar ciudad y actividad. Pero el patrimonio construido no es únicamente fotografía congelada, pues tanto el monumental como el anónimo acumulan valores que han de recuperarse, mantenerse y potenciarse.

Estas tareas no pueden encomendarse de manera indiscriminada al planeamiento, por muy correcto que éste sea. El planeamiento y las administraciones públicas que ejercen la tutela y supervisión de su cumplimiento deben velar porque se lleven a cabo con adecuación a las circunstancias específicas en cada caso, en atención al papel de cada edificación en el conjunto y de sus valores intrínsecos y en relación a los demás.

La modificación propuesta no supone afección, perjuicio o menoscabo de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de la ciudad ni del entorno inmediato del edificio, pues constituye un mecanismo para el mantenimiento no sólo del carácter ambiental del edificio, sino para la implantación de usos y actividades que trasciendan la mera permanencia de la imagen de lo construido y se concreten en implantación de usos (residenciales, comerciales, etc.) que además de *ambiente* generen vida urbana y actividad y contribuyan a la recuperación del centro urbano.

Por último y también desde el punto de vista de la necesaria regeneración urbana, se precisan actuaciones innovadoras y proporcionadas al estado real de los inmuebles y no sólo en ámbitos de escala urbana (barrios, áreas urbanas degradadas, etc.) sino también en edificios individuales, que añadan valor y potencialidad de uso al centro histórico de la ciudad y contribuyan a la implantación de actividades económicas, comerciales o de otro tipo -en tanto que usos permitidos por el planeamiento- y a la fijación de los usos residenciales característicos, dentro de una expectativa proporcional, sostenible y asumible en términos técnicos y económicos.

Sección 1º Informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

La sustitución de dos de las fachadas cuenta con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. La propuesta de sustitución y reconstrucción fiel de las fachadas a calle Mayor y Bocaplaza se incluyeron en un *Proyecto de derribo y sustitución de inmueble en C/ Mayor esquina Bocaplaza y Pza. Mayor, de Palencia* que fue sometido a autorización e informe de la Comisión Territorial de Patrimonio de Palencia (expediente DR-290/2017). En el acuerdo de 25 de enero de 2018 se acuerda

AUTORIZAR el derribo, por la situación de colapso en la que se encuentra el inmueble y por considerar que no provoca un menoscabo o alteración de los valores de este Conjunto Histórico (...)

Y, en relación al proyecto de sustitución que contempla como se ha dicho el mantenimiento únicamente de la fachada a la plaza Mayor y la restitución de las dos restantes se acuerda

INFORMAR FAVORABLEMENTE el proyecto de sustitución, por considerar que no es perjudicial para la conservación de la armonía de este Conjunto Histórico, con las siguientes INDICACIONES (...)"

– Las tejas serán árabes de piezas simples, tanto para la cobija como para la canal.

– Las ventanas de tipo Velux, previstas en el proyecto para las fachadas que dan a la Calle Mayor y la Bocaplaza se sustituirán por las tradicionales troneras, dispuestas de forma que armonicen compositivamente con el resto del edificio.

– Los escaparates dispondrán de un zócalo y de un dintel, cada uno de ellos, de al menos 60 cm de altura.

– Las chimeneas se rematarán con un sombrero tradicional.

Encontramos, por lo tanto, un primer reconocimiento en dicho acuerdo sobre que el derribo (y la consiguiente sustitución de dos de las fachadas conforme al proyecto presentado ante la Comisión) no alteran los valores del Conjunto Histórico, como detalla el acuerdo reseñado y que se incluye como anejo en este proyecto (Anejo 4, página 75).

Sección 2º Mantenimiento de la protección ambiental

Tampoco se produce afección ni menoscabo del conjunto por el cambio del nivel de protección ambiental propuesta pues -aunque los inmuebles integrantes del conjunto no tengan por sí mismos un valor intrínseco o una especial relevancia- sí los tienen por formar parte de una unidad coherente que apreciada como tal permite la comprensión de valores protegibles y resulta ser testimonio de la cultura de la ciudad y de una estructura urbanística que posee por sí misma significado y valor.

En este caso concreto, el mantenimiento de los valores ambientales que posee por sí mismo y en relación al conjunto se asegura con la modificación propuesta, que abunda en la recuperación de éstos, no sólo por la obligación de restituir las fachadas a calle Mayor y a Bocaplaza, sino por la prescripción de conservar elementos valiosos y característicos, por la identificación de los elementos perjudiciales a eliminar y por la determinación de la formalización compositiva final conforme al plano de alzados compuestos del lienzo a la Plaza Mayor, que constituye el marco de composición de fachadas y planta baja conforme a las prescripciones del acuerdo citado más arriba.

La modificación que se propone no es en absoluto la desprotección o descatalogación del inmueble objeto del proyecto, sino el cambio del nivel asignado a parte de las fachadas, manteniendo intacto el del resto y de modo que no habría que conservar como tales las fachadas a la calle Mayor y Bocaplaza, pero sí reproducirlas íntegra y fielmente. Así las cosas, la modificación pretendida mantendrá el criterio compositivo de la fachada y con él los elementos que configuran el ambiente urbano sin perjudicar o alterar el del conjunto del que forma parte. En este sentido se conservará el régimen de protección *ambiental I* para la fachada a la plaza Mayor, en tanto que parte de un conjunto constructivo homogéneo y conforme a los antecedentes de otras intervenciones en la plaza, y se mantendrán las pendientes de cubierta y altura de cumbrera conforme a las del edificio colindante como se prescribe en la ficha modificada, subsanando así el fundamento que dio lugar al informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de 24 de julio de 2018.

Las condiciones propuestas mejoran también la protección general del conjunto porque no sólo se mantiene el carácter ambiental fijado en planeamiento, sino que se determinan con precisión los elementos actuales que deberán suprimirse para garantizar y mejorar la protección -la marquesina- y se establece la prescripción de una formalización de huecos de planta baja que responda a la composición de las plantas superiores. Esta composición de la planta baja -en lo que tiene de ineludible reinterpretación- ya ha de realizarse necesariamente para recuperar la formalización compositiva de la planta baja alterada por la apertura de huecos de los locales comerciales, que contó en su momento con las autorizaciones administrativas pertinentes.

Sección 3º Medidas de conservación específicas y de mantenimiento de la personalidad del edificio

La ausencia de afección al conjunto y el cambio en las condiciones de protección se justifican también por la adopción de medidas para el mantenimiento del carácter ambiental del edificio como integrante del Conjunto Histórico, que se concretan en determinaciones normativas sobre determinados elementos compositivos y constructivos que componen la fachada y confieren personalidad específica a la construcción. Estas medidas para mejorar, completar y garantizar la personalidad del edificio como integrante del conjunto se ajustan al artículo 226 del PGOU y son:

1. Recuperación y restitución de la rejería del mirador corrido en esquina, con desmontaje de la misma, retirada a taller, consolidación, limpieza y protección y reinstalación en obra en su lugar original.
2. Recuperación y restitución de las rejerías y balcones de los huecos de las fachadas a calle Mayor y Bocaplaza, con desmontaje de la misma, retirada a taller, consolidación, limpieza y protección y reinstalación en obra en su lugar original.
3. Recuperación y restitución de la rejería del hueco de entrada al portal desde Bocaplaza, con desmontaje de la misma, retirada a taller, consolidación, limpieza y protección y reinstalación en obra en su lugar original.

En definitiva, es una protección mejor porque no sólo se mantiene el carácter ambiental, sino que se determinan con precisión los elementos actuales que deberán suprimirse para garantizar y mejorar la protección y se establece la prescripción de una formalización de huecos de planta baja que responda a la composición de las plantas superiores y de adecuarla pendiente y la cumbreira al edificio colindante.

Sección 4ª Conservación de la autenticidad del edificio en relación al conjunto

La autenticidad como valor intrínseco de los elementos que configuran el patrimonio arquitectónico y los conjuntos históricos viene dada por la permanencia de los elementos originales. En la vida de los edificios son muchos los elementos originales que de manera paulatina se van reponiendo, sustituyendo e incluso suprimiendo por causa de su obsolescencia o de los distintos modos de entender estos valores a lo largo del tiempo. En particular, en este caso se han sufrido transformaciones relevantes, que especialmente pero no sólo han afectado a la planta baja y a la formalización de sus huecos y han propiciado la aparición de elementos claramente discordantes por inadecuados (como la marquesina de planta baja).

Frente a la mera *sustitución / reproducción* de dos de las fachadas que pudiera conllevar el cambio sin más del nivel de protección ambiental, el valor de la autenticidad y personalidad del edificio -en lo que a la configuración del *ambiente* se refiere- se asegura mediante el establecimiento de medidas de protección complementarias y específicas para el objeto del proyecto y que van incluso más allá de las propias condiciones normativas del PERI.

En este sentido, la propuesta del proyecto contiene prescripciones concretas sobre la obligatoriedad de recuperación y consolidación de la rejería del mirador, de los balcones y del portal que -además de estar en buen estado relativo de conservación- otorgan personalidad propia a los lienzos de fachada y lo individualizan en el entorno. Del mismo modo, las prescripciones sobre la obligatoriedad de retirada de elementos discordantes contribuyen a recuperar el auténtico carácter de las fachadas como elementos configuradores del ambiente del Conjunto Histórico.

Finalmente, y en lo que se refiera a la conservación y recuperación de la autenticidad de la fachada como elemento definitorio del ambiente, se establece una propuesta marco de composición de la misma con carácter informativo y se recoge el alzado compuesto a la plaza, prescribiendo en la ficha modificada la adaptación de la pendiente de cubierta y la cumbreira a la del edificio colindante, con lo que debe darse por subsano el fundamento del informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León de 24 de julio de 2018.

Sección 5ª Conservación de la personalidad del edificio en relación al conjunto

Analizada la propuesta desde un punto de vista estrictamente patrimonial, es decir, de la preservación del edificio y del ambiente urbano generado por el mismo y por su entorno, son la calle y la plaza los elementos que adquieren aún más protagonismo que el propio edificio. Esto sucede siempre que tratamos de construcciones que -siendo protagonistas de la escena urbana- no tienen en sí mismas un valor intrínseco relevante o característico, salvo en contados casos de la arquitectura doméstica, al repetirse fórmulas constructivas y compositivas consagradas por la práctica, como es el caso que nos ocupa, en donde el lenguaje empleado en el ritmo de macizos y vanos, en el recercado de huecos, impostas, balcones, miradores, rejería, imitación de despieces de piedra, zócalo, alero, etc., pertenecen a un repertorio repetitivo propio de la arquitectura doméstica del siglo XIX y principios del XX en las ciudades de nuestro entorno geográfico.

La singularización y el carácter *personal* devienen por el predominio del macizo sobre el hueco, siendo el resto de elementos decorativos propiamente de acompañamiento. En este sentido basta pasear por la ciudad para ver que son innumerables los edificios que responden a este estereotipo y de ahí la falta de singularidad o *personalidad* a la que hemos aludido.

Esta carencia de singularidad no debe ser entendida como algo negativo, pero tampoco debe ser objeto de una valoración especial y desde luego en ningún caso objeto de una catalogación que exceda del valor arquitectónico intrínseco del edificio de que se trate (requisito reglamentario por lo demás), lo que por cierto se detecta con frecuencia al desmenuzar el PERI.

Es por ello que, sin entrar a enjuiciar la idoneidad del nivel de protección originalmente asignado, debe entenderse que el mantenimiento de sus características más notables es totalmente compatible con la modificación propuesta en este proyecto, sin merma o menoscabo de sus valores, sin afección al Conjunto Histórico y conjugando adecuadamente la protección del patrimonio con el interés público y con los legítimos derechos de los titulares y para la mejora y acrecentamiento del conjunto urbano.

Son variados los edificios dentro de la ciudad que han sido objeto de transformaciones similares a las que implicará este proyecto (algunas de las cuales se han reseñado más arriba) con buenos resultados. Sobre algunos de estos edificios se han ido realizando intervenciones por sustitución -con mayor o menor fidelidad y respeto a los elementos valiosos- sin que por ello se haya perdido su identidad, que no la singularidad.

Por otra parte, la calle como auténtico escenario de la intervención ganará en calidad, en cualificación del espacio público y en dignidad de la escena urbana, resolviendo un problema estético tangible y evidente a día de hoy, con la presencia de un edificio desalojado y con diversos elementos descontextualizados y perjudiciales tanto para la imagen urbana del inmueble como para su entorno próximo.

TÍTULO V. DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 64.1 de la LUCyL, deben declararse en situación de *fuera de ordenación* los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de este proyecto, resultan disconformes con sus determinaciones por encontrarse sobre terrenos que deben ser objeto de expropiación con destino a dotación urbanística pública de viario.

Las modificaciones de determinaciones del planeamiento que contiene este proyecto no producen que ninguna edificación, construcción o uso del suelo se coloque en la situación anterior, por lo que no existe declaración expresa de *fuera de ordenación*.

TÍTULO VI. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo 1. Cumplimiento del artículo 58 de la LUCyL

Este proyecto, tanto por sus objetivos como por su contenido, no tiene la consideración de revisión del planeamiento, como queda justificado en el Título I de la Memoria Vinculante (página 31). Contiene las determinaciones y documentación necesarias para el cumplimiento de su finalidad específica, incluyendo la justificación y el análisis de la influencia esperada sobre la ordenación general del municipio.

Este proyecto no se encuentra incluido en los supuestos del artículo 58.3.c de la LUCyL (no se proponen modificaciones que tienen como objetivo una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento). Tampoco está incluido en los supuestos del artículo 58.3.d (no se proponen modificaciones que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población). Por todo lo anterior el trámite de aprobación será el recogido en artículo 58.3.c de la LUCyL.

Capítulo 2. Cumplimiento del artículo 17 del RUCyL

Al tratarse de una modificación del planeamiento en un área de manifiesto valor cultural (*área urbana* en los términos del PGOU en el ámbito del PERI Casco Antiguo de Palencia), en aplicación del deber genérico de *adaptación al entorno* (artículo 17 RUCyL) en el que se fijan unas normas de aplicación directa, independientemente de la clasificación de los terrenos, se justifica que:

1. Las modificaciones de la ordenación general y detallada contenidas en este documento no degradan la armonía del paisaje o impiden la contemplación del mismo, dado que las construcciones resultado de la modificación armonizarán con el paisaje circundante en cuanto a su situación, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características.
2. Esta armonización queda garantizada por las condiciones de protección existentes (*ambiental I* vigente en la fachada a la plaza Mayor y *ambiental II* propuesta -y por tanto con obligación de reproducción mimética- en las fachadas a la calle Mayor y Bocaplaza).
3. La edificación resultante de esta modificación se deberá ajustar además a las determinaciones del planeamiento general y de desarrollo vigente, cuyas condiciones de uso, volumen y estéticas permanecen vigentes y garantizan el cumplimiento del deber de adaptación al entorno.
4. Se mantendrá el uso residencial y comercial permitidos por el planeamiento, que es característico del entorno inmediato, sin que los cambios en el nivel de protección ambiental puedan ocasionar cambios de uso no ajustados al planeamiento o no armonizados con el entorno.

Capítulo 3. Cumplimiento de los artículos 40 y 41 del RUCyL

A consecuencia de la modificación propuesta en este proyecto no se incrementa el aprovechamiento real sobre los terrenos o las parcelas existentes o resultantes de ulteriores procesos de segregación, ya que el cambio en el nivel de protección ambiental no implica modificación en las condiciones de aprovechamiento urbanístico, que seguirán en todo caso reguladas por los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.

No son de aplicación las previsiones del artículo 41.1 del RUCyL

Cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

En el mismo sentido, no existe para los terrenos o parcelas afectados por este proyecto el deber genérico de los propietarios de dichos terrenos de entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los mismos.

Capítulo 4. Cumplimiento del artículo 172 del RUCyL

Las modificaciones previstas en este proyecto no tienen como objetivo una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos en el planeamiento, por lo que no son de aplicación las determinaciones del artículo 172 del RUCyL.

Capítulo 5. Cumplimiento del artículo 173 del RUCyL

Las modificaciones previstas en este proyecto no tienen como consecuencia un incremento del volumen edificado y del número de viviendas previstas en el conjunto del suelo urbano clasificado, por lo que no se producirá un incremento de edificabilidad en usos privados y tampoco se precisa de un aumento proporcional de los espacios libres públicos y de las plazas de aparcamiento público.

TÍTULO VII. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007, DE 28 DE MARZO, DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

Capítulo 1. Preliminar

Este apartado de la memoria vinculante tiene por objeto dar cumplimiento a los requisitos del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, a saber:

...1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de 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.

A estos efectos el informe deberá ser solicitado tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico o en el periodo de información pública en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial.

Este informe será vinculante en relación con las materias reguladas en esta Ley. Por ello habrán de respetarse las condiciones que se impongan en orden a la seguridad de las personas, los bienes y el medio ambiente; en su caso, si los riesgos desaconsejan completamente el aprovechamiento urbanístico de un ámbito determinado, sobre él no deberá permitirse ninguna construcción, instalación o uso del suelo incompatible con dichos riesgos.

2. Cuando se acredite la existencia de riesgos incompatibles con la ordenación urbanística vigente, las Administraciones con competencia en la materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán promover las modificaciones oportunas para la reducción y el control de los riesgos...

Se denomina riesgo ambiental a la posibilidad de que se produzca un daño o catástrofe en el medio debido a un fenómeno natural o a una acción humana. La actividad económica y la residencia de la población pueden crear situaciones por sí mismas situaciones de riesgo o someter a la población a incrementos de su exposición al mismo.

Para evitar o reducir los riesgos e incorporar la influencia de éstos a la planificación y ocupación del territorio, es necesaria la evaluación de la peligrosidad y del riesgo, realizando la asignación de usos en su caso en función –entre otros- de dicha evaluación, haciendo constar la ausencia de riesgos si así fuera.

Este análisis responde a la necesidad de respuesta ante los posibles cambios en el comportamiento del medio físico y tecnológico del término municipal a resultados de las determinaciones de planeamiento contenidas en este proyecto, para lo que se detalla a continuación el estudio de las posibles afecciones al modelo territorial y la incidencia de los riesgos tecnológicos y naturales.

Capítulo 2. Riesgos tecnológicos

El riesgo tecnológico es la probabilidad de que un material, sustancia o proceso tóxico o peligroso, o un fenómeno causado por la interacción de dichos factores, ocasione efectos dañinos y específicos sobre las personas, los bienes y/o el medio ambiente. Estos riesgos derivan de la implantación de las infraestructuras, actividades industriales y de otra índole, así como de la utilización que se hace de las mismas.

Entre éstos se incluyen los riesgos nucleares, de transporte de mercancías peligrosas -por carretera y por ferrocarril- y los derivados del almacenamiento de sustancias peligrosas.

Sección 1ª Riesgos nucleares

La generación de energía eléctrica en reactores nucleares de potencia, como actividad industrial, lleva implícita la posibilidad de causar efectos adversos o daños a personas, bienes y al medio ambiente. Estos riesgos dependen del tipo y diseño de la instalación nuclear, siendo los radiológicos específicos de la actividad nuclear, entre los que podemos distinguir los derivados de la actividad normal y los derivados de situaciones de accidente, en cuyo caso, la situación más desfavorable supondría la liberación de sustancias radiactivas al exterior, irradiando a personas, bienes y medio ambiente.

El diseño, las condiciones de prevención y seguridad de las centrales nucleares y la legislación nacional e internacional establecen el régimen de explotación y seguridad de dichas instalaciones y velan por que la probabilidad de accidentes severos sea considerablemente baja.

En el municipio no existen riesgos de este tipo ni instalaciones de tipo nuclear. La central más cercana es la de Sta. María de Garoña, en Valle de Tobalina (Burgos), que está a unos 100 km en línea recta, distancia a partir de la cual ya no hay exposición ni riesgo.



Mapa de centrales nucleares de España

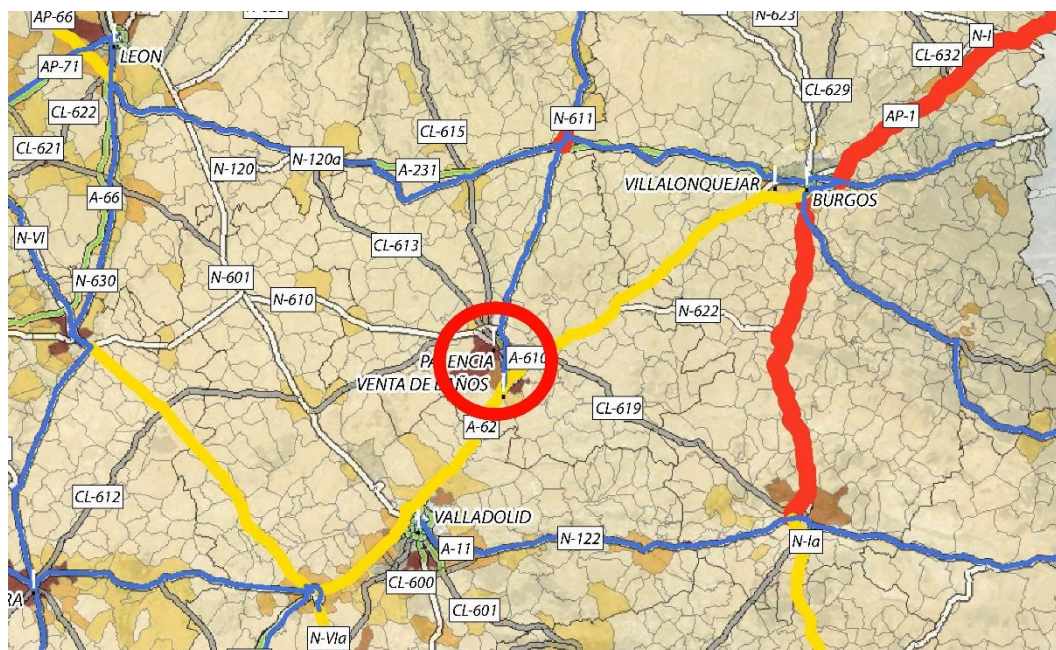
Por todo lo anterior y a tenor de la distancia hasta la instalación más próxima, se puede concluir que la propuesta de modificación de planeamiento que incluye este proyecto no tiene afección al eventual riesgo nuclear que pudiera afectar al municipio.

Sección 2º Riesgo por transporte de mercancías peligrosas

El transporte de mercancías peligrosas entraña un riesgo adicional al transporte normal, como consecuencia directa de la carga que transporta o ha transportado, por lo que requiere un tratamiento específico, teniendo en cuenta los efectos de los accidentes en los que se ven implicadas materias peligrosas. A su vez presenta dos clases de riesgos, a saber, el derivado de circular por vías que comparten otros vehículos y el intrínseco de mercancía transportada.

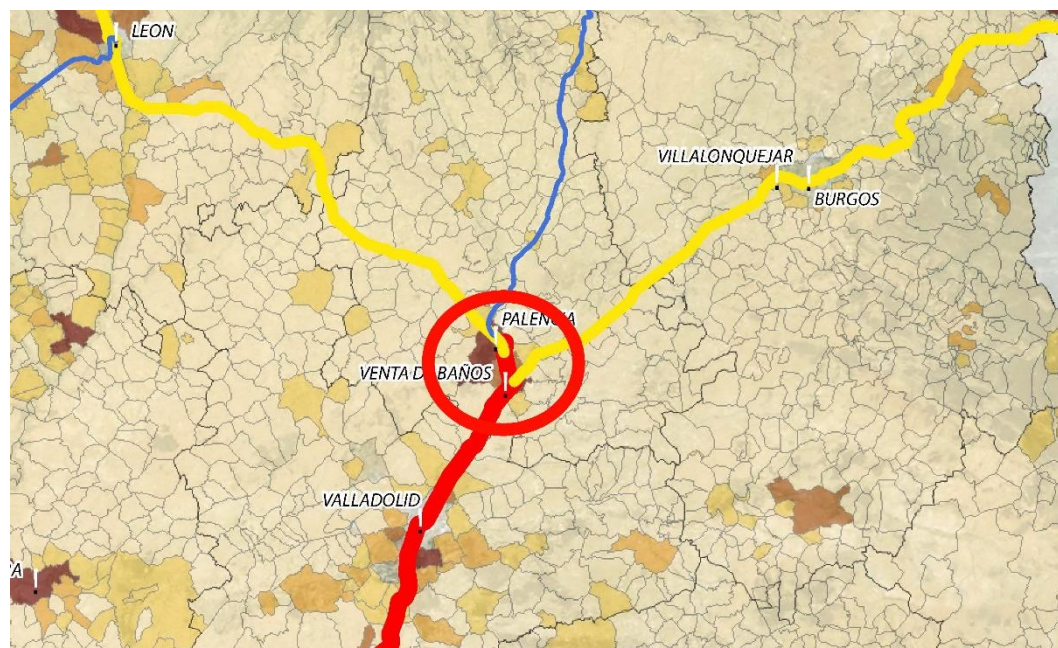
Se consideran mercancías peligrosas todas aquellas que, en caso de ocurrir un accidente durante su transporte, pudieran suponer riesgos definidos por su naturaleza química (incendio, explosión, elevada temperatura, corrosividad, toxicidad, radiactividad) para la población, los bienes y el medio ambiente. Sus condiciones de transporte requieren de una regulación especial y específica, que incluye la correcta identificación del vehículo y la clase de peligro de la mercancía.

En tanto que parte del territorio de Castilla y León, es de aplicación el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPcyl), cuyo objetivo es coordinar la acción de los distintos servicios y administraciones en la emergencia.



Mapa índice de peligrosidad para el transporte por carretera (fuente MPcyl)

Las infraestructuras consideradas en el plan aparecen categorizadas en tres niveles de peligrosidad y riesgo asimilables a *alto*, *medio* y *bajo*, estando la relación entre peligrosidad y riesgo definida a partir de la vulnerabilidad y caracterizada en función de la población municipal.



Mapa índice de peligrosidad para el transporte por ferrocarril (fuente MPcyl)

Dado que no existen trazados de riesgo en las proximidades del ámbito de planeamiento, se puede concluir que la propuesta de modificación de planeamiento que incluye este proyecto no tiene afección ni supone incremento del eventual riesgo por transporte de mercancías peligrosas que pudiera afectar al municipio.

Sección 3º Riesgo de almacenamiento de sustancias peligrosas

En los procesos industriales se manipulan, fabrican o almacenan sustancias peligrosas que, por accidente, pueden dar origen a incendios, explosiones y fugas tóxicas. La Directiva Comunitaria 82/501/CEE -conocida como Directiva SEVESO- ha sido incorporada a nuestro marco jurídico mediante el RD 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, y mediante el RD 119/2005, de 4 de febrero, por el que se modifica el anterior.

Esta norma pretende mejorar tanto las medidas de prevención como la capacidad de respuesta en caso de accidente y en lo que a la misma se refiere, en el municipio no se han detectado industrias asociadas a actividades industriales potencialmente peligrosas de Nivel Superior, siendo las más próximas Fitotrans, S.A. (en Dueñas) y Repsol Butano, S.A. (en Venta de Baños). Tampoco hay constancia de ninguna instalación sujeta a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, que figure en la actualidad en el Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes (PRTR).

Dado que no se produce clasificación de nuevo suelo industrial ni se modifican las condiciones de los usos industriales en las áreas ya calificadas, se puede concluir que la propuesta de modificación de planeamiento que incluye este proyecto no tiene afección ni supone incremento del eventual riesgo por almacenamiento de sustancias peligrosas.

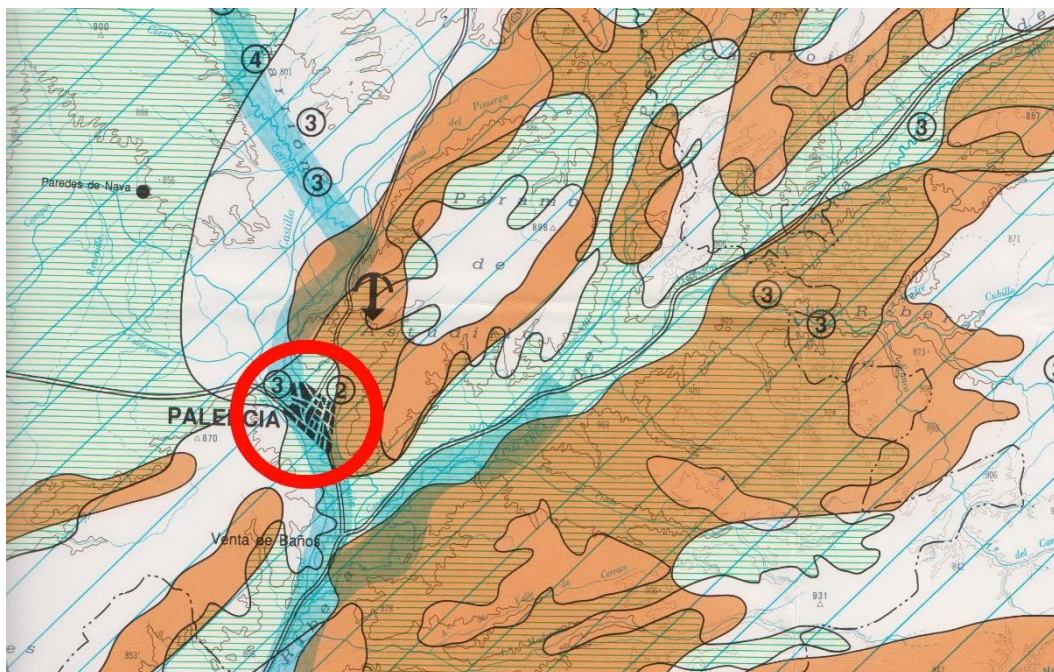
Sección 4º Grandes presas

De acuerdo con Orden de 12 de marzo de 1996, por la que se aprueba el Reglamento Técnico sobre Seguridad de Presas y Embalses, y con la documentación de planificación de protección civil de la Junta de Castilla y León, en el municipio y su entorno no se localizan infraestructuras hidráulicas que supongan un peligro para la población en caso de rotura u operación incorrecta de las mismas. Las más próximas –aguas arriba del río Carrión- son los embalses de Compuesto, Camporredondo y Aguilar de Campoo.

Dado que no se produce clasificación de suelo en áreas próximas a los cauces o que se pudieran ver afectadas por incrementos súbitos de caudal, ni se modifican las condiciones de uso u ocupación de las áreas próximas, se puede concluir que propuesta de modificación de planeamiento que incluye este proyecto no tiene afección al eventual riesgo derivado de grandes presas que pudiera afectar al municipio.

Capítulo 3. Riesgos naturales

Entre los riesgos naturales se deberán contemplar el de inundaciones, incendios forestales, riesgos geológicos —entre los que están los riesgos sísmicos y por desprendimientos y movimientos de tierras— además de los derivados de condiciones meteorológicas como heladas, tormentas y precipitaciones.



Mapa de peligrosidad natural (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Capítulo 4. Inundaciones

La inundación es un fenómeno que se produce cuando los cursos fluviales son incapaces de drenar toda el agua que llega a sus cuencas, ocasionando gran capacidad destructiva personal y material y enormes daños económicos. Es un fenómeno estrechamente ligado con la capacidad de drenaje del terreno, por lo que las precipitaciones bruscas y extraordinarias o muy superiores al promedio, provocan caudales extremos o crecidas que causan el desbordamiento de los cauces.

En base al Plan de Protección Civil ante Riesgos de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCyL) se concluye que el municipio presenta un nivel de peligrosidad B y un riesgo poblacional bajo.

Palencia	Olmos de Ojeda	Quintanatejo de Ojeda	48	---	---
Palencia	Olmos de Ojeda	San Pedro de Ojeda	42	C	Bajo
Palencia	Olmos de Ojeda	Vega de Bur	34	C	Bajo
Palencia	Olmos de Ojeda	Villavega de Ojeda	23	C	Bajo
Palencia	Osornillo	Osornillo	72	---	---
Palencia	Osorno la Mayor	Las Cabañas de Castilla	19	---	---
Palencia	Osorno la Mayor	Osorno	1315	B	Medio
Palencia	Osorno la Mayor	Santillana de Campos	114	---	---
Palencia	Osorno la Mayor	Villadiezma	91	C	Bajo
Palencia	Palencia	Palencia	82242	B	Medio
Palencia	Palencia	Paredes de Monte	21	---	---
Palencia	Palenzuela	Palenzuela	269	B	Bajo
Palencia	Páramo de Boedo	Páramo de Boedo	51	---	---
Palencia	Páramo de Boedo	Villaneceriel de Boedo	15	C	Bajo
Palencia	Páramo de Boedo	Zorita del Páramo	39	---	---
Palencia	Paredes de Nava	Paredes de Nava	2178	B	Medio
Palencia	Payo de Ojeda	Payo de Ojeda	81	C	Bajo
Palencia	Pedraza de Campos	Pedraza de Campos	106	---	---
Palencia	Pedrosa de la Vega	Gañinas de la Vega	53	C	Bajo
Palencia	Pedrosa de la Vega	Lobera de la Vega	93	C	Bajo
Palencia	Pedrosa de la Vega	Pedrosa de la Vega	66	C	Bajo

No obstante, se recoge a continuación el mapa del *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* correspondiente a la zona objeto del planeamiento, en el que se comprueba que parte del término municipal está afectado de un peligro potencial por inundación de nivel alto.

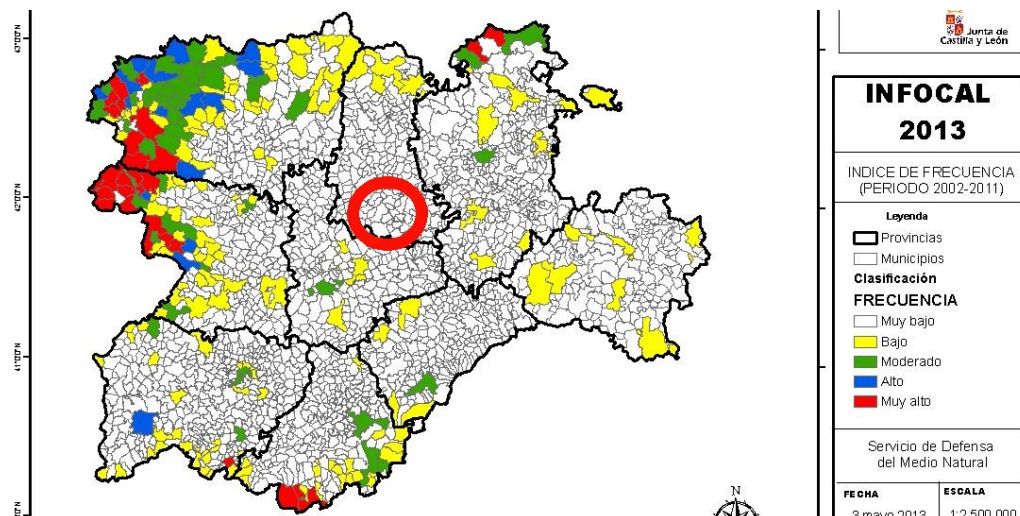


Sección 1º Incendios forestales

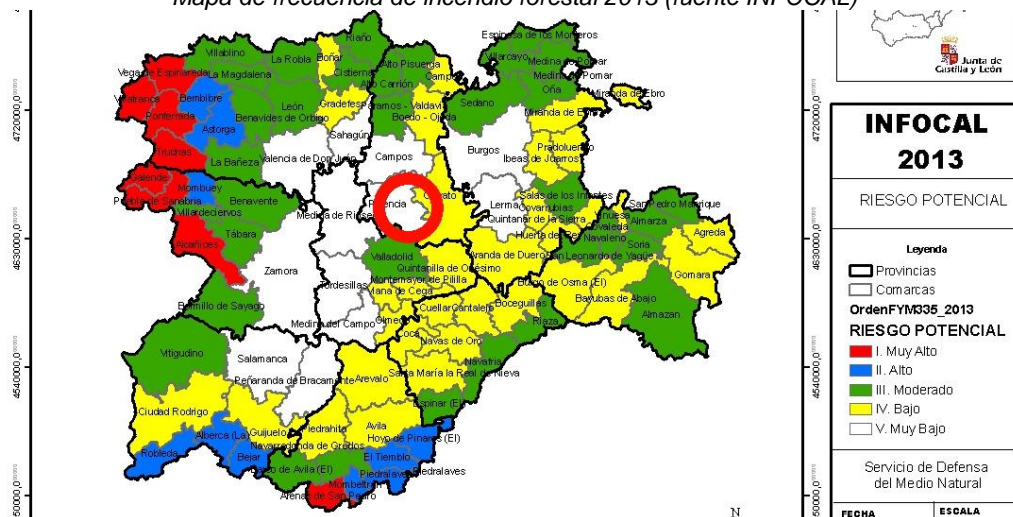
A su vez, el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL) establece una zonificación del riesgo local, categorizando cada uno de los municipios de la Comunidad, en cuanto al riesgo en sí como a la peligrosidad.

Según se establece en la Orden MAM/851/2010, de 7 de junio, por la que se declaran zonas de alto riesgo de incendio en la Comunidad de Castilla y León, no existe ningún área de estas características en el término municipal. Por su parte, según los datos de INFOCAL para el año 2013, el municipio aparece caracterizado con un valor *moderado* respecto a la peligrosidad y *muy bajo* respecto al riesgo potencial y a la frecuencia, tratándose de un municipio cuyas características territoriales y los aprovechamientos agropecuarios y forestales que en él se desarrollan no comportan gran relevancia respecto a este tipo de fenómenos.





Mapa de frecuencia de incendio forestal 2013 (fuente INFOCAL)



Mapa de riesgo potencial de incendio forestal 2013 (fuente INFOCAL)

Dado que no se produce clasificación de suelo que afecten a montes del término, se puede concluir que la propuesta de modificación de planeamiento que incluye este proyecto no tiene afección ni supone incremento del eventual riesgo de incendio forestal.

Sección 2º Riesgos meteorológicos

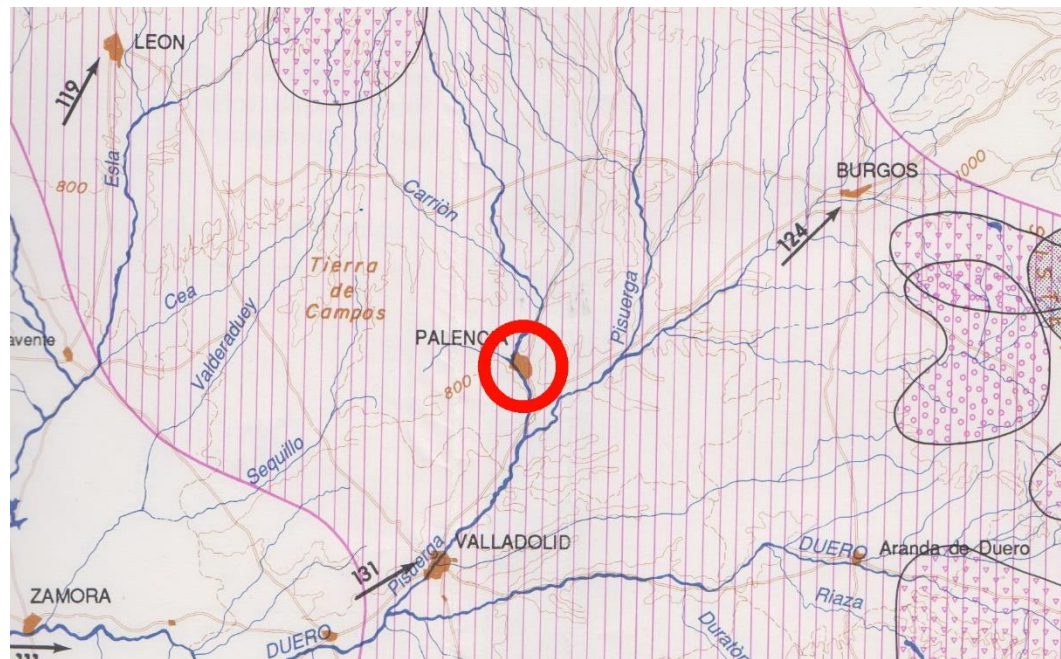
Están provocados por fenómenos atmosféricos y se manifiestan en breves períodos de tiempo, afectando a grandes superficies y derivando eventualmente en situaciones de emergencia o desastres, a la vez que pueden originar graves pérdidas económicas, sobre todo en el sector agrario.

Los riesgos meteorológicos a analizar son:

1. Riesgos ligados a las precipitaciones máximas en 24h.
2. Riesgos ligados a las heladas.
3. Riesgos ligados a tormentas y granizo.

Subsección 1. Precipitaciones máximas en 24 h

Las precipitaciones muy intensas de carácter tormentoso, bien de lluvia o de granizo, con origen a nubosidad de evolución, pueden dificultar temporalmente la vialidad en las zonas urbanizadas, por la incapacidad de absorción de las puntas de precipitación por los sistemas de alcantarillado, así como generar daños a cosechas. En el mapa de peligrosidad por fenómenos meteorológicos del *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* se comprueba que el municipio está situado en una zona en la que no hay peligrosidad potencial alta por precipitación máxima en un día (>150 l/día).



Mapa de peligrosidad por fenómenos meteorológicos (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Subsección 2. Heladas

Como se recoge en el mapa de peligrosidad por fenómenos meteorológicos anterior el municipio presenta un riesgo potencial alto por heladas, al estar sometido a este fenómeno más de 80 días al año.

Subsección 3. Tormentas

El número de días con tormenta anuales es un dato representativo de la incidencia del meteoro. El *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* fija la cifra de 20 días de tormenta al año como aquella a partir de la cual la peligrosidad potencial es alta. El municipio de se sitúa más próximo a la isolínea de 15 días, por lo que podemos considerar que no hay peligrosidad al respecto.



Isolíneas de días de tormentas anuales (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Subsección 4. Granizo

Es un meteoro asociado al fenómeno tormenta, capaz de ocasionar importantes daños en la agricultura e incluso sobre las edificaciones. En base a los datos presentes en el *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León*, el umbral de peligrosidad alta se sitúa en los 10 días de granizo al año. En este sentido, el municipio se encuentra entre las isolíneas de 5 días de granizo anuales, por lo que el riesgo se puede considerar bajo.



Isolíneas de días de granizo anuales (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

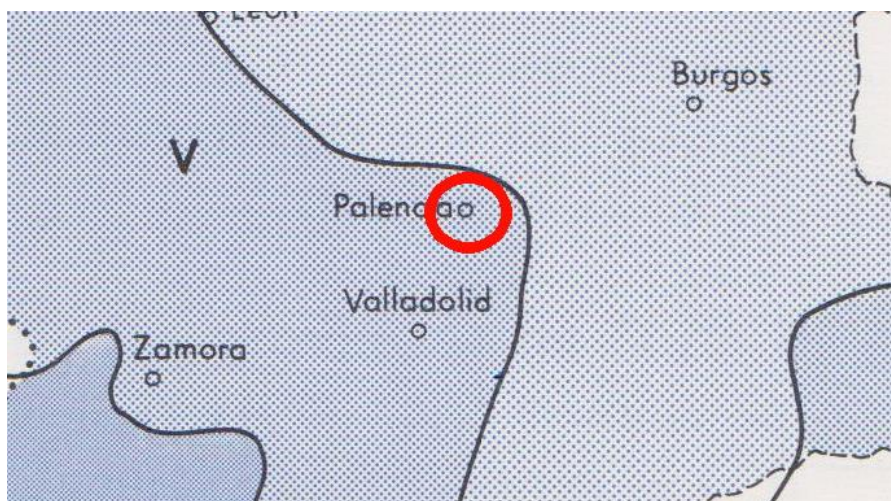
Dado que no se producen modificaciones del modelo territorial, cambios del uso del suelo o modificaciones del emplazamiento previsto para los usos residenciales, de análisis de los riesgos anteriores cabe concluir fundadamente que las modificaciones de planeamiento que se contienen en este proyecto no constituyen afección o agravamiento de las áreas sometidas a riesgos meteorológicos.

Sección 3ª Riesgos geológicos

Subsección 1. Riesgo sísmico

El municipio presenta un valor de aceleración sísmica básica inferior a 0,04 g, conforme a la información actualizada del Instituto Geográfico Nacional. Se encuentra situado en el tercio superior de la península y en la zona de menor actividad sísmica registrada, por lo que no cabe esperar que se deriven daños de eventuales movimientos sísmicos.

Por su parte, el riesgo sísmico asignado por el mapa de intensidades máximas sentidas publicado en el *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León*, señala que el municipio está englobado en el área de nivel V de la escala MSK. Es decir, se trataría de un seísmo de intensidad moderada, que en el interior y el exterior de los edificios es sentido por gran parte de la población, que produce una vibración general similar a la del arrastre de objetos pesados y que puede causar daños reseñables.

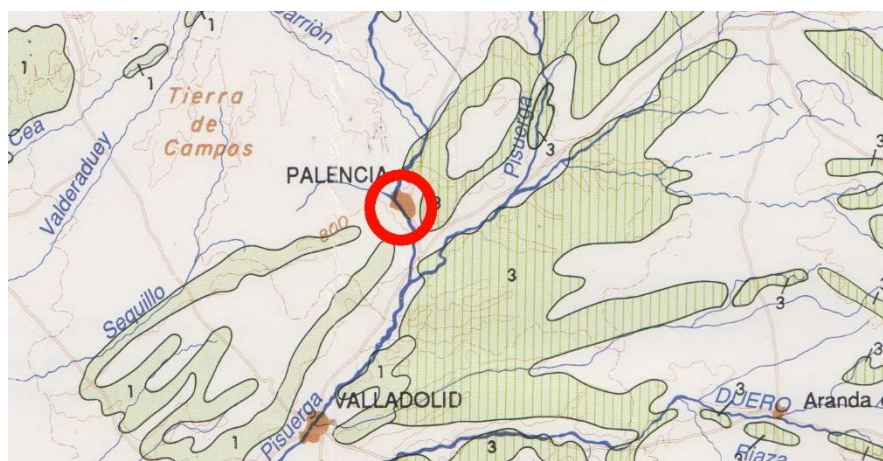


Mapa de intensidades máximas sentidas (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Subsección 2. Movimientos del terreno

Los deslizamientos y desplazamientos son procesos erosivos consistentes en movimientos gravitacionales de masas de roca y/o suelos que afectan a las laderas naturales, independiente del tipo de material y de la morfología.

El estudio del mapa de peligrosidad por movimientos de ladera del *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* correspondiente a la zona objeto del planeamiento, se deduce que una parte del término municipal está afectado de un peligro potencial por deslizamientos y/o desprendimientos, aunque no afecta al casco urbano.



Mapa de peligrosidad por movimientos de ladera (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Subsección 3. Hundimientos kársticos

Los hundimientos en áreas kársticas se generan por la disolución de capas de material situadas por debajo del suelo, lo que origina movimientos bruscos en la vertical. Este es el riesgo geológico asociado al karst más frecuente y de consecuencias catastróficas en caso de afectar a obras civiles de cualquier tipo y que suele tener al agua como agente desencadenante.

Las medidas a adoptar en estos casos son fundamentalmente preventivas, relacionándose con el mejor conocimiento del karst, sus problemas geomecánicos e hidrológicos y la realización de cartografía apropiada y deben abordarse tanto en la edificación como en las obras públicas, evitando las zonas en las que previsiblemente existan materiales kársticos cubiertos.

Según el *Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León* no existe riesgo en el término municipal por hundimientos kársticos.



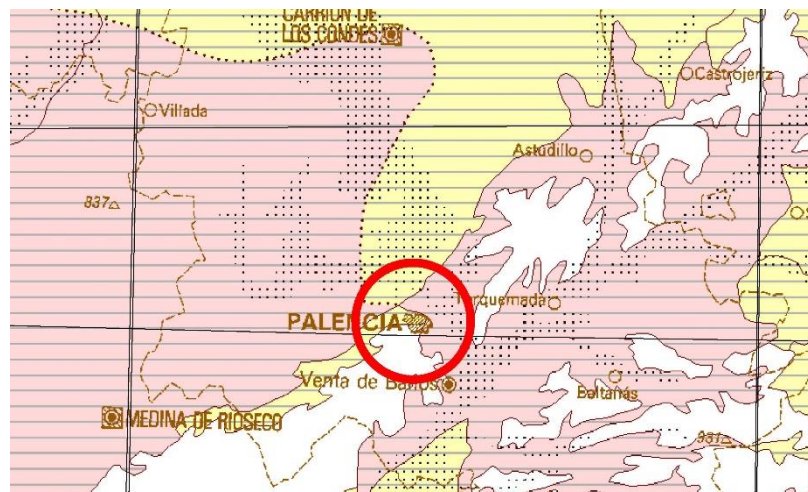
Mapa de peligrosidad por hundimientos kársticos (fuente Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León)

Subsección 4. Presencia de arcillas expansivas

La expansividad de un suelo es la capacidad que posee para experimentar cambios volumétricos al variar sus condiciones de humedad o para generar presiones si este cambio se lo impide y su grado está relacionado con la mineralogía (presencia de arcillas y en especial de tipo montmorillonita).

El riesgo asociado a la presencia de arcillas expansivas es uno de los menos visibles, pues suele pasar un largo periodo de tiempo antes de manifestarse y no tienen un carácter catastrófico.

Según el “*Mapa previsor de riesgos por expansividad de arcillas del Instituto Geológico y Minero*” el municipio se sitúa sobre terrenos cuyo grado de riesgo por expansividad oscila entre 2 (bajo a moderado) y 3 (moderado a alto).



Mapa previsor de riesgos por expansividad de arcillas (fuente IGME)

Dado que no se producen modificaciones del modelo territorial, cambios del uso del suelo o modificaciones del emplazamiento previsto para los usos residenciales, de análisis de los riesgos anteriores cabe concluir fundadamente que las modificaciones de planeamiento que se contienen en este proyecto no constituyen afección o agravamiento de las áreas sometidas a riesgos geológicos.

Capítulo 5. Afección al modelo territorial

Como se recoge en el Capítulo 1 del Título XII de la Memoria Vinculante (página 58), este proyecto de Modificación de Elementos del PGOU de Palencia en el ámbito del PERI Casco Antiguo no afecta al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

El presente proyecto mantiene como plenamente vigentes todos los extremos, definiciones, modelos territoriales, clasificaciones de suelo, áreas de ordenanza y límites entre ellas, etc., que no aparezcan como expresamente modificados en este documento.

Del mismo modo, la propuesta de modificación que contiene este proyecto no producirá una alteración del modelo territorial de ocupación del suelo de la localidad y que está fijado en el documento que ahora se modifica, toda vez que la actuación es suficiente y adecuada para las previsiones de implantación existentes.

Con esta actuación no se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal, ni se generan núcleos de población dispersos que graven las actuaciones públicas. La modificación propuesta es –en fin– coherente con las actuaciones estratégicas que el propio ayuntamiento ha llevado a cabo en casos análogos y con el propio modelo urbanístico y territorial de las normas y será en definitiva un instrumento para la mejor gestión del planeamiento.

De las modificaciones de planeamiento propuestas en este proyecto se puede concluir que no se incrementan los riesgos derivados del modelo territorial del municipio establecido en el planeamiento vigente y que el proyecto no contiene determinaciones de ordenación general ni detallada que incrementen o agraven los riesgos tecnológicos o naturales.

TÍTULO VIII. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

Este apartado se redacta en aplicación de lo previsto en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León

...En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

2. En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3. La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

Capítulo 1. Áreas acústicas

Los tipos de áreas acústicas en función de los usos establecidos por la LR (artículo 8) son los siguientes:

1. Tipo 1. Área de silencio: zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
 - a) Uso dotacional sanitario.
 - b) Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural.
 - c) Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas.
 - d) Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto.
2. Tipo 2. Área levemente ruidosa: zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:
 - a) Uso residencial.
 - b) Hospedaje.
3. Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa: zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos de suelo:
 - a) Uso de oficinas o servicios.
 - b) Uso comercial.
 - c) Uso deportivo.
 - d) Uso recreativo y de espectáculos.
4. Tipo 4. Área ruidosa: zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:
 - a) Uso industrial.
5. Tipo 5. Área especialmente ruidosa: zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas.

- a) Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo.

De entre los previstos en la LR se definen en las NUM los siguientes tipos de áreas receptoras en función de los usos asignados:

1. Tipo 1. Área de silencio: se corresponde con los espacios destinados a usos de equipamiento y dotacionales.
2. Tipo 2. Área levemente ruidosa: se corresponde con la superficie residencial prevista.
3. Tipo 4. Área ruidosa: se corresponde con los espacios destinados a usos industriales.
4. Tipo 5: Área especialmente ruidosa: corresponde a los terrenos ocupados por las infraestructuras de viarias (carreteras y autovías) y sus suelos de protección y a las zonas de servidumbre acústica.

Capítulo 2. Objetivos de calidad acústica

Estos objetivos están definidos en la ley y determinados por los siguientes índices de ruido:

L_d: nivel promedio anual período día (de 7 a 19 horas)

L_e: nivel promedio anual período tarde (de 19 a 23 horas)

L_n: nivel promedio anual período noche (de 23 a 7 horas)

L_{den}: índice día-tarde-noche

Los objetivos de calidad aplicables son la no superación de los valores de la tabla correspondiente del Anexo II de la ley. En el caso de suelo urbano serán de aplicación los valores para áreas urbanizadas:

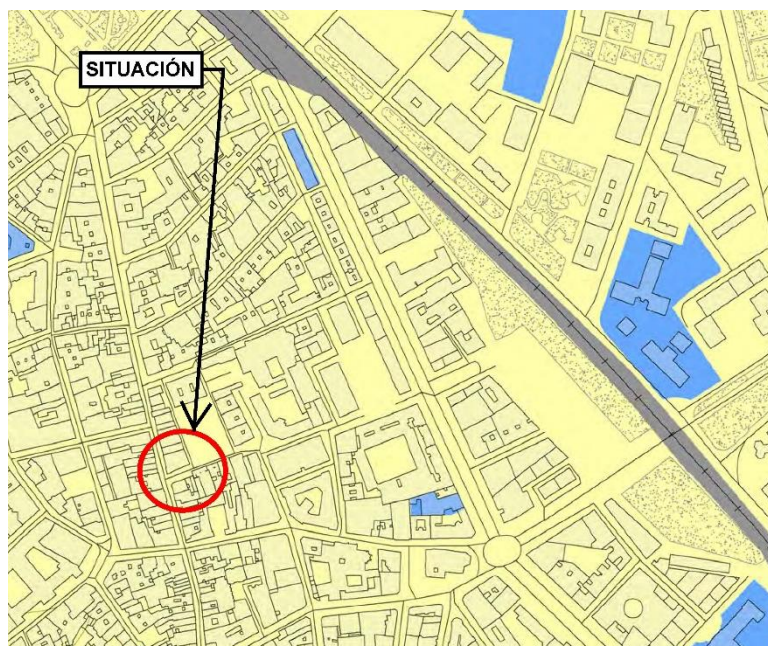
Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L _d 7 h – 19 h	L _e 19 h – 23 h	L _n 23 h – 7 h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa – Uso de oficinas o servicios y comercial. – Uso recreativo y espectáculos	70	70	65	73
	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

En las áreas no urbanizadas, los límites máximos de niveles sonoros ambientales en los espacios naturales no podrán superar los siguientes valores:

Área receptora	Índices de ruido dB(A)			
	L _d 7 h – 19 h	L _e 19 h – 23 h	L _n 23 h – 7 h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

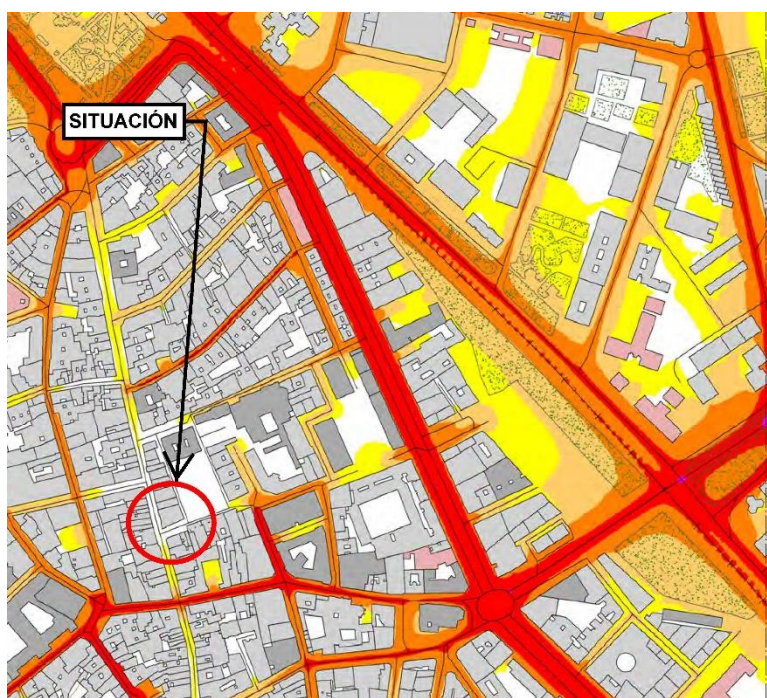
Capítulo 3. Zonificación acústica

La zonificación acústica del ámbito territorial del proyecto está establecida en el Mapa de Estratégico de Ruido de la ciudad de Palencia del año 2012, según cuyo *mapa de zonificación acústica* el ámbito territorial del proyecto corresponde a un *área levemente ruidosa (residencial / hospedaje) tipo a*.

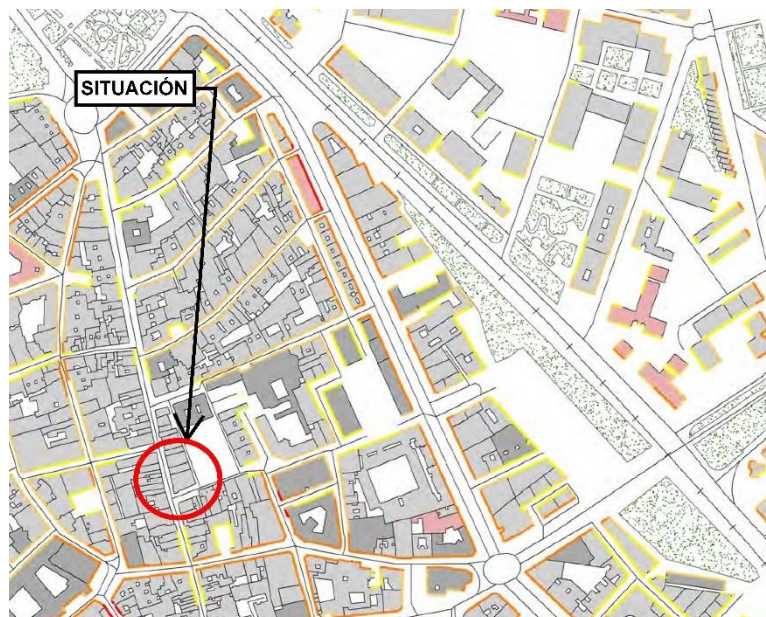


Capítulo 4. Niveles sonoros en el ámbito del proyecto y medidas de prevención de la contaminación acústica

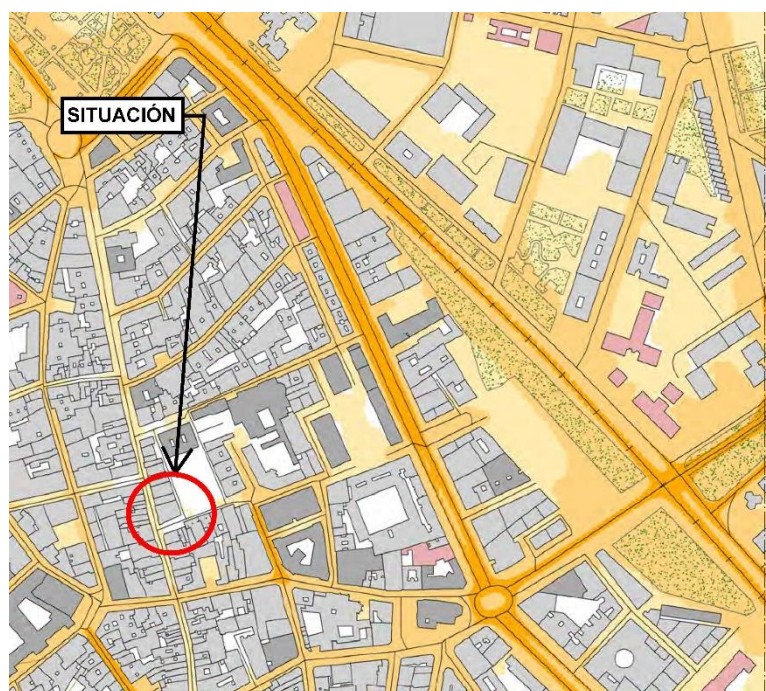
Según el mapa de *niveles sonoros Ld. ruido total* del Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de Palencia, el ámbito concreto del proyecto corresponde a edificios de uso residencial con un nivel sonoro inferior a 55 dBA, al no estar afectado ni próximo a vías de tráfico rodado, ferrocarril o áreas industriales.



A su vez, el *mapa de exposición* muestra que el edificio objeto del proyecto está en una zona de muy baja exposición al ruido total (por debajo de 55 dBA).



Finalmente, en el *mapa de afección acústica Lden. Ruido total* se comprueba que el inmueble sufre una afección muy baja (<55dBA) en las fachadas a Bocaplaza y plaza Mayor y baja (entre 55 y 65 dBA) en la fachada a calle Mayor.



Se comprueba que los objetivos de calidad acústica exigidos por el Anexo II de la LR se cumplen en el ámbito del proyecto, al estar en todo caso por debajo de los umbrales sonoros del citado anexo, y no se precisa de la determinación de medidas de prevención de la contaminación acústica en zonas urbanizadas.

Capítulo 5. Zonas de servidumbre acústica

Las zonas de servidumbre acústica son (artículo 3.o) LR)

...sectores del territorio delimitados en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquéllos...

El ámbito del planeamiento no incluye en su delimitación infraestructuras viarias o ferroviarias que constituyen áreas de tipo 5 (*...Zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas (...)* – *Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo...*).

El establecimiento de zonas de servidumbre acústica deberá realizarse en su caso conforme al artículo 8 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y corresponde a la administración competente para la elaboración de mapas de ruido de las infraestructuras, por lo que en principio quedaría fuera del ámbito de este instrumento de planeamiento.

No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y la Disposición Transitoria de su reglamento (RD 1367/2007), en tanto no se aprueben el mapa acústico o las servidumbres acústicas procedentes de cada una de las infraestructuras de competencia de la Administración General del Estado, se entenderá por zona de servidumbre acústica de las mismas el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por los puntos del territorio, o curva isófona, en los que se midan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las áreas acústicas correspondientes.

El mapa de ruido local no establece ninguna zona de servidumbre acústica en el ámbito del planeamiento, por lo que no se precisa del informe preceptivo del órgano sustantivo competente de las infraestructuras que pudieran resultar afectadas, con lo que se justifica el cumplimiento del apartado 3 del citado artículo 7.

Por otra parte, las modificaciones propuestas no tienen incidencia en las infraestructuras territoriales que pudieran constituir fuentes de generación de ruido (carreteras, ferrocarriles, etc.) ni se generan nuevas áreas residenciales que pudieran verse afectadas por éstas. Los cambios en las determinaciones de ordenación general y detallada que incluye este proyecto no contienen determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, por lo que no se precisa de otro trámite al respecto.

Capítulo 6. Reservas de sonido de origen natural

En el ámbito del planeamiento no existen áreas naturales ni espacios de protección de la naturaleza o la biodiversidad, ni tampoco ámbitos susceptibles de constituirse en reservas de sonido de origen natural fijadas por el mapa local de ruido. Por su parte, la consejería competente de la Junta de Castilla y León no ha delimitado en este ámbito áreas del territorio en las que la actividad humana pueda perturbar los sonidos de origen natural, por lo que no existen reservas de sonido en la zona del planeamiento.

En su caso, la delimitación de las reservas de sonido de origen natural queda igualmente fuera del ámbito de una modificación de planeamiento, al corresponder (artículo 7 Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León) a la Consejería competente en materia de medio ambiente que

...delimitará, como reservas de sonidos de origen natural, aquellas zonas del territorio en las que la actividad humana no debe perturbar dichos sonidos.

El régimen de conservación de las condiciones acústicas de tales zonas, de las medidas que deban desarrollarse en las mismas, así como el procedimiento para su delimitación, se determinarán reglamentariamente...

TÍTULO IX. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

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

El artículo 6.1 de esta ley establece que

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La modificación propuesta tiene por objeto únicamente la variación parcial de las condiciones de protección del edificio tal y como está grafiado en los planos del proyecto, por lo que se encuentra encuadrada en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, por lo que procede su tramitación ambiental, en este caso el establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 2ª, mediante evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se adjunta como documento anejo a este proyecto el Documento Ambiental Estratégico para su tramitación por el órgano ambiental de la Junta de Castilla y León (Anejo 10, página 82y siguientes).

TÍTULO X. RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 25.3 del TRLSRU establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir un resumen ejecutivo, con el siguiente contenido:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Respecto del apartado a), el ámbito afectado por la presente modificación coincide de manera precisa con el edificio situado en C/ Bocaplaza, 4 que está claramente definido en la documentación gráfica del proyecto. A mayor abundamiento, se indican en el plano O-3 *Resumen ejecutivo* las áreas de suelo afectadas.

Respecto del apartado b) se determinan como ámbitos de suspensión de suspensión de licencias y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión los señalados en el citado plano O-3 *Resumen ejecutivo*, estando en todo caso a lo prescrito artículo 156 del RUCyL sobre suspensión del otorgamiento de licencias.

TÍTULO XI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del TRLSRU establece que:

...la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

A los efectos del TRLSRU se entiende por *actuaciones de transformación urbanística* (artículo 7) las de urbanización, entre las que se incluyen las de nueva urbanización y las de reforma o renovación de la urbanización en el suelo ya urbanizado, y las de dotación para el incremento de dotaciones públicas en suelo urbanizado derivadas de mayor edificabilidad o de cambios de uso.

La propuesta de modificación de este proyecto no se incluye en ninguno de los supuestos anteriores, al tratarse de un cambio en las condiciones de protección ambiental, sin incluir actuaciones de nueva urbanización o reforma de la existente ni variaciones de edificabilidad o uso que conlleven nuevas dotaciones urbanísticas, por lo que no se precisa incorporar el *informe o memoria de sostenibilidad económica* a que hacen referencia el citado artículo 22.4 del TRLSRU y el artículo 1116 del RUCyL.

TÍTULO XII. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El artículo 169.3 del RUCyL apartado determina que las modificaciones de planeamiento deben contener el 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 del municipio.

El PGOU ya estableció en su momento el modelo territorial del municipio, basado en la existencia de un casco urbano consolidado, con zonas periféricas de ensanche y nuevas implantaciones de suelo residencial. El desarrollo previsible en la localidad se está ajustando en términos generales a las previsiones del planeamiento, sin que se detecten tensiones no controlables.

Esta modificación, como se justifica en los apartados correspondientes, no altera el modelo de desarrollo territorial, por lo que no resulta previsible un cambio en la tendencia a corto y medio plazo, siendo muy probable el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento vigente.

La modificación prevista se adapta a las previsiones antedichas, siendo una actuación coherente con el modelo territorial expuesto, y que no modificará el carácter urbanístico del municipio, por lo que no cabe esperar que con esta modificación se produzcan fenómenos urbanísticos no deseados.

En el mismo sentido cabe destacar que la actividad urbanística pública no se ve socavada en sus objetivos generales, sino reforzada en los que persigue pues la nueva ordenación se orienta -como ha quedado justificado más arriba- en la consecución de los fines del artículo 4 de la LUCyL referidos al interés general, sostenibilidad y desarrollo equilibrado, mejora de la calidad de vida de la población, cohesión social y protección del medio ambiente, lo que redundará en la mejora del uso del suelo de acuerdo al interés general, a la función social de la propiedad y a la mejora de la calidad y el espacio urbano.

Capítulo 1. Sobre la ordenación territorial

La propuesta de modificación de planeamiento que contiene este proyecto no afecta al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que no existen directrices de ordenación territorial que afecten al ámbito del proyecto.

El presente proyecto mantiene como plenamente vigentes todos los extremos, definiciones, modelos territoriales, clasificaciones de suelo, áreas de ordenanza y límites entre ellas, etc., que no aparezcan como expresamente modificados en este documento.

Capítulo 2. Sobre la ordenación general del municipio

La modificación ha de ser coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública (artículo 132.3.a RUCyL) y en este sentido ha de indicarse que el cambio que se propone junto a los nuevos parámetros urbanísticos previstos para tal fin, no entra en contradicción con los objetivos que persigue el ordenamiento urbanístico general del municipio recogidos en el PGOU.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, la propuesta de modificación del Catálogo del PGOU y del PERI Casco Antiguo que contiene este proyecto no producirá una alteración del modelo territorial de ocupación del suelo que está fijado en el documento que ahora se modifica, toda vez que la actuación es suficiente y adecuada para las previsiones de implantación existentes, como queda justificado más arriba.

Con esta actuación no se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal, ni se generan núcleos de población dispersos que graven las actuaciones públicas. La modificación propuesta es –en fin- coherente con las actuaciones estratégicas que el propio Ayuntamiento ha llevado a cabo en casos análogos y con el propio modelo urbanístico y territorial del PGOU y será en definitiva un instrumento para la mejor gestión del planeamiento.

Las modificaciones propuestas alteran las determinaciones de ordenación general en tanto que suponen cambios en el Catálogo, pero se circunscriben al ámbito indicado en los planos y al edificio concreto objeto del proyecto (C/ Bocaplaza, 4), por lo que no inducirán efectos no deseados en otros casos ni suponen la generalización de la modificación para otros elementos protegidos.

Capítulo 3. Sobre la infraestructura básica

Las modificaciones previstas no contienen elementos que vayan a producir influencia sobre las infraestructuras urbanas ni afección al régimen de uso del suelo. No se proponen modificaciones de la clasificación del suelo y por tanto no se precisa resolver nuevas dotaciones de servicios urbanísticos de ninguna clase.

Sección 1º Sobre la red de agua potable

La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Sección 2º Sobre la red de saneamiento

La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Sección 3º Sobre la red de comunicaciones

La incidencia de la modificación propuesta sobre la red de comunicaciones del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

Palencia, enero de 2019



Carlos Pisano Alonso – arquitecto

PLANOS

Planos de información

- I-1. Plano 12.1 PGOU Catálogo de bienes protegidos y yacimientos arqueológicos (estado ACTUAL).
- I-2. Plano 1.4 PERI Zonificación, usos del suelo, fondo edificable, condiciones estéticas, protecciones alineaciones y altura de la edificación (estado ACTUAL).
- I-3. Alzados y alzado compuesto a Plaza Mayor.

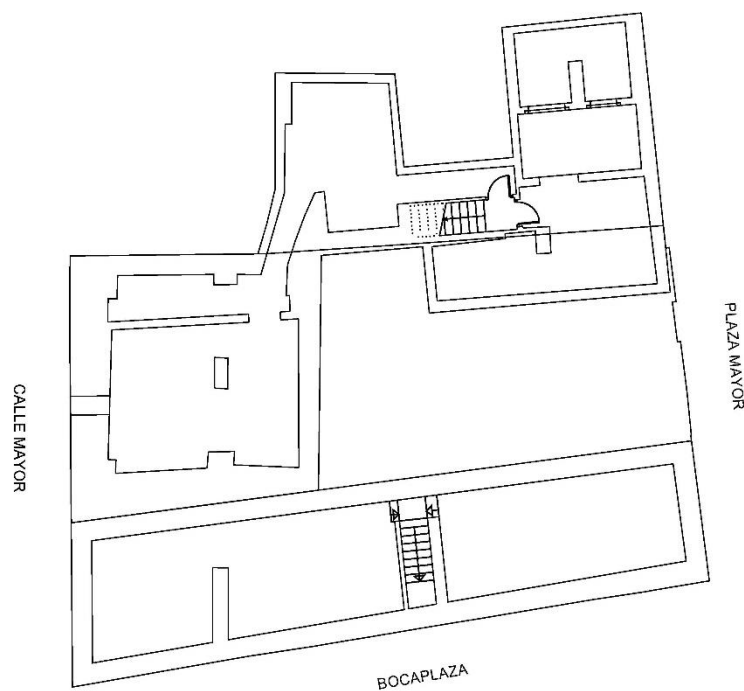
Planos de ordenación

- O-1. Plano 12.1 PGOU Catálogo de bienes protegidos y yacimientos arqueológicos (estado MODIFICADO).
- O-2. Plano 1.4 PERI Zonificación, usos del suelo, fondo edificable, condiciones estéticas, protecciones alineaciones y altura de la edificación (estado MODIFICADO).
- O-3. Resumen ejecutivo y ámbito de suspensión de licencias.

ANEJOS

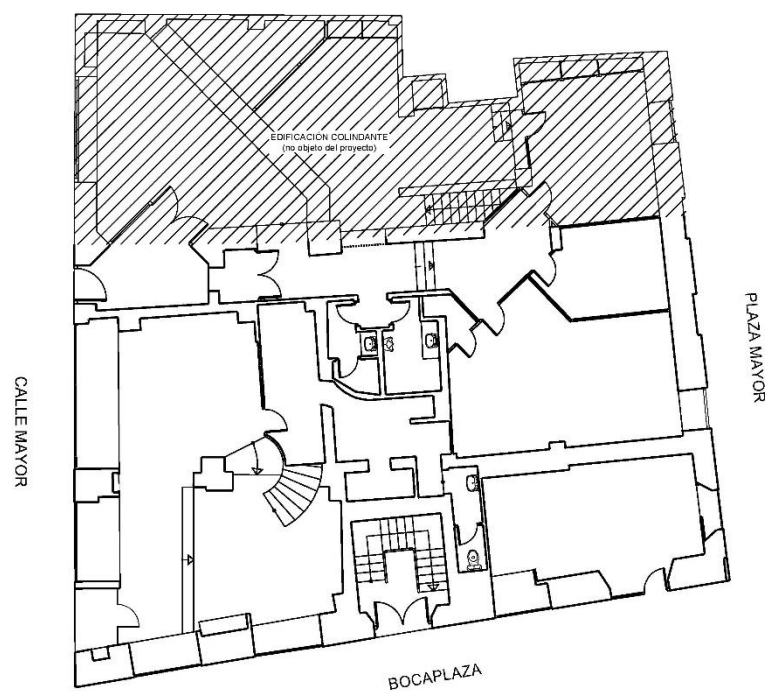
Anejo 1. Planos de estado actual

1.1 Planta sótano



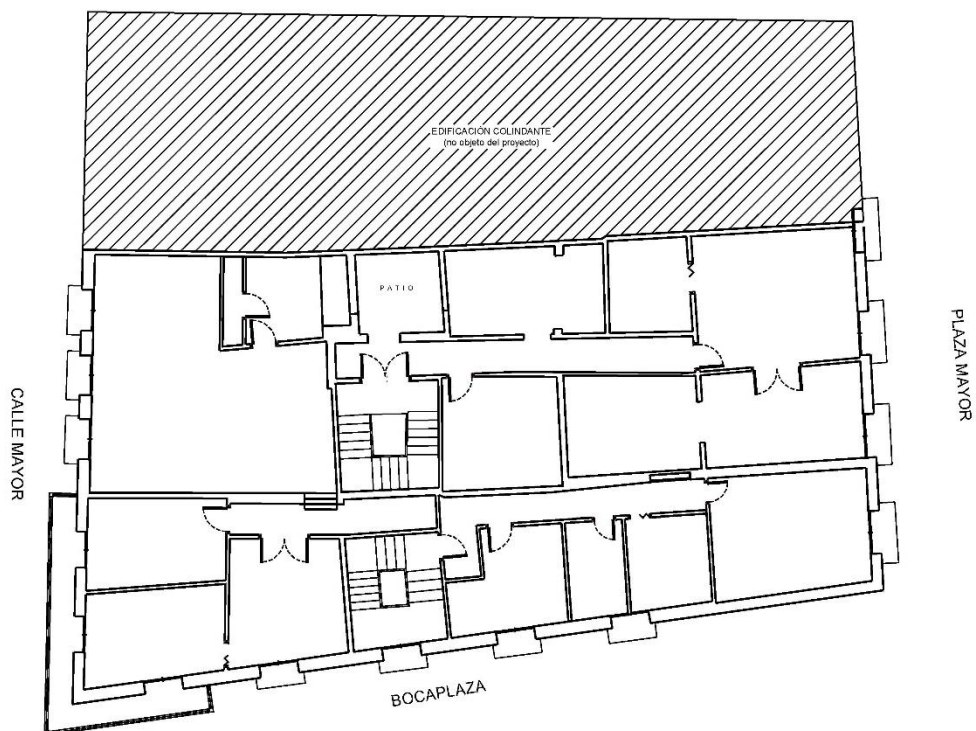
PLANTA SÓTANO

1.2 Planta baja



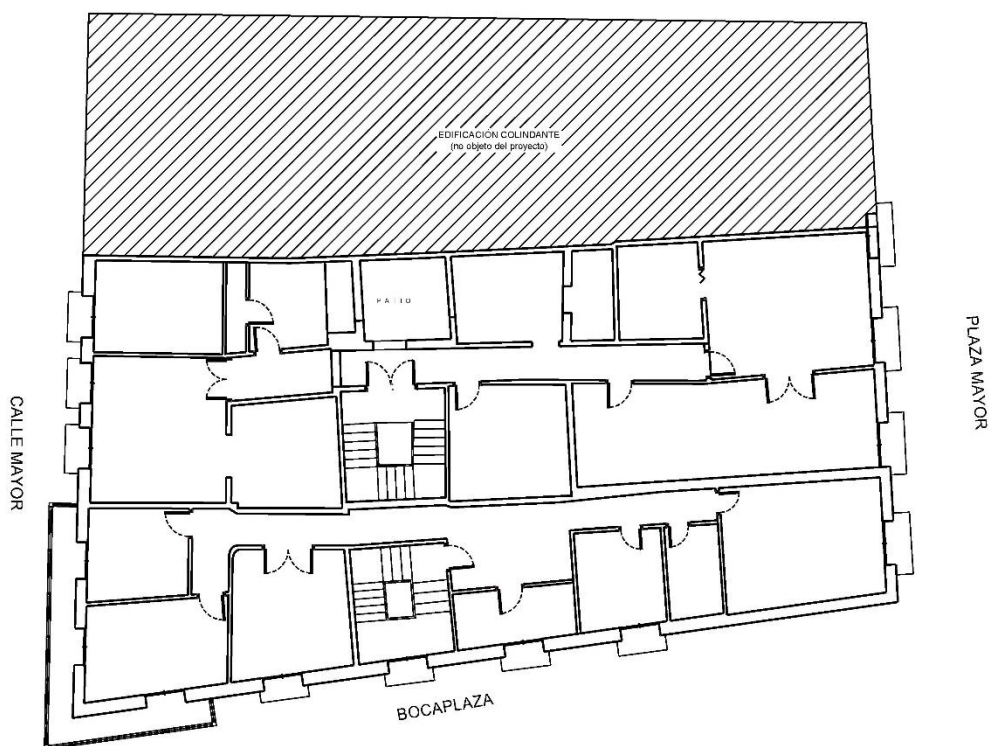
PLANTA BAJA

1.3 Planta primera



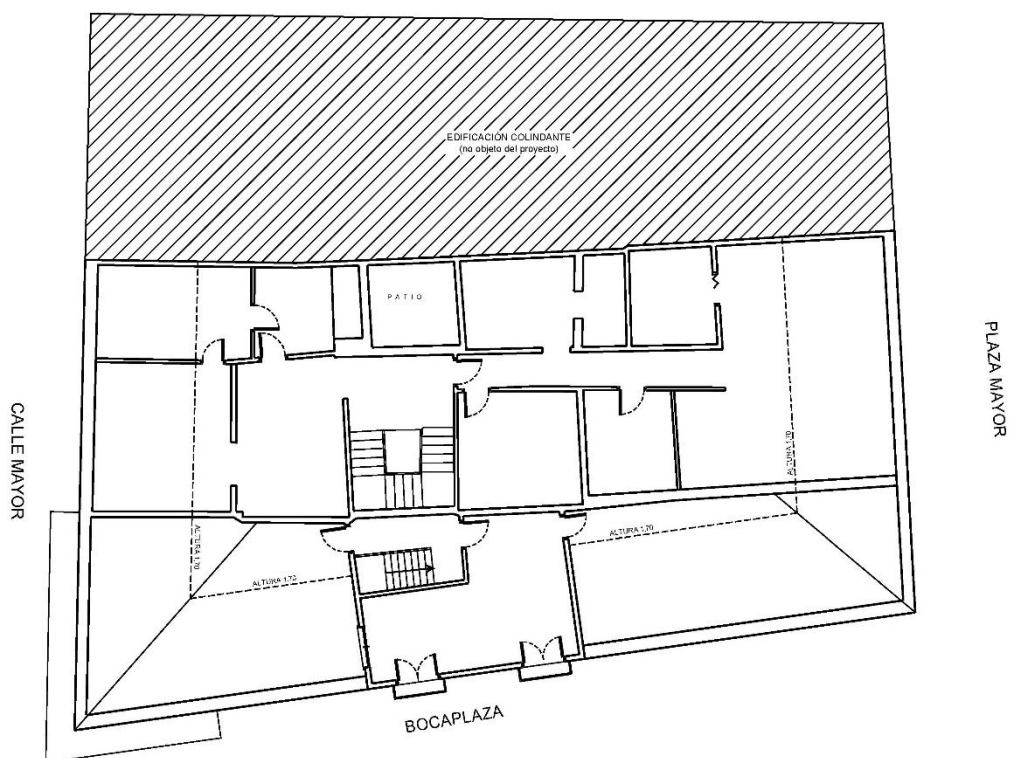
PLANTA 1ª

1.4 Planta segunda



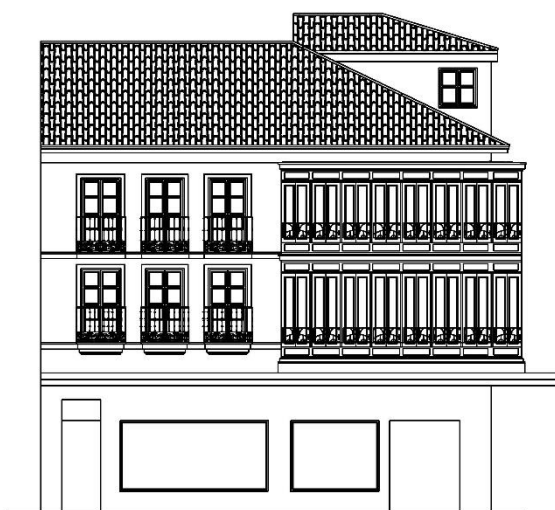
PLANTA 2ª

1.5 Planta bajo cubierta

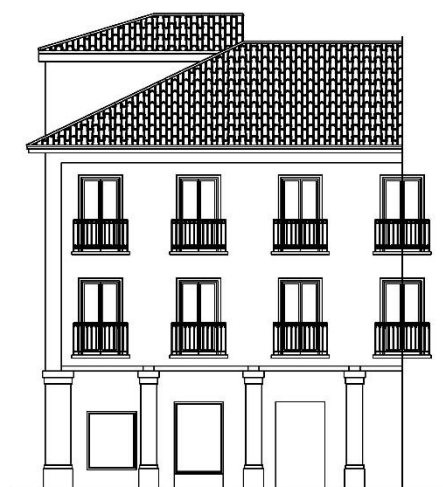


PLANTA BAJO CUBIERTA

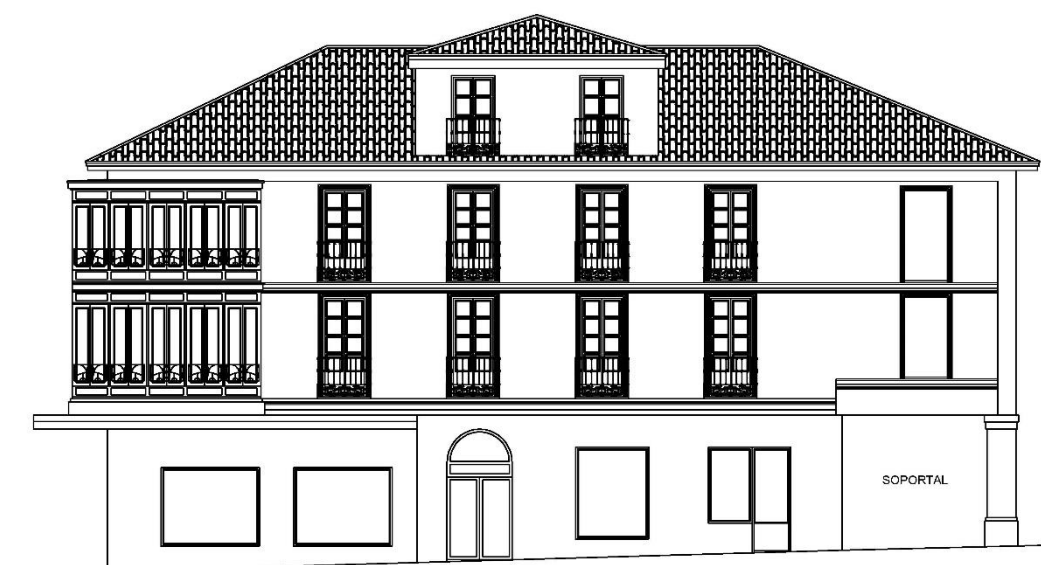
1.6 Alzados



ALZADO A C/ MAYOR



ALZADO A PZA. MAYOR



ALZADO A BOCAPLAZA

Anejo 2. Informe de ruina

INFORME DE RUINA DEL EDIFICIO EN LA CALLE BOCAPLAZA Nº 4

Objeto:

El presente informe pone en conocimiento el estado actual de ruina del edificio situado en la calle Bocaplaza Nº 4 de Palencia.



Autor y Encargo

El presente Informe lo redacta D. Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto; con domicilio profesional en el Corral de la Cerera 5, 1ª de Palencia por encargo de parte de la propiedad "AVENIDA DE LAS SALINAS S.L." con NIF B 342660727 y domicilio en Calle Becerro de Bengoa 14, entreplanta, 34001 Palencia

Normativa urbanística:

El edificio que nos ocupa está acogido al P. E. R. I. del Casco Antiguo de Palencia publicado el 12 de marzo de 1999. Dicho edificio está recogido el Catálogo de edificios con protección en concreto con protección ambiental I, en la ficha nº 207-208

Descripción del edificio:

Se trata de un edificio de finales del XIX, que consta de planta baja + 2, sótano y bajo cubierta.

La edificación que se encuentra *deshabitada, con parte de los locales comerciales ocupados*, su planta sótano se dedicó a almacén - trastero, la planta baja se ha dedicado a usos comerciales y hosteleros, hasta 1980

albergó el café "El Palentino", hoy en parte se dedica a comercio, las dos plantas y bajo cubierta se desarrollaban viviendas. Todo ello del modo que sigue en el siguiente cuadro con las referencias catastrales del edificio:

3123811UM7532S0001FS	Comercio	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:00 Pt:01
3123811UM7532S0002GD	Comercio	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:00 Pt:02
3123811UM7532S0004JG	Comercio	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:00 Pt:04
3123811UM7532S0005KH	Comercio	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:00 Pt:05
3123811UM7532S0006LJ	Almacén	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:-1 Pt:01
3123811UM7532S0010BK	Almacén	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:-1 Pt:05
3123811UM7532S0011ZL	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:01 Pt:A
3123811UM7532S0012XB	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:01 Pt:B
3123811UM7532S0013MZ	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:01 Pt:C
3123811UM7532S0014QX	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:02 Pt:01
3123811UM7532S0015WM	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:02 Pt:02
3123811UM7532S0016EQ	Vivienda	CL BOCAPLAZA 4 Es:E Pl:+1 Pt:01

El edificio está construido mediante muros de carga, pilares, vigas y forjados de madera.

Estado de Ocupación:

El edificio se encuentra deshabitado, de tal forma que no es posible su habitabilidad, ya que el inmueble no reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad suficientes.

Sin embargo dos de los tres locales comerciales están ocupados y abiertos al público, el tercero, que fue una entidad financiera se encuentra cerrada al público, que verbalmente me indican, por imposibilidad de realizar su actividad por las condiciones del edificio, hoy esta entidad se encuentra en régimen de alquiler en un local próximo en la misma calle.

Descripción constructiva, de salubridad y ornato.

El edificio es de principios del siglo pasado.

La estructura es de muros de carga de adobe y mampostería con pilares de madera y forjados de madera.

La madera tiene partes en pudrición por efecto del agua, actividad de xilófagos y por una anterior acumulación de materia orgánica que se depositó en grandes cantidades, producto de la cantidad de palomas que anidaban en el edificio.

Hay dos cajas de escaleras que se comunican y que se acceden desde la Boca plaza.

En caja de escalera que toma luz de la vía pública ha terminado su vida útil, por la actividad de xilófagos y excrementos de las palomas, las viviendas a las

que se accede desde esta caja de escalera, las cuales carecen de puerta que condene su acceso, están del mismo modo contaminadas de esta patología, además de la presencia de ratas que provienen del sótano pueblan el edificio, sin control alguno.

La escalera que toma luz del patio interior, se encuentra apuntalada, como medida de seguridad, que se tomó cuando se realizó la última reparación de goteras del edificio. Esta medida evita el desplome y asegura el acceso de la visita al edificio, pero no repara el asunto, pues es necesario la sustitución de la estructura para garantizar la estabilidad del edificio.

Las vigas que rodean a la caja de escalera están en un avanzado de descomposición, que en muchos casos ha alcanzado al duramen de la madera, perdiendo cualquier capacidad portante de carga o de respuesta favorable ante cualquier solicitud de uso normal de vivienda.

Las viviendas a las que se accede desde esta caja de escalera están en las mismas condiciones de penuria que las anteriores. Hay cielo-rasos desprendidos dejando visto barrotillos, grietas en tabiques y muros.

Las carpinterías que son de madera, y están totalmente dañadas por la pérdida de vidrio, ausencia de mantenimiento de pinturas o barnices han hecho que la madera merme y tenga holguras o descuadres que impiden su utilización.

Los cuartos húmedos están destrozados y totalmente insalubres. No es reutilizable ninguna instalación, de agua, saneamiento, electricidad,... ya sea por su obsolescencia o por su estado de conservación.

El edificio albergó gran cantidad de palomas, a día de hoy alguna consigue entrar, pero no es habitual encontrarlas. Éstas pueden transmitir múltiples enfermedades infecciosas, incluso con consecuencias fatales por daño pulmonar, neumonías, hepatitis o afección cerebral. Sus plumas, sus excrementos, entre otros agentes de estas aves, transmiten hongos, bacterias y parásitos.

El edificio tiene plaga de ratas, lo que supone un peligro considerable para la salud de los humanos y animales domésticos. Las enfermedades más comunes transmitidas por las ratas incluyen la salmonelosis, la enfermedad de Weil (leptospirosis, enfermedad bacteriana), y la tuberculosis. Los dientes de las ratas crecen continuamente y roen madera y plástico para mantenerlos más cortos, esto ocasiona desperfectos directos sobre la estructura de madera del edificio, y sobre todo y más peligroso en zonas no visibles. Las ratas también son reservorios de pulgas, ácaros y garrapatas y pueden producir reacciones alérgicas agudas.

La cubierta tiene alguna viga o escuadría sustituida, pero el resto también están contaminados por la acción de xilófagos y humedad, por lo que el tiempo de utilización ha llegado a su fin. El retejo ha evitado el hundimiento del edificio y gracias a ello hoy el edificio está en pie, aunque inservible en su estado actual para su uso.

El sótano presenta humedades, dada la edad del edificio carece de impermeabilización y por ello, sufre inundaciones en épocas de intensidad de lluvia alta. El acceso es difícil por la presencia de roedores de buen tamaño. Uno de los motivos de que la entidad financiera dejase de utilizar el local fue precisamente por las apariciones inesperadas de agua en el sótano y con ello los consecuentes destrozos en el archivo administrativo, aunque en este local, me comunican verbalmente, si tienen controlada la plaga de ratas.

La fachada al patio interior demuestra los movimientos de la estructura y el penoso estado de edificio.

Desde el exterior el edificio ya ha presentado algún desplome de carpintería como en el mirador de la esquina con la Calle Mayor, actualmente se han tomado medidas de seguridad para que esto no ocurra, aunque la intervención no significa que se pueda usar este mirador, en tanto que sólo se ha colocado alguna chapa para que no se desprenda la madera de la estructura del mirador.

Los aleros que son de madera, presentan pudriciones, deformaciones y alabeos que indican que han estado en contacto con agua y han perdido su geometría, aunque no aparentan peligro de desplome.

El núcleo del edificio se encuentra apuntalado, principalmente la zona central de caja de escalera, si estos puntales se retirasen el derrumbe será inevitable. La cubierta también tiene zonas con puntales que evitan su desplome.

REPORTAJE FOTOGRÁFICO:

Estado exterior:





Estado Interior:























Ático







Acceso Vivienda





Ático.





Sótano





DECLARACIÓN DE RUINA:

El deber de conservación que, incumbe a los propietarios de edificios de mantenerlos en condiciones adecuadas, encuentra su límite temporal en la situación de ruina, momento en el que ya no se considera legalmente justificado el gasto de las correspondientes reparaciones, por lo que cesa ese deber de conservación y aparece como procedente la demolición del inmueble.

En el Derecho Urbanístico de nuestra Comunidad Autónoma, es el artículo 323 del RUCyL es el que determina los supuestos en que por el Ayuntamiento, previa tramitación del correspondiente procedimiento, deberá declararse el estado de ruina de un inmueble:

Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo, (la denominada ruina económica).

Constituirá, pues, la declaración de ruina un acto administrativo emanado del órgano competente municipal, después de tramitar el procedimiento que corresponda, por el que se verificará si nos encontramos ante alguno de los supuestos legales que (por los motivos que sean) contemplen el estado de degradación definitiva y descomposición avanzada de un inmueble; con la consecuencia de cesar el deber de conservación a cargo de su propietario y ordenarse la correspondiente demolición (o reposición) del mismo.

Para la declaración de ruina del inmueble se detallan a continuación el art. 107-108 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

Artículo 107. Declaración de ruina.

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

Artículo 108 Ruina inminente

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2.

Artículo 8 Deberes de uso y conservación

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

a) Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las Leyes o el planeamiento urbanístico.

b) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando:

1.º Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

2.º Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en el artículo 106.

c) Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones del planeamiento urbanístico y sectorial.

d) Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:

a) Cuando de la normativa sectorial aplicable resulte que dicho coste deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.

b) En el caso del apartado 1.b), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, sea:

1.º Porque el coste de los trabajos y obras supere la mitad del valor de reposición a nuevo del inmueble.

2.º Porque los trabajos y obras a realizar no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

3. Cuando el coste de los trabajos y obras a realizar exceda de los límites establecidos en el apartado anterior y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente a aquel exceso.

Para la declaración de ruina se aplican los criterios expresados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León capítulo II INSTRUMENTOS DE FOMENTO DE LA CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y NUEVA EDIFICACIÓN Sección 3ª art. 323- 328.

Sección 3.ª- Declaración de ruina

Artículo 323 Supuestos de ruina

El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

Art. 19.- Deber de conservación.

1. Los propietarios de bienes inmuebles deben conservarlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, ejecutando:

a) Los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado.

b) Las obras adicionales de conservación que se impongan por motivos de interés general, mediante el procedimiento de orden de ejecución regulado en los artículos 319 a 322.

2. A tal efecto se entiende por:

a) Seguridad: conjunto de las características constructivas que aseguran la estabilidad y la consolidación estructural de los inmuebles y la seguridad de sus usuarios y de la población.

b) Salubridad: conjunto de las características higiénicas y sanitarias de los inmuebles y de su entorno que aseguran la salud de sus usuarios y de la población.

c) Ornato público: conjunto de las características estéticas de los inmuebles y de su entorno que satisfacen las exigencias de dignidad de sus usuarios y de la sociedad.

d) Accesibilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de los inmuebles y los espacios urbanos que permiten su utilización por todas las personas, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

e) Habitabilidad: conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad.

3. El coste de los trabajos y obras citados en el apartado 1 corresponde a los propietarios sólo hasta el límite del deber de conservación. Cuando el coste exceda de dicho límite y no proceda la demolición del inmueble, el Ayuntamiento resolverá la forma de costear, sin cargo para el propietario, la parte correspondiente al exceso. A tal efecto:

a) El límite del deber de conservación de un inmueble se fija en la mitad de su coste de reposición.

b) Se entiende por coste de reposición el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta equivalente al original, calculado conforme a las siguientes reglas:

1º. Se considerará la misma superficie construida.

2º. Se considerarán características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.

3º. Se incluirán el coste de ejecución, los gastos financieros, el beneficio empresarial, los honorarios profesionales y los tributos que graven la construcción.

4º. Se excluirá el valor del suelo.

5º. No se realizarán depreciaciones de ningún tipo.

c) Asimismo se entenderá que exceden del límite del deber de conservación los trabajos y obras que no sean autorizables conforme a la normativa urbanística en vigor, sin perjuicio de la obligación de ejecutar los que sean necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del inmueble, en el caso de que el Ayuntamiento no opte por su demolición.

Así pues nos encontramos ante un doble hecho: por un lado ruina económica y por otro en ruina inminente.

RUINA INMINENTE:

Se recuerda que el edificio está deshabitado dado el estado de inseguridad del edificio. Si este edificio se ocupase sería un peligro para la integridad física de las personas, que lo utilizarasen.

La estabilidad del edificio no está garantizada, no se derrumba gracias a los puntales que evitan el desplome.

Esta ruina inminente, tiene su origen en la zona de la caja de escaleras del fondo, acceso a viviendas, en viviendas con fachada exclusiva a Calle Mayor y Plaza Mayor, Ático con fachada a Bocaplaza. Asimismo la cubierta está reparada de retejo, pero no se ha intervenido estructuralmente, por lo que también es origen de la ruina inminente.

RUINA ECONÓMICA.

Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19 del RUCyL, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo.

Definimos el coste, como el valor intrínseco de la edificación constituido por los gastos en dinero efectuados para la ejecución material del edificio. Incluye todo tipo de gastos para la consecución del edificio (licencias, permisos, materiales, honorarios, gastos de promoción, gastos financieros e incluso beneficios).

Excluye, sin embargo, toda cuantía económica destinada a retribuir una determinada localización, es decir, el suelo sobre el que se levanta la estructura edificada.

Para proceder a la valoración del inmueble, será su finalidad la que preestablezca el proceso de valoración a seguir, para ello utilizamos la valoración por el método del coste.

El método más apropiado para obtener el valor actual del edificio, excluido el valor del terreno, es el de reposición.

El método consiste en determinar el coste actual de reproducir o reemplazar lo edificada, atendiendo a las características constructivas propias, sin sustraer a ese valor, depreciaciones, estimadas sobre la base de la antigüedad de la edificación, estado de conservación, reformas, etc.

Así pues se trata de calcular el valor un edificio de características constructivas análogas a las del inmueble original, con nivel de calidad equivalente, y de forma que sea posible su autorización conforme a la normativa vigente.

Este edificio es un edificio constituido por la superficie que reconoce el registro de la propiedad, catastro y mediciones de comprobación realizadas en lo posible.

Las características de este edificio se estudian con los usos originales autorizables y posibles, según nos indica el reglamento de urbanismo. Además las calidades de ese edificio objetivo, serán básicas, y no preverá por ejemplo ascensor o instalaciones especiales, ya que carece de ellas.

La obtención del coste actual de la construcción de una edificación similar, se realiza por coste unitario. Es decir, se refiere a determinar el coste por m² de edificación según las características y categoría del edificio. La fiabilidad, precisión y fácil aplicación de este sistema, hacen que se escoja. El módulo y cálculos utilizados por Colegio Oficial de Arquitectos al que pertenezco.

El precio base se toma como 454 €/m², al cual se le multiplica por 1,2 en aplicación del código técnico. Así pues tomaremos como módulo 544,8€/m², como precio ejecución material, excluidos beneficio Industrial, gastos generales, etc.

Las superficies y usos del edificio son los siguientes:

PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA A	63
	VIVIENDA B	96
	DESVÁN C	27
	DESVÁN A	46
	DESVÁN B	43
	ESCALERA 1	5
	ESCALERA 2	12
PLANTA SEGUNDA	VIVIENDA A	165
	VIVIENDA B	120
	ESCALERA 1	12
	ESCALERA 2	12
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA A	103
	VIVIENDA B	60
	VIV_	
	COMERCIO1	61
	VIV_	
	COMERCIO2	61
	ESCALERA 1	12
	ESCALERA 2	12
PLANTA BAJA	COMERCIO	230
	PORTAL	12
	ESCALERAS	4
PLANTA SÓTANO	SÓTANO1	90
	SÓTANO2	73
	ESCALERAS	5
TOTAL		1324

Coeficientes correctores del coste. Dependiendo del uso que tenga la pieza se establecen unos coeficientes correctores, que son:

Residencial entre medianeras con más de una planta:	1,0.
Trasteros:	0,5.
Comercial	0,9.

Descripción y valoración de las obras a realizar

Obtenido el valor del inmueble o plantas afectadas, excluido el valor del terreno, procede valorar las obras necesarias, para saber si el valor de éstas supera el 50% del primero.

Entendiendo por obras necesarias, las de devolver la construcción a las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Son obras tendentes a recuperar las condiciones de estabilidad y habitabilidad, y no a conseguir una mayor comodidad.

En lo referente a los materiales a emplear para realizar la reparación, se debe tener en cuenta que la obra de reparación no equivale a la de restauración, y que, por tanto, en el capítulo de materiales, no se relacionan otros que los que sirvan para devolver al inmueble su estimación de habitable. Ya que la protección urbanística del edificio atañe a la fachada y no a la totalidad del inmueble

Así, los materiales y técnicas a emplear, dentro de las distintas soluciones posibles, son los de uso común en el momento actual.

Para la valoración de las obras necesarias, se realiza un presupuesto por tipología de ejecución , incluyendo en el mismo los beneficios y los gastos del promotor y del constructor, licencias, honorarios, etc.

El coste de reposición del edificio según las mediciones realizadas por mí, cotejadas con las ofrecidas por la dirección general de catastro y acogíendome al módulo y cálculos utilizados al colegio oficial de arquitectos al que pertenezco, se deriva el siguiente cuadro:

PLANTA	SUP CONSTR
BAJOCUBIERTA	296
PLANTA SEGUNDA	309
PLANTA PRIMERA	309
PLANTA BAJA	246
PLANTA SÓTANO	168
TOTAL	1328

CÁLCULO DEL VALOR:

MÓDULO:		544,8	292		
				coeficiente	PEM
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA A	63	1		34.322,40 €
	VIVIENDA B	96	1		52.300,80 €
	DESVÁN C	27	1		14.709,60 €
	DESVÁN A	46	0,5		12.530,40 €
	DESVÁN B	43	0,5		11.713,20 €
	ESCALERA 1	5	1		2.724,00 €
	ESCALERA 2	12	1		6.537,60 €
PLANTA SEGUNDA	VIVIENDA A	165	1		89.892,00 €
	VIVIENDA B	120	1		65.376,00 €
	ESCALERA 1	12	1		6.537,60 €
	ESCALERA 2	12	1		6.537,60 €
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA A	103	1		56.114,40 €
	VIVIENDA B	60	1		32.688,00 €
	VIV_				
	COMERCIO1	61	0,9		29.909,52 €
	VIV_				
	COMERCIO2	61	0,9		29.909,52 €
	ESCALERA 1	12	1		6.537,60 €
	ESCALERA 2	12	1		6.537,60 €
PLANTA BAJA	COMERCIO	230	0,9		112.773,60 €
	PORTAL	12	1		6.537,60 €
	ESCALERAS	4	1		2.179,20 €
PLANTA SÓTANO	SÓTANO1	90	0,5		24.516,00 €
	SÓTANO2	73	0,5		19.885,20 €
	ESCALERAS	5	0,5		1.362,00 €
TOTAL		1324			632.131,44 €

COSTE DE REPOSICIÓN ACTUAL DEL EDIFICIO: PEM+GG+BI+H+LICENCIA

16% gastos generales, 6% beneficio industrial,	139.068,92 €
12% Honorarios facultativos.	75.855,77 €
3% Tasas Municipales+ Icio 2,67%.	35.841,85 €

TOTAL VALOR DE REPOSICIÓN DEL EDIFICIO: 882.897,98 €

COSTES DE REPARACIÓN para la conservación:

La reparación para la conservación de este inmueble en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, implica una complejidad constructiva mayor que la de realizar una obra nueva ya que la ejecución es prácticamente manual y el intento de recuperación del inmueble implica un derribo parcial muy complicado que genera una mayor e innecesaria inseguridad de los operarios que acometan la obra.

Del mismo modo que para el cálculo de reposición del edificio se hace en las condiciones técnicas actuales, es decir aplicando el código técnico, las obras para conservación del edificio.

Trabajos para subsanar las condiciones de Seguridad, según Rucyl, contemplan:

- 1- Apuntalar interiormente el edificio, para realizar trabajos de reparación.
- 2- Demoler escaleras, faldones de cubiertas, tabiques suelos contaminados y tramos de forjados con flecha excesiva o derrumbados.
- 3- Realizar los nuevos forjados, escaleras, mediante una estructura independiente a los muros ya que estos no son fiables.
- 4- Sustituir la cubierta actual dado el grado de deterioro de la misma.
- 5- Evaluar vigas y viguetas de madera de todo el edificio y proceder a su sustitución si estas no se pudiesen reutilizar.
- 6- Revisar todas las grietas y fisuras de muros de carga y coserlas mediante grapas metálicas, o sustituir muros con grietas, mejorando sus apoyos.
- 7- Hidrofugar el muro de sótano, sustituir vigas en mal estado.

Trabajos para subsanar las condiciones de Salubridad en los que se contempla:

- 8- Desratizar el edificio, eliminar palomina y todos los yesos, maderas y paredes contaminadas.
- 9- Sustituir toda la carpintería de madera por una nueva.
- 10- Sustitución de todas las instalaciones de abastecimiento, evacuación y electricidad así como hacer una instalación nueva de telecomunicaciones.
- 11- Rehabilitar las viviendas, a las condiciones técnicas actuales, que marca en CTE.

12- Rehabilitar trasteros, desvanes

Trabajos para subsanar las condiciones de Ornato en los que se contempla:

- 13- Reparación General de la fachada principal y en concreto del mirador de esquina, aleros de madera, que la carpintería actual ha dejado paso al agua de lluvia con los consiguientes desperfectos que ocasiona.

Trabajos para subsanar las condiciones de Habitabilidad en los que se contempla:

- 14- Adecuar todo el edificio en paredes eliminando grietas y tapando fisuras
- 15- Sustitución del suelo así como en las zonas de nuevo forjado
- 16- Adecuar todo el edificio en techos eliminando grietas y tapando fisuras

La repercusión económica de estos trabajos son los siguientes:

Según el criterio de Colegio de arquitectos los precios de rehabilitación con intervención estructural son los mismos que para los de obra nueva, añadiendo la demolición, para el resto de intervenciones, como adecuaciones y reformas habrá de aplicarse el 0,6 del módulo.

La planta Bajo_cubierta necesita intervenciones generalizadas de sustitución de estructuras o refuerzos

La planta segunda necesita intervenciones generalizadas de sustitución de estructuras o refuerzos, en las escaleras y en el 50% de las viviendas

Para acometer la obra habrá que eliminar las cajas de escaleras rehacer el patio y sustentar adecuadamente las zonas derruidas. Por lo que se considera una zona de intervención de demolición y rehabilitación de 80 m² en planta primera.

En la planta baja, esta rehabilitación integral afecta al portal, cajas de escaleras y patio, que en total son 40 m², del tal modo que esta intervención afectará a los locales comerciales junto con la intervención en los forjados del sótano, por lo que habrá que adecuar estos locales.

El sótano que linda con la calle Bocaplaza necesita refuerzos estructurales, o sustitución de vigas.

El cálculo se indica en el siguiente cuadro 1 para zonas a rehabilitar 0,6 para zonas a adecuar:

MÓDULO:		544,8			
			adecuac/ rehbilit	coeficiente	PEM
PLANTA BAJOCUBIERTA	VIVIENDA A	63	1	1	34.322,40 €
	VIVIENDA B	96	1	1	52.300,80 €
	DESVÁN C	27	1	1	14.709,60 €
	DESVÁN A	46	1	0,5	12.530,40 €
	DESVÁN B	43	1	0,5	11.713,20 €
	ESCALERA 1	5	1	1	2.724,00 €
	ESCALERA 2	12	1	1	6.537,60 €
PLANTA SEGUNDA	VIVIENDA A	82,5	1	1	44.946,00 €
	VIVIENDA B	60	1	1	32.688,00 €
	ESCALERA 1	12	1	1	6.537,60 €
	ESCALERA 2	12	1	1	6.537,60 €
	VIVIENDA A	82,5	0,6	1	26.967,60 €
	VIVIENDA B	60	0,6	1	19.612,80 €
PLANTA PRIMERA	VIVIENDA A	53	0,6	1	17.324,64 €
	VIVIENDA B	60	0,6	1	19.612,80 €
	VIV_ COMERCIO1	55	0,6	0,9	16.180,56 €
	VIV_ COMERCIO2	61	0,6	0,9	17.945,71 €
	ESCALERA 1	12	1	1	6.537,60 €
	ESCALERA 2	12	1	1	6.537,60 €
	INTEGRAL	56	1	1	30.508,80 €
PLANTA BAJA	COMERCIO	206	0,6	0,9	60.603,55 €
	PORTAL	12	1	1	6.537,60 €
	ESCALERAS	4	1	1	2.179,20 €
	INTEGRAL	24	1	0,9	11.767,68 €
PLANTA SÓTANO	SÓTANO1	90	1	0,5	24.516,00 €
	SÓTANO2	73	0,6	0,5	11.931,12 €
	ESCALERAS	5	1	0,5	1.362,00 €
TOTAL		1324			505.672,46 €
16% gastos generales, 6% beneficio industrial,					111.247,94 €
12% Honorarios facultativos.					60.680,70 €
3% Tasas Municipales+ Icio2,67%.					28.671,63 €
TOTAL coste de reparación.					706.272,73 €

CONCLUSIÓN:

Viendo los dos valores se determina que el edificio está en ruina económica, ya que el coste de reparación es 80% del coste de reposición, superando el 50% del coste de reposición sin depreciación.

Por lo que se debe declarar la ruina, ya que el coste derivado de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, conforme al artículo 8.1.b), exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. es decir, el 50% del coste de reposición sin depreciación.

Derribo y conservación de las fachadas:

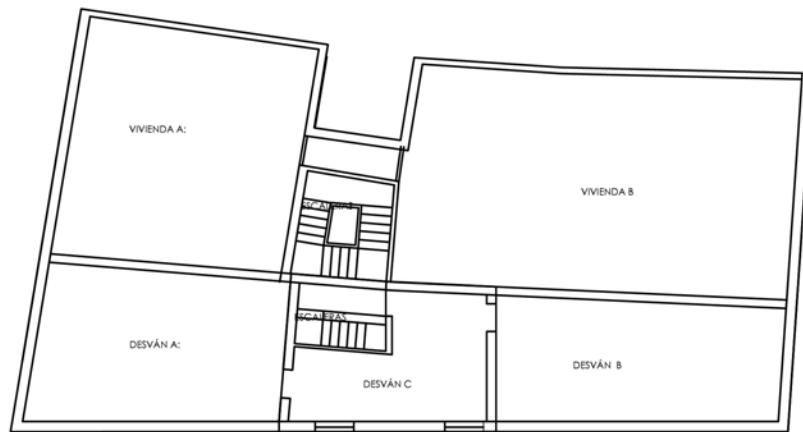
A día de hoy es posible realizar el derribo interior del edificio y conservar las fachadas de este, según marca el Catálogo del PGOU de Palencia.

 AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS		FICHA Nº 208
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:		SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) Calle Antigua: PLAZA MAYOR	Número: 9 Número: 9
Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4		ELEMENTO: VIVIENDAS	DENOMINACION:
2. DESCRIPCION		EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX	
		ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL	
CONSTA DE PB + 2PP. HACE ESQUINA A PZA. MAYOR, C/ MAYOR Y BOCAPLAZA. CONSTRUIDA CON MURO DE CARGA, ESTUCADO Y CON BALCONES SOBRE SOPORTALES A PZA. MAYOR Y A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA CON MURO DE CARGA ENFOSCADO Y ESTUCADO EXTERIORMENTE CON BALCONES Y MIRADOR CORRIDO EN ESQUINA. DE CARPINTERIA DE MADERA PINTADA. REJERIA DE FORJA SENCILLA EN BALCONES. BAJOS MUY TRANSFORMADOS POR ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. HASTA 1980 ALBERGO EL GONOGIDO "CAFÉ EL PALENTINO", TODA UNA INSTITUCION EN PALENCIA.			
3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV: REGULAR I BUENO			
LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:			
OBSERVACIONES:			
4. FOTOGRAFIA			
			

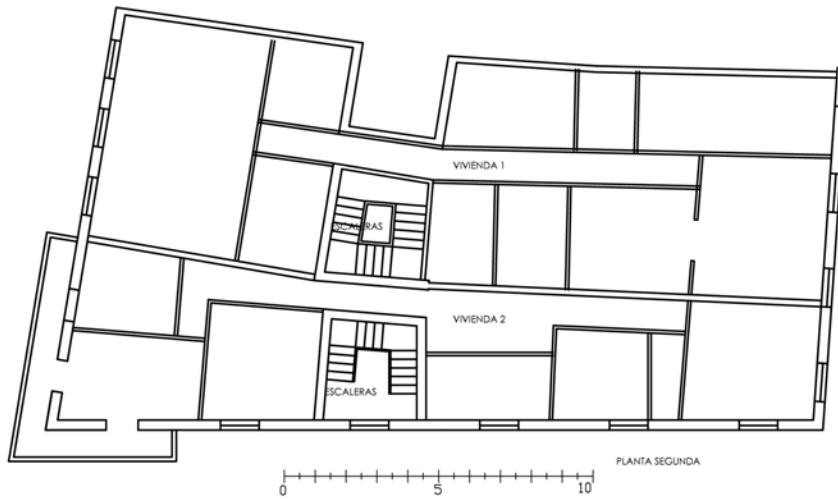
Firmado, en Palencia a 20/12/2016:

Francisco Javier Doyague Tejedo, arquitecto.

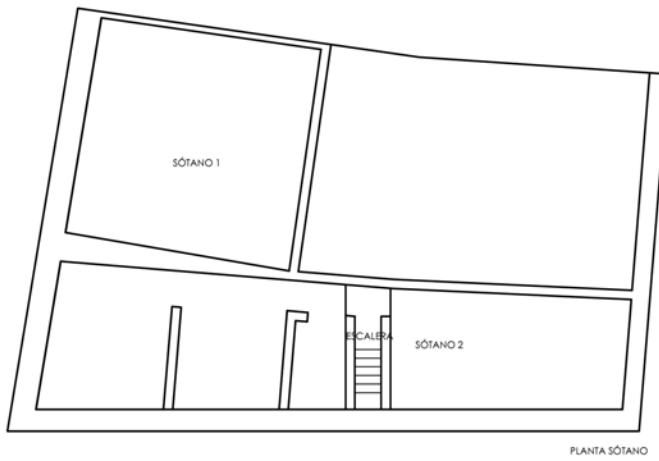
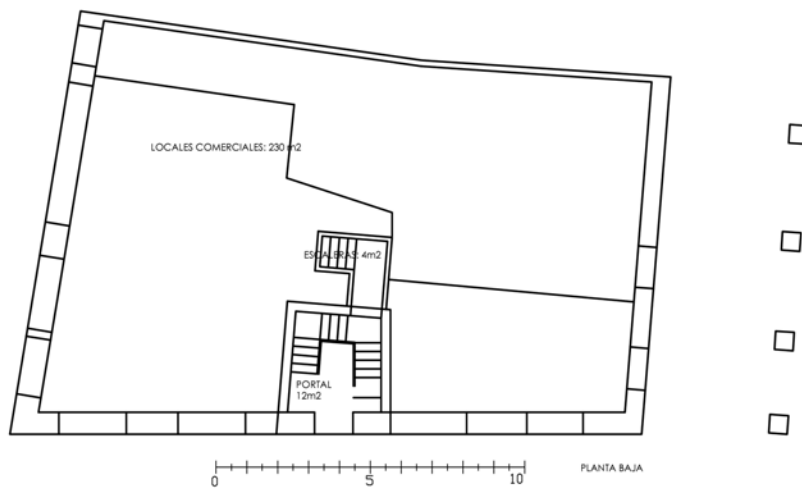
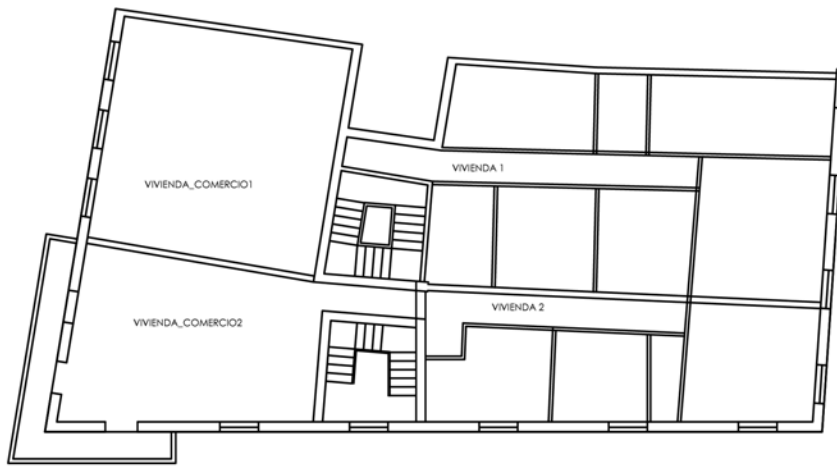
Planos:



PLANTA BAJOCUBIERTA



PLANTA SEGUNDA



RELACIÓN DE PROPIETARIOS:

CAJAMAR:	PLANTA BAJA Y SÓTANO
GRUPO LOVER:	PLANTA BAJA, SÓTANO Y PRIMERA
HNOS. VELAYO,	PLANTA BAJA
CALZADOS Y PIEL:	PRIMERO
AVENIDA DE LAS SALINAS: S.L.	PRIMERO, SEGUNDO Y ÁTICO

**INFORME DE RUINA DEL EDIFICIO EN
LA CALLE BOCAPLAZA Nº 4**

Encargante: AVENIDA DE LAS SALINAS S.L."
Domicilio :Calle Becerro de Bengoa 14, entreplanta,
34001 Palencia

Arquitecto: Francisco Javier Doyague Tejedo.
Corral de la Cerera 5, 1º A.
34001 Palencia
Tel: 979700727

Anejo 3. Declaración de ruina



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Disciplina Urbanística

Ayuntamiento de Palencia
28/09/2017 13:58:00
Nº 2017 / 39525
Registro General de Salda

Area / Servicio: Urbanismo / Disciplina Urbanística Expediente Ruina nº.: 27/2017 (Resolución nº.: 2017/9222)

Le notifico que con fecha 28 de septiembre de 2017, la Concejala de Urbanismo, en el ejercicio de sus funciones, ha dictado la siguiente Resolución:

RESOLUCIÓN

En relación con el expediente 27/2017, que se tramita para la declaración del edificio en estado de Ruina en calle Bocaplaza núm. 4, propiedad de la mercantil AVENIDA DE LAS SALINAS, S.L., con C.I.F.: B34266072, de la que actúa como representante D. Francisco Javier Antolín Aguado, y otros, con base en los siguientes

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Primero: El 29/12/2016 D. Francisco Javier Antolín Aguado, en representación de Avenida de Las Salinas S.L., presentó "informe de ruina realizado por el arquitecto Francisco Javier Doyague Tejedo, por el que solicita que se tenga por informado al Ayuntamiento de lo contenido en dicho informe, y asimismo solicita exención de presentación de Informe de Evaluación de Edificios conforme indica la Ordenanza Reguladora de Evaluación de Edificios". Dicho informe especifica los siguientes valores:

- Total valor de reposición del edificio: 882.897,98 €
- Total conste de reparación: 706.272,73 €

El citado informe concluye: "Viendo los dos valores se determina que el edificio está en ruina económica ya que el coste de reparación es 80% del coste de reposición, superando el 50% del coste de reposición sin depreciación."

Segundo.- El 24/03/2017 el Arquitecto Técnico del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento emitió informe que literalmente dice como sigue:

"El Arquitecto Técnico del Servicio de Urbanismo, en relación con el expediente disciplinario nº 27/2017, relativo a "edificio en estado de ruina", en Calle Bocaplaza, nº 4 informa:

- Se recibe providencia fechada el 14 de febrero de 2017, a fin de que se tenga a bien de informar sobre si existe ruina en el citado inmueble y, en su caso, si es inminente o económica.
- Sobre este respecto el presente Técnico realiza las siguientes consideraciones:
- Que con fecha de 26 de enero de 2017, D. Francisco Javier Antolín Aguado, con DNI 12.719.412-K, presenta un Informe de Ruina del citado inmueble realizado por el Arquitecto Francisco Javier Doyague Tejedo, colegiado nº 3351 del Colegio de Arquitectos de León.
- Que se trata de un inmueble contenido en ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del "Casco Antiguo" de Palencia, incluido así mismo dentro del Catálogo de Bienes Protegidos, con los números de fichas 208 y 209, ambas con un grado de protección ambiental I.
- Que dicho grado de protección ambiental I, según el artículo 39 del PERI *"autoriza el derribo parcial del edificio debiendo conservar como mínimo su fachada y formación de cubierta. En todo caso se mantendrá el número de plantas y, cota de los forjados primitivos siempre que se cumplan las alturas mínimas de plantas fijadas en estas ordenanzas."*
- Que el inmueble además se encuentra en el entorno de monumento: Iglesia y Convento de San Francisco, por lo que según el artículo 230, cualquier actuación sobre los edificios, elementos, o enclaves incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, en los niveles integral y estructural, requerirá un informe favorable de la Comisión de Patrimonio que será vinculante en el caso de protección integral y los entornos de protección.
- Que según el artículo 16 del PERI, *"se prohíbe el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico sin la previa autorización municipal o del órgano competente, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de derribo y debiéndose conservar, en todo caso, aquellos elementos que se indiquen en la ficha correspondiente del Catálogo o por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial."*
- Así mismo, se recuerda que en los edificios con algún tipo de protección -como es el caso- o en entornos de monumentos es preciso un informe previo de la Comisión de Seguimiento del Plan, que indique qué obras se pueden realizar y cuales no, así como los elementos que es necesario conservar, sin perjuicio de las determinaciones que establezca el Catálogo.
- Se debe también recordar, que según el artículo 29 del PERI, las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos así clasificados que se reseñan en los planos correspondientes (edificios monumentales y soportales.), por lo que los soportales del edificio adquieren la condición de protección integral.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Disciplina Urbanística

- Que a la vista del citado Informe de Ruina presentado por el arquitecto Francisco Javier Doyague Tejedo se manifiesta lo siguiente:
 - Que dicho técnico refleja en su informe:
 - Que *"el edificio se encuentra deshabitado, de tal forma que no es posible su habitabilidad, ya que el inmueble no reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad suficientes",* aunque *"sin embargo dos de los tres locales comerciales están ocupados y abiertos al público..."*
 - Que *"el núcleo del edificio se encuentra apuntalado, principalmente la zona central de la caja de la escalera, si estos puntales se retirasen el derrumbe será inevitable. La cubierta también tiene zonas con puntales que evitan su desplome...."* y también afirma: *"esta medida evita su desplome y asegura el acceso al edificio, pero no repara el asunto, pues es necesaria la sustitución de la estructura para garantizar la estabilidad del edificio..."*
-
- Que *"la fachada al patio interior demuestra los movimientos de la estructura y el penoso estado del edificio."*
 - Que *"nos encontramos ante un doble hecho: por un lado una ruina económica y por otro en ruina inminente..."* afirmando así mismo *"que la estabilidad del edificio no está garantizada..."* o que el edificio presenta un *"estado de inseguridad."*
 - Además el arquitecto manifiesta que: *"Asimismo la cubierta está reparada de retejo, pero no se ha intervenido estructuralmente, por lo que también es origen de la ruina inminente."*

A la vista del Informe técnico de ruina emitido por el arquitecto D. Francisco Javier Doyague Tejedo, en el que se determina la ruina inminente del edificio, además de su ruina económica, este técnico municipal, estima que se dan las condiciones que son definidas en el artículo 328 del RUCYL respecto al estado en que se encuentra dicho inmueble, pudiendo tramitarse en consecuencia.

Asimismo, se deberán adoptar las siguientes medidas:

- a) Del informe del arquitecto se deduce que el edificio no se encuentra habitado, pero sí existe en cambio una ocupación de los locales comerciales de su planta baja, que, según manifiesta el técnico redactor del informe de ruina *"esta intervención afectará a los locales comerciales junto con la intervención en los forjados del sótano, por lo que habrá que adecuar estos locales..."* por lo que el presente técnico entiende la afección de los mismos en la valoración final realizada de ruina por el arquitecto, recomendándose el desalojo de todos los ocupantes de los mismos.
- b) Adoptar las demás medidas provisionales necesarias para impedir daños a las personas o las cosas. Si bien el citado inmueble según el Informe de Ruina se encuentra apeado : *"El núcleo del edificio se encuentra apuntalado, principalmente la zona central de la caja de escalera, si estos puntales se retirasen el derrumbe sería inevitable. La cubierta también tiene zonas con puntales que evitan su desplome..."*, no es menos cierto que el mismo técnico en su informe afirma: " esta medida evita su desplome y asegura el acceso al edificio, pero no repara el asunto, pues es necesaria la sustitución de la estructura para garantizar la estabilidad del edificio." Este técnico municipal por tanto entiende, que el citado apeo no garantiza la estabilidad estructural del elemento a proteger "la fachada", por lo que se deberá antes de realizar cualquier tipo de derrumbe interior autorizado supervisado por técnico competente, tomar las medidas técnicas y humanas necesarias con el fin de garantizar la conservación de todas las fachadas así como el mantenimiento de la formación de las cubiertas -elementos protegidos-, adoptando todas las medidas de seguridad apropiadas conducentes a impedir cualquier tipo de riesgo para las personas y viandantes de las calles aledañas, como la utilización de un vallado perimetral apropiado, combinado con señalizaciones y balizado de las zonas afectadas, etc.

Así mismo, y dado que en el propio informe del arquitecto D. Francisco Javier Doyague Tejedo califica también de ruina económica la situación del edificio objeto del presente informe, se cumple el apartado b) del artículo 325 del RUCYL: Inicio del Procedimiento de Ruina, dada la existencia de un certificado suscrito por un técnico competente justificando las causas de la ruina invocada, pudiendo resolverse en las formas, tiempos, plazos que establece igualmente el citado articulado 323, y 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

No obstante a todo lo anterior, este técnico recuerda que el Artículo 222 del P.G.O.U señala la exclusión del régimen general de ruina para los bienes contenidos en el Catálogo de Bienes del P.G.O.U, como es el caso del edificio objeto del presente informe, incluido en las fichas 208 y 209 del Catálogo de Bienes Protegidos.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos."

Tercero.- El 03/04/2017 la Concejala de Urbanismo incoó expediente de ruina.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Disciplina Urbanística

Cuarto.- Consta en el expediente los siguientes trámites:

- 1) Notificaciones a interesados.
- 2) Notificación el 05/04/2017 a la Comisión Territorial de Patrimonio, sin que conste respuesta.
- 3) Publicación a efectos de información pública en el BOP núm. 44 del 11/04/2017 y Tablón de Edictos fijado desde el 21/04/2017 a 21/06/2017, ambos inclusive.
- 4) El 26/04/2017 Avenida Salinas SL presentó, en síntesis, las siguientes alegaciones: que se notifique al resto de los propietarios y que asuman la parte proporcional de los gastos de las medidas provisionales. A estas alegaciones se dio contestación el 11/05/2017 con base en el informe del arquitecto técnico municipal de 04/05/2017 que ratificó el informe anterior de 24/03/2017.
- 5) El 23/04/2017 D. Rafael Calvo García presentó escrito con las siguientes alegaciones: que no es propietario ni poseedor del edificio objeto de declaración de ruina en calle Bocaplaza nº 4 y sí es propietario del de plaza Mayor 8, que también da a calle Mayor; que el local de Cajamar se desarrolla en los bajos de ambos inmuebles citados, en calle Bocaplaza 4 y plaza Mayor Mayor 8; que se compruebe la realidad física del inmueble; y que en relación al inmueble en plaza Mayor 8 se delimiten las actuaciones a realizar.
- 6) El 21/06/2017, D. Rafael Calvo García presenta escrito de alegaciones complementarias a las anteriores que ratifica; y además informa sobre la realidad física y jurídica del local de Cajamar; que si se procede al derribo se garantice la seguridad e integridad de los colindantes mediante cerramiento; que se aplique el art. 18 del RD 1093/97 con inscripción del proyecto de equidistribución porque si hay derribo o demolición se estará ante una situación de equidistribución; y que el Ayuntamiento requiera a Cajamar en ese sentido.
- 7) El 08/08/2017 el arquitecto técnico del servicio de urbanismo emite informe sobre las alegaciones presentadas por D. Rafael Calvo García.
- 8) Constan las notificaciones a los interesados del informe del arquitecto técnico a las alegaciones presentadas al objeto de que los interesados presenten.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Arts. 107 y 108 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

-Arts. 323 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Segundo.- Las medidas a adoptar en el inmueble son las ya descritas en el informe del arquitecto técnico municipal de 24/03/2017, transcritas en el segundo antecedente de hecho.

Tercero.- Según el artículo 323 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble, previa tramitación del correspondiente procedimiento, en los siguientes supuestos: a) Cuando el coste de las obras y otras actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, señaladas en el artículo 19, exceda del límite del deber legal de conservación definido en el apartado 3 del mismo artículo. b) Cuando se requiera la realización de obras de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse declarado el inmueble fuera de ordenación de forma expresa en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

Según el artículo 325 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Inicio del procedimiento. 1. El procedimiento de declaración de ruina puede iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano municipal competente. 2. Asimismo, el procedimiento de declaración de ruina de un inmueble puede iniciarse a solicitud de cualquier persona interesada. A tal efecto puede considerarse interesada, entre otros, toda persona física o jurídica que alegue daños o peligro de daños propios derivados del estado actual de un inmueble. La solicitud debe cumplir los siguientes requisitos: a) En el escrito de solicitud debe constar: 1.º Los datos para la identificación del inmueble cuya declaración de ruina se solicita. 2.º El supuesto o supuestos alegados de estado ruinoso del inmueble. 3.º La relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea el título de posesión. 4.º Los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere. 5.º Acreditación de la titularidad de derechos sobre el inmueble, en su caso. b) La solicitud debe acompañarse de un certificado suscrito por un técnico competente, el cual debe: 1.º Describir el estado físico del inmueble. 2.º Justificar la causa de declaración de ruina invocada. 3.º Describir y valorar las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad señaladas en el artículo 19, justificando que su coste excede del límite del deber legal de conservación definido en dicho artículo. 4.º Informar si el inmueble reúne condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad suficientes



las responsabilidades que puedan serle exigidas respecto del cumplimiento del deber de conservación del inmueble. Los gastos e indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento pueden ser repercutidos sobre el propietario, y su cobro exigido mediante el procedimiento administrativo de apremio, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. El Ayuntamiento debe realizar inspecciones periódicas de los inmuebles afectados por las medidas previstas en este artículo, para comprobar si se mantienen las circunstancias que las motivaron o si en caso contrario se aprecian otras nuevas que aconsejen adoptar una decisión diferente.

5. La adopción de las medidas previstas en este artículo no implica la declaración de ruina del inmueble. Una vez adoptadas, puede iniciarse o proseguirse la tramitación del expediente de declaración de ruina, si la misma aún no se hubiese producido.

Cuarto: Alegaciones de Avenida Salinas SL de 26/04/2017. Dichas alegaciones ya fueron contestadas en cuanto al aspecto técnico mediante escrito de 11/05/2017 con base en el informe del arquitecto técnico municipal de 04/05/2017 que ratificó el informe anterior de 24/03/2017, en el sentido de ratificar las medidas cautelares, en lo que hace a esta cuestión; el resto de las alegaciones se desestiman por lo siguiente motivos: sobre que se notifique a los interesados, ya se ha hecho y así consta en el expediente; que los propietarios deben contribuir proporcionalmente al coste de las medidas cautelares es una cuestión civil; la alegación de que no es responsable con el argumento de que ha tratado sin éxito coordinar las actuaciones con el resto de propietarios, no es de recibo puesto que la responsabilidad es de todos los propietarios del inmueble, incluido Avenida Salinas SL.

Quinto.- Alegaciones de D. Rafael Calvo García.- En sus escritos de 23/04/2017 y 21/06/2017 plantea distintas cuestiones: 1º) Que no es propietario ni poseedor del inmueble objeto de esta declaración ruina en calle Bocaplaza 4: esta alegación se estima a la vista de la documentación presentada, tanto registral como catastral, así como del propio informe de ruina presentado por el arquitecto D. Francisco Javier Doyague Tejedo de 20/12/2016 y del informe del servicio municipal de Topografía de 03/04/17; 2º) la comprobación de la realidad física del inmueble, solicitada por quien alega, se desestima al darse por hecha tal y como queda documentada en el informe del

arquitecto citado que refleja perfectamente la identificación de la finca; 3º) se desestima la alegación de que detallen las actuaciones a realizar en el local en calle Bocaplaza 4 y plaza Mayor 8 (calle Mayor), pues de lo que se trata ahora es de la declaración de ruina del inmueble perfectamente identificado en calle Bocapalza 4, siendo posteriormente, en el proyecto de derribo que los promotores deberán presentar junto con la licencia de obras, cuando se concreten las actuaciones a ejecutar; 4º) las medidas de seguridad e integridad de los colindantes mediante cerramiento, reclamadas por el interesado, se expresarán en el proyecto de derribo, como queda dicho, cuando se concreten todas las actuaciones a ejecutar bajo la responsabilidad del arquitecto firmante del documento y de la dirección técnica correspondiente; 4º) se desestima la alegación de que se aplique el art. 18 del RD 1093/97 con inscripción del proyecto de equidistribución porque si hay derribo o demolición se estará ante una situación de equidistribución y que el Ayuntamiento requiera a Cajamar en ese sentido, y se desestima esa alegación porque no estamos ante un proyecto de equidistribución sino ante una declaración de ruina en suelo urbano consolidado, por lo demás, en Casco Antiguo con un parcelario perfectamente delimitado.

RESOLUCION

Primero: Declarar el inmueble sito en calle Bocaplaza núm. 4, en ~~situación legal de ruina en su totalidad, ratificándose las medidas cautelares inicialmente impuestas:~~

- Ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes del edificio sito calle Bocaplaza núm. 4.
- Impedir el acceso a toda persona con el cerco y vallado de fachadas. Tomar las medidas técnicas y humanas necesarias con el fin de garantizar la conservación de todas las fachadas así como el mantenimiento de la formación de las cubiertas -elementos protegidos-, adoptando todas las medidas de seguridad apropiadas conducentes a impedir cualquier tipo de riesgo para las personas y viandantes de las calles aledañas, como la utilización de un vallado perimetral apropiado, combinado con señalizaciones y balizado de las zonas afectadas, etc.

Segundo: Declarar que los propietarios AVENIDA DE LAS SALINAS, S.L., DOÑA MARÍA DEL CARMEN SERRA CUESTA Y OTROS TITULARES, CAJA RURAL DEL DUERO SOCIEDAD COOPERATIVA DEL CÉDITO LIMITADA, CALZADOS Y PIEL SL, DOÑA MARÍA ELENA LÓPEZ ALEGRE Y OTROS TITULARES, han incumplido el deber legal de conservación de la construcción o edificación.



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

Disciplina Urbanística

Tercero: Deberá presentar licencia de derribo con proyecto técnico suscrito por técnico competente, en el plazo de tres meses desde la notificación a los propietarios de esta resolución.

Cuarto: La presente declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, a todos los efectos. El mero transcurso de los plazos mencionados anteriormente conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Quinto: Significar a la propiedad que en aplicación de lo dispuesto en el art. 1907 del Código Civil, es responsable de los daños que se resulten del estado ruinoso del edificio, así como su obligación de demandar, en su caso, en vía civil, bajo su responsabilidad, la resolución de los contratos de arrendamiento, una vez que adquiera firmeza la presente resolución.

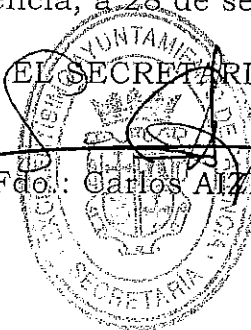
Sexto: Notifíquese la presente resolución a los propietarios y a los demás titulares de derechos reales y personales afectados y, en su caso, otros interesados."

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer, potestativamente, recurso de reposición ante la Concejala del Área de Urbanismo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palencia, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante, puede Ud. ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Palencia, a 28 de septiembre de 2017

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: Carlos AIZPURU BUSTO.



CALZADOS Y PIEL S.L.

D. JOSE LUIS RUIPEREZ RODRIGUEZ

C/ VALENTIN CALDERON N° 14-1°

34001 PALENCIA

Recibido 28 Septiembre 2017

Anejo 4.

Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio de 29 de enero de 2018



**Junta de
Castilla y León**
DELEGACIÓN TERRITORIAL
Servicio Territorial de Cultura
**COMISIÓN TERRITORIAL DE
PATRIMONIO CULTURAL**

AVENIDA DE LAS SALINAS S.L.
A/A Oscar Herrero Mancebo
Calle Becerro de Bengoa, 14- Entreplanta
34002 PALENCIA

ASUNTO: Notificación de un acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Palencia, en la sesión celebrada el día 25 de enero de 2018, en relación con el expediente número **DR-290/2017**, promovido por esa Sociedad, cuyo objeto es **Proyecto de derribo y sustitución de inmueble en C/ Mayor esquina Bocaplaza y Pza. Mayor de Palencia, con las formalidades previstas en el art. 25 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León,**

HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

a) El inmueble donde se van a ejecutar las obras está dentro del Conjunto Histórico de PALENCIA y, parcialmente, en el entorno protegido de un Monumento (Iglesia de San Francisco). Por aplicación del art. 89 y 99 del Decreto 37/2007, resulta que para su demolición y su sustitución es preceptiva la previa autorización de la Comisión Territorial, teniendo en cuenta el carácter excepcional de la misma, y que su sustitución sólo podrá realizarse en la medida que contribuya a la conservación general del carácter del Conjunto.

b) En base a ello, acuerda:

- **AUTORIZAR** el derribo, por la situación que colapso en que se encuentra el inmueble, y por considerar que no provoca un menoscabo o alteración de los valores de este Conjunto Histórico, con la siguiente **PRESCRIPCIÓN:**

- Deberá realizarse la intervención arqueológica prevista por la normativa urbanística municipal, si bien se señala que a tal efecto se ha recibido ya la correspondiente solicitud de autorización de dicha intervención (expediente OT-281/2017-99).

- **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el proyecto de sustitución, por considerar que no es perjudicial para la conservación de la armonía de este Conjunto Histórico, con las siguientes **INDICACIONES:**

- Las tejas serán árabes de piezas simples, tanto para la cobija como para la canal.
- Las ventanas de tipo Velux, previstas en el proyecto para las fachadas que dan a la calle Mayor y a la Bocaplaza, se sustituirán por las tradicionales troneras, dispuestas de forma que armonicen compositivamente con el resto del edificio.
- Los escaparates dispondrán de un zócalo y de un dintel, cada uno de ellos, de, al menos, 60 cm de altura.
- Las chimeneas se rematarán con un sombrero tradicional.

Por otra parte, como documentación complementaria de carácter administrativo, una vez concluidos los trabajos, se presentará en este Servicio Territorial de Cultura de Palencia un Anexo conteniendo unas fotografías con el resultado final de la intervención realizada, donde figurará lo siguiente:

"Fotografías del final de los trabajos referentes al expediente: DR-290/2017".

C/ Obispo Nicolás Castellanos, 10 – 34001 PALENCIA – Teléfono: 979 70 62 22 – Fax: 979 70 62 40



**Junta de
Castilla y León**
DELEGACIÓN TERRITORIAL
Servicio Territorial de Cultura
**COMISIÓN TERRITORIAL DE
PATRIMONIO CULTURAL**

Todo ello, a efectos de protección del Patrimonio, sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa Urbanística y otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

La presente autorización deberá ser nuevamente solicitada por el interesado si, transcurrido un año desde el día en que fue adoptado el anterior acuerdo, no se hubieran iniciado los trabajos o instado del Ayuntamiento la licencia correspondiente, conforme a lo establecido en el art. 25.4 del citado Decreto 37/2007.

El anterior acuerdo se notifica sin estar aprobada el Acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo señalado en el art. 26.2 del mismo Decreto.

Contra este acuerdo cabe interponer recurso de alzada ante el Director General de Patrimonio Cultural en el plazo de UN MES, a partir del día siguiente a la fecha de notificación, según lo establecido en los artículos 112.1, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y los artículos 27.2 y 28 del Decreto 37/2007.

Vº Bº
EL VICEPRESIDENTE

Fdo.: Carlos Lorenzo García



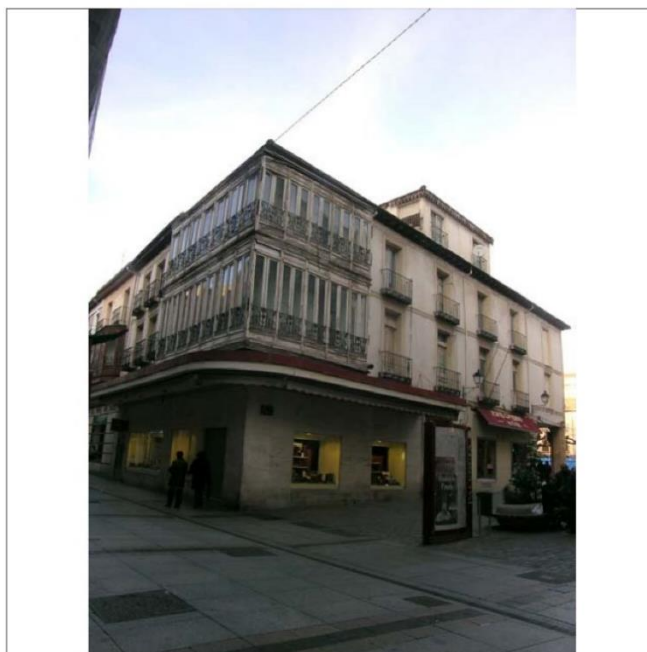
Palencia, 29 de enero de 2018
LA SECRETARIA

Fdo.: Mª Ángeles Sevilla Rivas

Anejo 5. Ficha 208 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI (estado actual)

AYUNTAMIENTO  DE PALENCIA	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">208</div>						
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 35%; vertical-align: top;"> 1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION: </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top;"> SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antigo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION: </td> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> Número: 9 Número: 9 </td> </tr> </table>			1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antigo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION:	Número: 9 Número: 9			
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antigo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION:	Número: 9 Número: 9						
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 35%; vertical-align: top;"> 2. DESCRIPCION </td> <td style="width: 65%; vertical-align: top;"> EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL. </td> </tr> </table>			2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.				
2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.							
<p>CONSTA DE PB + 2PP. HACE ESQUINA A PZA. MAYOR, C/ MAYOR Y BOCAPLAZA. CONSTRUIDA CON MURO DE CARGA, ESTUCADO Y CON BALCONES SOBRE SOPORTALES A PZA. MAYOR Y A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA CON MURO DE CARGA ENFOSCADO Y ESTUCADO EXTERIORMENTE. CON BALCONES Y MIRADOR CORRIDO EN ESQUINA, DE CARPINTERÍA DE MADERA PINTRADA. REJERÍA DE FORJA SENCILLA EN BALCONES. BAJOS MUY TRANSFORMADOS POR ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. HASTA 1980 ALBERGÓ EL CONOCIDO "CAFÉ EL PALENTINO", TODA UNA INSTITUCIÓN EN PALENCIA.</p>								
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="vertical-align: top;"> 3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO </td> </tr> <tr> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO: </td> <td style="border: 1px solid black; height: 40px;"></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> OBSERVACIONES: </td> <td style="border: 1px solid black; height: 40px;"></td> </tr> </table>			3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO		LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:		OBSERVACIONES:	
3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO								
LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:								
OBSERVACIONES:								

4, FOTOGRAFIA



Anejo 6. Ficha 208 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI (estado modificado)

AYUNTAMIENTO  DE PALENCIA	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> 208 MODIFICADA </div>									
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:</td> <td style="width: 33%;">SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) Calle Antigua: PLAZA MAYOR</td> <td style="width: 33%;">Número: 9 Número: 9</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">ELEMENTO: VIVIENDAS</td> </tr> <tr> <td>Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4</td> <td colspan="2">DENOMINACION:</td> </tr> </table>			1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) Calle Antigua: PLAZA MAYOR	Número: 9 Número: 9		ELEMENTO: VIVIENDAS		Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4	DENOMINACION:	
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.) Calle Antigua: PLAZA MAYOR	Número: 9 Número: 9									
	ELEMENTO: VIVIENDAS										
Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4	DENOMINACION:										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">2. DESCRIPCION</td> <td style="width: 33%;">EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX.</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.</td> <td></td> </tr> </table> <p>CONSTA DE PB + 2PP. HACE ESQUINA A PZA. MAYOR, C/ MAYOR Y BOCAPLAZA. CONSTRUIDA CON MURO DE CARGA, ESTUCADO Y CON BALCONES SOBRE SOPORTALES A PZA. MAYOR Y A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA CON MURO DE CARGA ENFOSCADO Y ESTUCADO EXTERIORMENTE. CON BALCONES Y MIRADOR CORRIDO EN ESQUINA, DE CARPINTERÍA DE MADERA PINTRADA. REJERÍA DE FORJA SENCILLA EN BALCONES. BAJOS MUY TRANSFORMADOS POR ESTABLECIMIENTO COMERCIAL. HASTA 1980 ALBERGÓ EL CONOCIDO "CAFÉ EL PALENTINO", TODA UNA INSTITUCIÓN EN PALENCIA.</p>			2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX.			ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.				
2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX.										
	ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.										
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3">3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL II ESTADO DE CONSERV.: RUINA</td> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:</td> <td colspan="2">SE PERMITIRÁN TRONERAS EN CUBIERTA CON FACHADA A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA Y VENTANAS EN FALDÓN EN CUBIERTA CON FACHADA A PLAZA MAYOR</td> </tr> <tr> <td>OBSERVACIONES:</td> <td colspan="2"> SE SUPRIMIRÁ LA MARQUESINA EN ESQUINA ENTRE CALLE MAYOR Y BOCAPLAZA SE FORMALIZARÁ COMPOSITIVAMENTE LA PLANTA BAJA EN RELACIÓN A LAS PLANTAS SUPERIORES. SE RECUPERARÁN LAS REJERÍAS EXISTENTES. SE IGUALARÁ LA PENDIENTE DE CUBIERTA Y CUMBRERA CON EL EDIFICIO COLINDANTE EN CASO DE EXISTIR ILUMINACIÓN EN LA PLANTA BAJO CUBIERTA, SE REALIZARÁ ÚNICAMENTE A TRAVÉS DE TRONERAS TANTO EN LA FACHADA RECAYENTE A LA CALLE MAYOR COMO A LA DE LA CALLE BOCAPLAZA </td> </tr> </table>			3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL II ESTADO DE CONSERV.: RUINA			LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:	SE PERMITIRÁN TRONERAS EN CUBIERTA CON FACHADA A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA Y VENTANAS EN FALDÓN EN CUBIERTA CON FACHADA A PLAZA MAYOR		OBSERVACIONES:	SE SUPRIMIRÁ LA MARQUESINA EN ESQUINA ENTRE CALLE MAYOR Y BOCAPLAZA SE FORMALIZARÁ COMPOSITIVAMENTE LA PLANTA BAJA EN RELACIÓN A LAS PLANTAS SUPERIORES. SE RECUPERARÁN LAS REJERÍAS EXISTENTES. SE IGUALARÁ LA PENDIENTE DE CUBIERTA Y CUMBRERA CON EL EDIFICIO COLINDANTE EN CASO DE EXISTIR ILUMINACIÓN EN LA PLANTA BAJO CUBIERTA, SE REALIZARÁ ÚNICAMENTE A TRAVÉS DE TRONERAS TANTO EN LA FACHADA RECAYENTE A LA CALLE MAYOR COMO A LA DE LA CALLE BOCAPLAZA	
3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL II ESTADO DE CONSERV.: RUINA											
LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:	SE PERMITIRÁN TRONERAS EN CUBIERTA CON FACHADA A C/ MAYOR Y BOCAPLAZA Y VENTANAS EN FALDÓN EN CUBIERTA CON FACHADA A PLAZA MAYOR										
OBSERVACIONES:	SE SUPRIMIRÁ LA MARQUESINA EN ESQUINA ENTRE CALLE MAYOR Y BOCAPLAZA SE FORMALIZARÁ COMPOSITIVAMENTE LA PLANTA BAJA EN RELACIÓN A LAS PLANTAS SUPERIORES. SE RECUPERARÁN LAS REJERÍAS EXISTENTES. SE IGUALARÁ LA PENDIENTE DE CUBIERTA Y CUMBRERA CON EL EDIFICIO COLINDANTE EN CASO DE EXISTIR ILUMINACIÓN EN LA PLANTA BAJO CUBIERTA, SE REALIZARÁ ÚNICAMENTE A TRAVÉS DE TRONERAS TANTO EN LA FACHADA RECAYENTE A LA CALLE MAYOR COMO A LA DE LA CALLE BOCAPLAZA										

4, FOTOGRAFIA



Anejo 7. Ficha 209 del Catálogo del PGOU y del Catálogo del PERI

AYUNTAMIENTO  DE PALENCIA	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA Nº <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 209 </div>									
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> 1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION: </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top;"> SITUACION: PLAZA MAYOR 2 al 9 (Conjunto) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION: </td> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> Número: 2 A 9 Número: <i>2 A 9(CONJ)</i> </td> </tr> </table>			1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR 2 al 9 (Conjunto) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION:	Número: 2 A 9 Número: <i>2 A 9(CONJ)</i>						
1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:	SITUACION: PLAZA MAYOR 2 al 9 (Conjunto) <i>Calle Antigua: PLAZA MAYOR</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano Nº: 4 DENOMINACION:	Número: 2 A 9 Número: <i>2 A 9(CONJ)</i>									
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> 2. DESCRIPCION </td> <td style="width: 70%; vertical-align: top;"> EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL. </td> </tr> </table>			2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.							
2. DESCRIPCION	EPOCA: FINALES DEL SIGLO XIX. ESTILO: CONSTRUCCION TRADICIONAL.										
<p>CONSTA DE PB + 2PP. CONSTRUIDAS SOBRE SOPORTALES CON MURO DE CARGA ESTUCADO EXTERIORMENTE. EN LA COMPOSICIÓN DE FACHADA SE ABRE UN BALCÓN POR CADA VANO DE SOPORTAL Y ALTURA. ORNAMENTACIÓN EN ESTUCO EN ENMARCADOR DE HUECOS DE BALCÓN. CERRAJERÍA DE FORJA SENGILLA Y CARPINTERÍA EXTERIOR DE MADERA. BAJOS COMERCIALES EN SOPORTALES. EN SU MAYORÍA, CON PROFUNDAS ALTERACIONES DE LA ESTRUCTURA PRIMITIVA PARA SU ADAPTACIÓN. ESTÁN HABITADOS Y TERCIALIZADOS, DEDICADOS BÁSICAMENTE A SERVICIOS. EN EL AÑO 94 SE PINTARON LAS FACHADAS EN ACTUACIÓN CONJUNTA PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO.</p>											
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="3"> 3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO </td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO: </td> <td colspan="2" style="height: 40px;"></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> OBSERVACIONES: </td> <td colspan="2" style="height: 40px;"></td> </tr> </table>			3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO			LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:			OBSERVACIONES:		
3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: AMBIENTAL I ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO											
LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO:											
OBSERVACIONES:											
4. FOTOGRAFIA <div style="text-align: center;">  </div>											

Anejo 8. Índice del Catálogo del PGOU (estado actual)

Ver Ficha Nº	Ver Plano	CALLE	NUM	Plano Ant.	PROTECCION	ELEMENTO
Ver Ficha: 206	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	7	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 207	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	8	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 208	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	9	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 209	Ver Plano: PLAZA MAYOR 2 al 9 (Conjunto)	2 A 9	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 210	Ver Plano: PLAZA MAYOR 11 al 14 (Conjunto)	11 A 14	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 211	Ver Plano: PLAZA MAYOR(15, 16 y 17 (Conjunto)	15 A 17	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 212	Ver Plano: PUENTE RÍO CARRIÓN		3		INTEGRAL	PUENTECILLAS
Ver Ficha: 213	Ver Plano: PUENTE RÍO CARRIÓN		3		INTEGRAL	PUENTE MAYOR
Ver Ficha: 214	Ver Plano: PUENTE RIO CARRION		6		INTEGRAL	PUENTE HIERRO
Ver Ficha: 215	Ver Plano: SAN BERNARDO	2	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 216	Ver Plano: SAN BERNARDO	4	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 217	Ver Plano: SAN BERNARDO (Esquina C/ Mayor Ppal.)	1	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 218	Ver Plano: SAN BERNARDO	7	6	6	AMBIENTAL II	VIVIENDAS
Ver Ficha: 219	Ver Plano: SAN BERNARDO	9	6	6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 220	Ver Plano: PLAZA SAN LÁZARO (Esquina Avda. Manuel River	4	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 221	Ver Plano: PLAZA SAN LÁZARO	7	4	4	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 222	Ver Plano: SAN MARCOS	10	3	3	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 223	Ver Plano: SAN MARCOS	12	3	3	AMBIENTAL II	VIVIENDA
Ver Ficha: 224	Ver Plano: PLAZA SAN MIGUEL	S/N	4-6	4-6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 225	Ver Plano: PLAZA SAN PABLO	S/N	1	1	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 226	Ver Plano: PLAZA SAN PABLO	2	1	1	ESTRUCTURAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 227	Ver Plano: SANTA TERESA DE JESÚS	S/N	1-3	1-3	AMBIENTAL I	ASISTENCIAL
Ver Ficha: 228	Ver Plano: SANTO DOMINGO DE GUZMÁN	2	1	1	ESTRUCTURAL	ESCOLAR
Ver Ficha: 229	Ver Plano: SANTO DOMINGO DE GUZMÁN	7	1	1	AMBIENTAL I	RELIGIOSO
Ver Ficha: 230	Ver Plano: AVD SIMÓN NIETO	1	1	1	AMBIENTAL I	RELIGIOSO
Ver Ficha: 231	Ver Plano: LA PUEBLA	3, 5 Y 7	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 232	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	3	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 233	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	5	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 234	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	14	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 235	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	16	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 236	Ver Plano: BURGOS	11	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 237	Ver Plano: JARDINES DE LA HUERTA DE GUADIÁN	S/N	6	6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 238	Ver Plano: AVD. CASADO DEL ALISAL	4	2	2	ESTRUCTURAL	ADMINISTRATIVO

Catálogo PGOU 2008. Primera Parte: Edificios Protegidos Casco Antiguo

Anejo 9. Índice del Catálogo del PGOU (estado modificado)

Ver Ficha Nº	Ver Plano	CALLE	NUM	Plano Ant.	PROTECCION	ELEMENTO
Ver Ficha: 206	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	7	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 207	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	8	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 208	Ver Plano: PLAZA MAYOR (Fachada a C/ Mayor Ppal.)	9	4	4	AMBIENTAL II	VIVIENDAS
Ver Ficha: 209	Ver Plano: PLAZA MAYOR 2 al 9 (Conjunto)	2 A 9	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 210	Ver Plano: PLAZA MAYOR 11 al 14 (Conjunto)	11 A 14	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 211	Ver Plano: PLAZA MAYOR(15, 16 y 17 (Conjunto)	15 A 17	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 212	Ver Plano: PUENTE RÍO CARRIÓN		3		INTEGRAL	PUENTECILLAS
Ver Ficha: 213	Ver Plano: PUENTE RÍO CARRIÓN		3		INTEGRAL	PUENTE MAYOR
Ver Ficha: 214	Ver Plano: PUENTE RIO CARRION		6		INTEGRAL	PUENTE HIERRO
Ver Ficha: 215	Ver Plano: SAN BERNARDO	2	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 216	Ver Plano: SAN BERNARDO	4	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 217	Ver Plano: SAN BERNARDO (Esquina C/ Mayor Ppal.)	1	6	6	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 218	Ver Plano: SAN BERNARDO	7	6	6	AMBIENTAL II	VIVIENDAS
Ver Ficha: 219	Ver Plano: SAN BERNARDO	9	6	6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 220	Ver Plano: PLAZA SAN LÁZARO (Esquina Avda. Manuel River	4	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 221	Ver Plano: PLAZA SAN LÁZARO	7	4	4	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 222	Ver Plano: SAN MARCOS	10	3	3	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 223	Ver Plano: SAN MARCOS	12	3	3	AMBIENTAL II	VIVIENDA
Ver Ficha: 224	Ver Plano: PLAZA SAN MIGUEL	S/N	4-6	4-6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 225	Ver Plano: PLAZA SAN PABLO	S/N	1	1	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 226	Ver Plano: PLAZA SAN PABLO	2	1	1	ESTRUCTURAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 227	Ver Plano: SANTA TERESA DE JESÚS	S/N	1-3	1-3	AMBIENTAL I	ASISTENCIAL
Ver Ficha: 228	Ver Plano: SANTO DOMINGO DE GUZMÁN	2	1	1	ESTRUCTURAL	ESCOLAR
Ver Ficha: 229	Ver Plano: SANTO DOMINGO DE GUZMÁN	7	1	1	AMBIENTAL I	RELIGIOSO
Ver Ficha: 230	Ver Plano: AVD SIMÓN NIETO	1	1	1	AMBIENTAL I	RELIGIOSO
Ver Ficha: 231	Ver Plano: LA PUEBLA	3, 5 Y 7	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 232	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	3	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 233	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	5	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 234	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	14	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 235	Ver Plano: VALENTÍN CALDERÓN	16	4	4	AMBIENTAL I	VIVIENDAS
Ver Ficha: 236	Ver Plano: BURGOS	11	4	4	ESTRUCTURAL	VIVIENDAS
Ver Ficha: 237	Ver Plano: JARDINES DE LA HUERTA DE GUADIÁN	S/N	6	6	INTEGRAL	RELIGIOSO
Ver Ficha: 238	Ver Plano: AVD. CASADO DEL ALISAL	4	2	2	ESTRUCTURAL	ADMINISTRATIVO

Catálogo PGOU 2008. Primera Parte: Edificios Protegidos Casco Antiguo

Anejo 10. Documento Ambiental Estratégico

10.1 Encargo

Se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico del proyecto de Modificación del Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Antiguo (URPI8) por encargo de la sociedad mercantil Avenida de las Salinas, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en Palencia, C/ Becerro de Bengoa, 14 y CIF B34266072.

10.2 Antecedentes de planeamiento urbanístico

El municipio de Palencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Orden FOM/148/2008, de 16 de octubre (BOCyL 07-11-2008). El PGOU clasifica el término municipal en suelo urbano (SU), suelo urbanizable (SUR) y suelo rústico (SR) con distintas categorías y establece las determinaciones de ordenación general y detallada que le son propias en aplicación de la legislación urbanística y sectorial vigente.

El suelo ocupado por el inmueble a que hace referencia este proyecto está incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco Antiguo (en lo sucesivo PERI), aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Palencia de 11 de febrero de 1999 (BOP 12-03-1999) e incorporado al PGOU como planeamiento asumido con la denominación de URPI8.

En el Catálogo del PERI -incorporado al Catálogo del PGOU- el edificio se encuentra sometido al régimen de protección *ambiental I* (fichas 208 y 209). La ficha 208 se refiere a la protección ambiental de las fachadas a la calle Mayor y a Bocaplaza, mientras que la ficha 209 se refiere a la fachada a la plaza Mayor, en tanto que este edificio forma parte del lienzo oeste de la plaza.

El inmueble está por lo demás incluido en una manzana que pertenece al área de condiciones estéticas de *máxima protección* (MP).

10.3 Objetivos de la planificación

El objeto del proyecto es la modificación del Catálogo del PGOU de Palencia y del PERI Casco Antiguo en lo relativo a las condiciones de protección ambiental de dos de las fachadas del edificio situado en C/ Bocaplaza, 4 (fachadas a calle mayor y a Bocaplaza) pasando en éstas de protección *ambiental I* a *ambiental II*. La protección de la fachada a la plaza Mayor (*ambiental I*) no sufre modificación.

10.4 Alcance y contenido del plan propuesto

El alcance y contenido del planeamiento propuesto se concreta en el cambio de parte de las condiciones de protección ambiental asignadas al edificio situado en Palencia, C/ Bocaplaza, 4. El cambio propuesto consiste en la modificación del nivel de protección de las fachadas a la calle Mayor y Bocaplaza pasando de *ambiental I* a *ambiental II* y manteniendo la protección primitiva de *ambiental I* en la fachada a la plaza Mayor.

El cambio propuesto se justifica por la conveniencia del mantenimiento de los valores arquitectónicos ambientales de la edificación mediante la reproducción fiel de las fachadas a modificar, como es obligado en el nuevo nivel de protección ambiental propuesto. La propuesta de modificación de planeamiento que contiene este proyecto no afecta al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigente, puesto que no existen directrices de ordenación territorial que afecten al ámbito del proyecto.

El presente proyecto mantiene como plenamente vigentes todos los extremos, definiciones, modelos territoriales, clasificaciones de suelo, áreas de ordenanza y límites entre ellas, etc., que no aparezcan como expresamente modificados.

Desde el punto de vista de la estructura urbana, la propuesta de modificación del Catálogo del PGOU y del PERI Casco Antiguo que contiene este proyecto no producirá una alteración del modelo territorial de ocupación del suelo que está fijado en el documento que ahora se modifica, toda vez que la actuación es suficiente y adecuada para las previsiones de implantación existentes, como queda justificado más arriba. En el mismo sentido, no se alteran las directrices generales de la ordenación urbanística municipal, ni se generan núcleos de población dispersos que graven las actuaciones públicas.

La modificación propuesta es –en fin- coherente con las actuaciones estratégicas que el propio Ayuntamiento ha llevado a cabo en casos análogos y con el propio modelo urbanístico y territorial del PGOU y será en definitiva un instrumento para la mejor gestión del planeamiento.

Las modificaciones propuestas alteran las determinaciones de ordenación general en tanto que suponen cambios en el Catálogo, pero se circunscriben al ámbito indicado en los planos y al edificio concreto objeto del proyecto (C/ Bocaplaza, 4), por lo que no inducirán efectos no deseados en otros casos ni suponen la generalización de la modificación para otros elementos protegidos.

Tampoco se elementos que vayan a producir influencia sobre las infraestructuras urbanas ni afección al régimen de uso del suelo. No se proponen modificaciones de la clasificación del suelo y por tanto no se precisa resolver nuevas dotaciones de servicios urbanísticos de ninguna clase. En particular y en relación a las distintas redes de infraestructura se concluye que:

1. La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.
2. La incidencia de la modificación propuesta sobre la capacidad de suministro global del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.
3. La incidencia de la modificación propuesta sobre la red de comunicaciones del municipio es nula, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

10.5 Alternativas razonables técnica y ambientalmente viables

Las alternativas razonables técnica y ambientalmente viables se identifican a continuación

- Alternativa 0 - No modificación del planeamiento: la no actuación conllevaría el mantenimiento de las condiciones de protección ambiental de las tres fachadas por igual (*ambiental I*) y dejaría con toda probabilidad el edificio en el estado de ruina actual y con evidente riesgo de colapso.
- Alternativa 1 - Modificación del nivel de protección de las fachadas a calle Mayor y Bocaplaza: esta alternativa es considerada como la única alternativa posible viable para el ambiente urbano mediante una actuación inmobiliaria proporcionada que mantenga los valores arquitectónicos del edificio como integrante del conjunto. Esta alternativa supone la consideración en el planeamiento de la situación y características concretas del edificio objeto del plan.

El desarrollo del planeamiento propuesto no supone ni por sí mismo ni por inducción una alteración de las condiciones medio ambientales del territorio ni del entorno próximo, ya que se mantiene la clasificación y calificación urbanística del suelo, para cuyos usos e intensidades se estará a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, que no se modifica salvo en las condiciones de catalogación señaladas como expresamente a modificar en este proyecto.

10.6 Desarrollo previsible del plan

El desarrollo del plan se realizará con el cambio de las condiciones de protección ambiental conforme al proyecto y de acuerdo con los procedimientos legales y reglamentarios para su tramitación y ulterior aprobación. Una vez aprobado el proyecto, los terrenos que sustentan el edificio mantendrán su clasificación y calificación urbanística, estando sujetos además a la normativa urbanística aplicable.

En lo que respecta a la aprobación del proyecto de modificación, se presentará éste junto con el documento de evaluación ambiental estratégica por el promotor al órgano sustantivo (artículo 29 Ley 21/2013), junto con la solicitud de inicio del trámite simplificado de evaluación ambiental estratégica. El órgano sustantivo deberá comprobar que la documentación recibida cumple con los requisitos de la legislación sectorial y remitirá la documentación al órgano ambiental, que realizará el proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas (artículo 30 Ley 21/2013).

Los órganos consultados tendrán un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, en los que podrán pronunciarse, transcurrido el cual el órgano ambiental dispondrá de cuatro meses para la emisión del Informe Ambiental Estratégico (artículo 31 Ley 21/2013), que se enviará al órgano sustantivo encargado de realizar la aprobación inicial, a partir de la cual se seguirán los plazos y procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

La modificación de planeamiento contenida en este proyecto no conlleva por sí misma la ejecución de obras, infraestructuras o instalaciones de ninguna clase, por lo que no se precisa del establecimiento de horizontes temporales para la planificación y sus consecuencias medio ambientales.

10.7 Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado

A continuación, se incluye una descripción del estado actual del medio donde se ubica la modificación propuesta, para evaluar su estado actual y los aspectos ambientales más relevantes.

10.7.a) Medio natural en el municipio

Encuadre geográfico

El municipio de Palencia se encuentra en la provincia del mismo nombre que, con una superficie de 8.035 km², constituye una de las nueve provincias de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. La provincia presenta una importante diferencia entre su tercio norte, con importantes formaciones montañosas pertenecientes a la Cordillera Cantábrica, y el resto dominado por llanuras y páramos dedicados principalmente a la agricultura.

Tiene una superficie de 94,71 km² y cuenta con una población en el entorno de los 80.000 habitantes, los cuales residen de forma casi exclusiva en la ciudad de Palencia, situada en el fondo de la depresión del río Carrión, que cruza el casco urbano en su discurso hacia el río Pisuerga. A ambos lados del río y delimitando el término municipal aparecen los cerros que coronan en la meseta y constituyen los puntos de mayor altitud del municipio.

Climatología

El clima de Palencia puede definirse como mediterráneo frío y se caracteriza por su continentalidad, escasas precipitaciones, inviernos largos y fríos y veranos cortos y no excesivamente cálidos. Existe un período seco bien marcado en los meses de julio y agosto y dos períodos húmedos, uno en primavera (abril-mediados de junio) y otro en otoño-invierno. Las precipitaciones en forma de nieve no son abundantes.

Se pueden apreciar dos áreas con ciertas diferencias climatológicas, a saber: por un lado, la depresión del río Carrión y por otro la meseta situada al este y a más de 100 m de altitud relativa. De éstas se derivan datos meteorológicos de dos estaciones representativas; por un lado, la situada en la ciudad (a 750 m de altitud) y por otro la del observatorio de Villanubla (Valladolid) cuya altitud (854 m) y cuyas condiciones climáticas son prácticamente iguales a las de la zona de páramos del término.

El núcleo urbano está condicionado en sus temperaturas por la proximidad al río Carrión y al Canal de Castilla, lo que determina una mayor suavidad de las temperaturas tanto en invierno, con menor número de heladas que otras zonas próximas pero alejadas de los cauces. A su vez, en verano presenta máximas menos altas.

En cuanto al régimen de vientos, predominan los de componente norte (en sus variables NE, N y NO NO), con prevalencia del NE, mientras que entre los de componente sur domina el SO. La zona de los páramos se caracteriza por una mayor continuidad de los vientos con períodos de calma similares a los de la depresión del río. En éstos son dominantes los vientos de componente NE y O y sobre todo en los meses de febrero, marzo y abril.

Geología y geomorfología

El término de Palencia se encuentra en la cuenca del río Duero, que limita al norte con la Cordillera Cantábrica, al este con el sistema Ibérico, al sur con el sistema Central y al suroeste con las penillanuras de Zamora y Salamanca. Desde el punto de vista geomorfológico constituye una cubeta de origen tectónico que se ha ido rellenando por materiales terciarios y en cuya zona central se sitúa Palencia.

Los elementos más característicos de esta formación son los páramos altos y las cuestas que los ponen en contacto con el fondo de los valles y con la comarca de Tierra de Campos. Los páramos son plataformas estructurales de carácter llano formadas a partir de acumulaciones de sedimentos calizos en medios lacustres y pantanosos en una parte de la cuenca sedimentaria y que destacan entre 100 y 150 m respecto del fondo de los el fondo de los valles. Cuando la red del Carrión con sus afluentes dejó al descubierto sedimentos poco potentes, la erosión fue formando y abriendo los amplios valles que se pueden observar en la actualidad.

En algunos lugares en el borde del páramo aflora una capa de caliza dura que da lugar a *paredes* en cuya base son frecuentes los derrumbamientos de yesos y margas, que dan lugar a los cortados más altos del sur de la provincia. Cabe destacar -por lo que tienen de formas típicas- los *cerros testigo*, más abundantes en las zonas de transición con las campiñas arcillosas y que constituyen trozos de los páramos aislados y situados a cierta distancia del borde de los mismos.

Hidrología

Palencia se encuentra sobre el sistema acuífero nº 8 de la cuenca del Duero, que está a gran profundidad bajo materiales impermeables, lo que unido a la baja calidad de las aguas que lo forman determina una escasa utilidad de aprovechamiento y reducidos problemas de contaminación. Por otra parte, el acuífero que existe en las terrazas bajas del río Carrión presenta un reducido espesor y su explotación no es susceptible de aprovechamientos de importancia, limitándose su explotación a algunos pozos de escaso consumo global.

En cuanto a la hidrología superficial el principal curso de agua lo constituye el río Carrión, que nace al norte de la provincia en la vertiente sur de la cordillera Cantábrica y, con una longitud de 178 km, salva un desnivel de 800 m y desemboca en el río Pisuerga. La calidad de las aguas es mala y con niveles de amoníaco, DBO5 y coliformes relativamente altos durante buena parte del año.

El otro curso de agua lo constituye el ramal sur del Canal de Castilla y existen además otros cauces de menor relevancia como el canal de Palencia y los arroyos de Valdeginete, de San Juan, de Valcabado y del Valle.

Vegetación y flora

La vegetación se enmarca entre las comarcas naturales de Tierra de Campos y el Cerrato. La primera está formada por extensas zonas llanas y ha sido cultivada desde antiguo con trigo y otros cereales y con buena productividad. Es una comarca muy deforestada y con gran importancia económica en el pasado, sobre todo por la producción de trigo y ganado lanar, en la que predominan las comunidades vegetales de barbechos, caminos y setos, con presencia de especies esteparias. Los arroyos y zonas húmedas rompen la monotonía del paisaje y aumentan la biodiversidad.

La segunda se conforma por una sucesión de páramos y cerros, en lo que es el tramo final de los Montes Torozos y otros páramos como los de Astudillo y Torquemada. Es un área de clima muy continental y que conserva restos de bosques y matorrales, alternando con cultivos de secano, barbechos y pastizales. Tradicionalmente han sido montes dedicados a la caza, la explotación de leña y otros productos forestales y está igualmente muy deforestada y degradada desde el punto de vista de su vegetación.

La flora del término corresponde a la denominada provincia florística Castellano-Maestrazgo-Manchega, en su sector Castellano-Duriense y se estiman entre quinientas y seiscientas las especies presentes, predominando las de tipo mediterráneo y con abundancia de plantas ruderales.

Fauna

El municipio presenta una cierta diversidad de medios y hábitats, algunos con un destacable grado de naturalidad y conservación como el Monte El Viejo, lo que se traduce en una importante representación faunística, tanto por el número de especies presentes como la singularidad o grado de amenaza de alguna de ellas.

En anexo al PGOU se recoge el inventario faunístico de las especies presentes, a cuyo detalle nos remitimos. A modo de sumario cabe destacar que en invertebrados se relacionan varias especies singulares, siete en el grupo de los peces, once en el de los anfibios y dieciséis entre los reptiles. Por su parte, las aves constituyen el grupo de vertebrados mejor representado, con ciento veinte especies. Finalmente aparecen veintisiete especies de mamíferos.

Paisaje

El paisaje del municipio se describe en base a las unidades paisajísticas determinadas en función de sus peculiaridades, a saber, las cuestas, el monte, los cursos de agua, las zonas de cultivo, el secano y la vega y finalmente el casco urbano.

Espacios naturales protegidos

Dentro del Término de Palencia no existen espacios naturales protegidos, ni lugares de interés comunitario (LIC o ZEPA) o de la Red Natura 2000. Únicamente existe un monte de utilidad pública (MUP Nº 232.2), que corresponde al Monte El Viejo.

Caminos y vías pecuarias

La red de caminos está constituida por caminos rurales, los de concentración parcelaria, los caminos forestales y los de servicio en acequias y canales, así como las vías pecuarias. En el término existen dos vías pecuarias principales (Cañada de la Mendoza y Cañada Real Leonesa), cuatro coladas y una vereda, que se encuentran en un precario estado de conservación y llegan a desaparecer totalmente en algunos tramos.

10.7.b) Medio natural inmediato al ámbito del plan

Los terrenos objeto del plan están situados en la parte central del núcleo urbano de la ciudad y forman parte de un área totalmente consolidada y dentro de un paisaje fuertemente antropizado. Los usos del medio son múltiples, con prevalencia del uso residencial y en menor medida de los usos comerciales e industriales -en las zonas periféricas-. El medio natural próximo ha ido perdiendo paulatinamente valores naturales por causa de la ocupación del territorio por los usos citados.

El entorno urbano más inmediato está constituido por su parte por la red viaria y de espacios públicos que conforman la almendra central del casco consolidado de Palencia, cuya trama genera las manzanas -predominantemente residenciales- que caracterizan el paisaje urbano y los espacios libres públicos más característicos y emblemáticos (plaza Mayor, calle Mayor, Patio de Castaño, calles de La Cestilla y Don Sancho, etc.).

La modificación de las condiciones de protección ambiental no conllevará cambios en los usos existentes ni en los previstos por los instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento, toda vez que únicamente se circunscribe a las condiciones de protección de dos de las fachadas del edificio objeto del proyecto.

La parcela urbana sobre la que se asienta el edificio tiene una superficie aproximada, según el levantamiento llevado a cabo por la propiedad, de unos 250 m² y linda por tres de sus lados con vías públicas completamente urbanizadas y por el cuarto con la edificación colindante. El edificio ha tenido tradicionalmente un uso residencial en plantas de piso y comercial en planta baja, aunque está desocupado y sin uso en la actualidad. No existen ni han existido masas forestales, elementos vegetales, cursos de agua o elementos de valor natural en el ámbito concreto del planeamiento.

Los únicos valores del edificio son los arquitectónicos y los derivados de su entorno y su situación en el Conjunto Histórico de la ciudad, sin que los mismos tengan afección medio ambiental alguna.

10.7.a) Valoración por zonas del ISA del PGOU de Palencia

Teniendo en cuenta los valores ambientales considerados en el informe ambiental del PGOU, las zonas urbanas del término se han clasificado con un valor ambiental *bajo*, incluyendo el casco urbano y las zonas de su entorno más próximo, donde se han producido los asentamientos de infraestructuras y edificaciones residenciales e industriales principalmente.

Según esta clasificación, el ámbito urbano carece de valores naturales, geológicos y geomorfológicos, así como de valores por razón de la vegetación o por la existencia de flora y fauna reseñable. Tampoco existen valores paisajísticos remarcables, salvo los oteros situados al norte del casco urbano.

Esta zona está atravesada por una vía pecuaria (colada) actualmente invadida por una carretera y en su límite se encuentra otra vía pecuaria (colada) que coincide con la circunvalación de la ciudad. En la parte este existe una vereda cuyo trazado se pierde en el actual polígono industrial y por el sur la ciudad llega hasta la Cañada Real Leones.

10.8 Efectos ambientales previsibles

Con frecuencia las modificaciones de planeamiento municipales vienen a desarrollar nuevas áreas urbanas o urbanizables, con el consiguiente cambio en la clasificación de los suelos y/o la puesta en carga de nuevos sectores. Pero este no es el caso que se evalúa ya que la clasificación y calificación urbanística permanece inalterada como suelo urbano consolidado, variando exclusivamente el nivel de protección ambiental del edificio existente.

Sobre esta base y dadas las características del entorno en que se encuadra el ámbito de actuación, su escasa entidad superficial, su inclusión en el núcleo urbano y ausencia de valores ambientales nos llevan a concluir la inexistencia de efectos medio ambientales. La modificación normativa no implica -a estos efectos- más que posibilidad de realizar una actuación edificatoria conservando la fachada a plaza Mayor y reproduciendo fielmente las dos fachadas restantes, dado el estado de ruina y previsible colapso del inmueble.

El cambio del planeamiento no tiene ningún efecto medio ambiental ni a corto ni a largo plazo sobre el terreno ni sobre el territorio, ya que la situación de ambos no se altera por la modificación normativa prevista.

No obstante, el objeto del proyecto es modificar las condiciones de protección ambiental de la edificación para hacerlas más acordes con los valores de protección del conjunto y más acorde con sus específicos valores arquitectónicos. En todo caso, los eventuales efectos ambientales derivarán de los usos que finalmente se localicen en el inmueble, mientras que dicha regulación no se ve afectada por este proyecto, siendo de aplicación al efecto la legislación vigente y el planeamiento general y de desarrollo aplicable cuyas determinaciones de uso no se modifican.

Por lo anterior, cabe concluir fundadamente que el cambio normativo de este proyecto no implica efectos previsibles sobre el medio ambiente.

10.8.a) Planes sectoriales y territoriales concurrentes

Los instrumentos de ordenación del territorio están regulados en la LOTCyL, donde se establecen los principios y objetivos de la ordenación territorial en la región y se define un sistema de instrumentos de planeamiento territorial, complementario a la planificación urbanística y a la planificación sectorial, que solucione las insuficiencias en el tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial.

Estos instrumentos son las directrices de ordenación del territorio, las directrices de ordenación de ámbito subregional, los planes y proyectos regionales y los planes de ordenación de los recursos naturales. Los instrumentos de ordenación del territorio aprobados y en vigor a fecha de hoy se dividen en instrumentos de ámbito interprovincial y de ámbito provincial y los primeros se subdividen a su vez en planes territoriales y planes sectoriales.

Los planes interprovinciales de ámbito sectorial aprobados a fecha de hoy y en vigor son los que se relacionan a continuación:

1. Plan Director de Infraestructura Hidráulica Urbana (Decreto 151/1994, de 7 de julio, BOCyL 26-10-1994).
2. Plan Forestal de Castilla y León (Decreto 55/2002, de 11 de abril, BOCyL 17-04-2002).
3. Plan Regional Sectorial de Carreteras 2002-2007 (Decreto 52/2003, de 30 de abril, BOCyL 07-04-2003).
4. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010 (Decreto 18/2005, de 17 de febrero, BOCyL 23-02-2005).
5. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, BOCyL 30-12-2005).
6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Industriales de Castilla y León 2006-2010 (Decreto 48/2006, de 13 de julio, BOCyL 18-07-2006).
7. Directrices Esenciales de Ordenación de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio, BOCyL 24-06-2008).
8. Plan Regional Sectorial de Carreteras (Decreto 24/2009, de 26 de marzo, BOCyL 06-04-2009).

Los instrumentos de ordenación del territorio referidos específicamente al ámbito provincial de Palencia son los siguientes:

1. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Fuentes Carrionas y Fuente Cobre Montaña Palentina (Decreto 140/1998, de 16 de julio, BOCyL 21-07-1998).
2. Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla (Decreto 205/2001, de 2 de agosto, BOCyL 08-08-2001.)
3. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia (Decreto 6/2009, de 23 de enero, BOCyL 28-01-2009).
4. Plan regional de ámbito territorial para el desarrollo del enclave logístico regional CyLoG (Decreto 3/2009, de 15 de enero, BOCyL 21-01-2009).
5. Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Montaña Cantábrica Central en Castilla y León (Ley 4/2011, de 14 de abril, BOCyL 14-04-2011).

6. Plan Regional de Ámbito Sectorial de la Bioenergía de Castilla y León (Decreto 2/2011, de 20 de enero, BOCyL 26-01-2009).

El ámbito de este proyecto no está incluido ni afectado por los instrumentos de ordenación del territorio relacionados más arriba, con excepción de las Directrices de Ordenación Subregional de la provincia de Palencia, por lo que no se precisa adecuación de este documento a los mismos. En relación a las citadas Directrices y en aplicación de lo establecido en el artículo 27 de la LOTCyL, se ha tenido en cuenta en la redacción del plan específicamente el Título 7, relativo a las Directrices Urbanísticas.

Por tanto, cabe concluir fundadamente que las modificaciones propuestas en el PGOU de Palencia y el PERI Casco Antiguo son plenamente coherentes y ajustados a los instrumentos de ordenación del territorio relacionados.

10.8.b) Clima y atmósfera

La modificación propuesta no plantea ninguna afección sobre cualquier aspecto atmosférico o ambiental, por lo que este factor no se verá afectado de ninguna manera por la aprobación del plan.

10.8.c) Ruido

La modificación propuesta no plantea modificación alguna de las condiciones de uso interiores o exteriores al edificio, ni cambios normativos que puedan inducir variaciones en las condiciones del área acústica objeto del proyecto y que se recogen en el Mapa de Estratégico de Ruido de la ciudad de Palencia del año 2012 y cuyo análisis detallado se contiene en la Memoria Vinculante del plan (Título VIII, página 52 y siguientes).

Del mismo modo, el plan no tiene incidencia en las infraestructuras territoriales que pudieran constituir fuentes de generación de ruido (carreteras, ferrocarriles, etc.) ni se generan nuevas áreas residenciales que pudieran verse afectadas por éstas. Los cambios en las determinaciones de ordenación general y detallada que incluye este proyecto no contienen determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, por lo que no se precisa de otro trámite al respecto.

10.8.d) Geología y edafología

Tanto la geología como geomorfología no se verán afectadas por los objetivos y acciones planteadas por la modificación, ya que únicamente se verá afectado el nivel de protección ambiental del edificio, sin alteraciones profundas ni superficiales de los suelos o de la composición de los terrenos.

10.8.e) Hidrología

Como se indica en el Capítulo 7 Título I de la Memoria Informativa (página 13), no existen cauces en la zona objeto del planeamiento ni en las proximidades, por lo que en este aspecto no hay afecciones ambientales.

10.8.f) Vegetación y flora

La condición de suelo urbano consolidado y de área urbana central fuertemente antropizada y sin presencia vegetal evidencia que el desarrollo del plan no tiene efectos ambientales sobre la vegetación, al ser ésta inexistente en este ámbito.

10.8.g) Fauna

En consonancia con el factor anterior, la fauna en el ámbito del plan es inexistente por lo que no hay efectos ambientales sobre la misma a consecuencia del planeamiento propuesto.

10.8.h) Paisaje

El paisaje no se verá afectado, ya que el desarrollo del plan se refiere únicamente a determinaciones de ordenación sobre una edificación existente y no hay alteración de su terreno, espacio o volumen ni se producirán impactos visuales o de modificación de los espacios públicos.

10.8.i) Espacios naturales protegidos

En el ámbito de la zona de actuación se comprueba que no existe coincidencia geográfica con la Red Natura 2000, y se puede asegurar la inexistencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la integridad de cualquier lugar incluido en aquella.

Tampoco hay hábitats naturales de interés comunitario, ni ninguna especie de flora catalogada afectada dentro del sector ni se afecta a montes de utilidad pública. Del mismo modo, la zona está fuera de la Red de Espacios Naturales según la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León y no se afecta a ninguna zona húmeda catalogada.

10.8.j) Vías pecuarias

Las modificaciones propuestas en el plan no tienen incidencia ambiental o de otro tipo en las vías pecuarias que discurren por el municipio.

10.8.k) Infraestructuras

Como se indica en el Capítulo 7 Título I de la Memoria Informativa (página 13), no existen carreteras ni ferrocarriles en la zona objeto del planeamiento ni en las proximidades, por lo que en este aspecto no hay afecciones ambientales.

El efecto ambiental sobre la red de saneamiento y sobre las dotaciones de electricidad y comunicaciones del municipio es nulo, teniendo en cuenta que no se producen incrementos de edificabilidad, densidad de ocupación o cambios de uso del suelo, sobre la capacidad de suministro de agua potable. No es previsible, por tanto, que haya incidencia a este respecto en el futuro desarrollo del municipio o en otras actuaciones.

10.8.l) Riesgos

El Título VII de la Memoria Vinculante del plan (página 41 y siguientes) contiene el análisis de los riesgos naturales y tecnológicos en el término y en el área del planeamiento. Dado que las modificaciones urbanísticas propuestas afectan únicamente a las condiciones de protección ambiental de la edificación y no se proponen cambios de clasificación o calificación urbanística, no se generan nuevos asentamientos ni se alteran las condiciones de uso e intensidad de los suelos, no se agravarán estos riesgos ni se producirán efectos ambientales derivados de los mismos.

10.9 Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece que:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La modificación de planeamiento urbanístico que contiene este proyecto quedaría así englobada en los supuestos del apartado 2, en tanto que se trata de una modificación menor de un instrumento de planeamiento de superior rango, aprobado y en vigor (el PGOU de Palencia y el PERI Casco Antiguo), que establece determinadas condiciones de protección de la edificación en un ámbito territorial de reducida extensión. No cumple los requisitos del apartado 1 del citado artículo 6, a saber, no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental referidos a ninguno de los usos citados en dicho apartado, ni afecta a espacios de la Red Natura 2000.

En el mismo sentido, analizados los valores naturales y características medioambientales del entorno de y concretamente del ámbito de actuación, se ha constatado que la zona objeto de la modificación no cuentan con ningún valor natural que pueda verse afectado, habida cuenta que se trata de un ámbito totalmente urbano, no proyectándose cambio de uso o superficial sustancial y siendo inexistentes los efectos ambientales previsibles.

En su conjunto la modificación que se analiza representa una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial y no altera la clasificación del suelo existente, sobre un ámbito carente de valores ambientales y en un entorno urbano, de donde resulta pertinente la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación estratégica. En virtud de todo lo anterior, deberá realizarse el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica conforme al artículo 29 y siguientes de la ley.

10.10 Resumen de motivos para la selección de las alternativas contempladas

Dada la naturaleza del plan propuesto, que se resume en el cambio de planeamiento referido y detallado, no se contemplan más alternativas que las expuestas, en ausencia de otras opciones de aplicación.

La alternativa elegida de modificación del plan se considera conveniente, oportuna y debidamente justificada en los apartados correspondientes de la Memoria Vinculante y sirve para adaptar el grado de protección a la realidad del interés y valor patrimonial del inmueble -que es su carácter de configuración del ambiente- y al estado efectivo del mismo.

Se trata de un edificio en un entorno urbano consolidado en el que no existen valores naturales ni medio ambientales a proteger y en el que se pretende adecuar el nivel de protección (dentro del mismo grado, que no se modifica) a la realidad de los valores ambientales que resultan merecedores de protección, esto es, las fachadas y la formación de cubierta. La intervención por integración con reconstrucción mimética de la fachada es un mecanismo de protección que el propio PERI -y por tanto el PGOU por la incorporación de aquél- establece como adecuado para determinados edificios.

10.11 Medidas para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos relevantes en el medio ambiente a consecuencia de la aplicación del plan, tomando en consideración el cambio climático

De acuerdo a la descripción detallada más arriba se concluye que el plan tiene como finalidad el cambio en el nivel de protección ambiental del edificio objeto del proyecto, con las determinaciones y especificaciones señaladas en la Memoria Vinculante.

Las propias características del plan evidencian que su aplicación no supone, ni de forma directa ni indirecta, la producción de efectos negativos ni siquiera leves en el medio ambiente ni de alteraciones inducidas o potenciadas por el cambio climático, de acuerdo con los datos e informaciones técnicas disponibles, ya que se trata únicamente de un cambio normativo de reducidísimo alcance.

No obstante, el uso del suelo se atenderá en todo momento a la debida sensibilidad con su entorno próximo y se ajustará a las determinaciones que le son propias por su condición de suelo urbano.

10.12 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

Tal y como se ha señalado más arriba, el proyecto propone la modificación de elementos del PGOU y del PERI Casco Antiguo de Palencia, en unos términos que no implican cambio ni siquiera somero en las condiciones del medio ambiente y/o del entorno urbano y natural. La modificación supone exclusivamente la variación del nivel de protección *ambiental* de la edificación, sin que de la misma se vayan a inferir de forma directa o indirecta alteraciones del medio ambiente en el propio terreno o en los próximos o cercanos.

Al no existir impactos negativos significativos, ni haberse considerado necesario definir mecanismos de prevención, reducción ni corrección, no se contemplan medidas específicas al respecto, por cuanto se está actuando sobre un área de suelo urbano consolidado y siendo la modificación pretendida coherente con la ordenación global del municipio y del área.

Por las razones anteriores, no se precisa de medidas específicas para el seguimiento ambiental del plan siendo de aplicación en todo caso las determinaciones generales de la legislación vigente en cuanto a los usos susceptibles de implantarse en el edificio, cuyas condiciones y regulación no se ven modificadas por este proyecto.

Aun así, de conformidad con el artículo 22.6 del TRLSRU, la administración competente en materia de ordenación y ejecución urbanística -el ayuntamiento en este caso -deberá elaborar un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia que considere, entre otros, la sostenibilidad ambiental y que podrá servir como control para el seguimiento ambiental según lo establecido por la legislación de evaluación ambiental.

El ayuntamiento elaborará periódicamente un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística donde se considerará la sostenibilidad ambiental. De esta forma se darán por cumplidos los requisitos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Palencia, enero 2019



Carlos Pisano Alonso – arquitecto