

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U Y DEL PERÍ DE PALENCIA

DOCUMENTO Modificación de la ficha 107 y plano 12.1 del catálogo del P.G.O.U, y modificación  
del plano 1.6 del P.E.R.I "Casco Antiguo" de Palencia

SITUACIÓN Paseo del Salón nº33. Palencia

ENCARGANTE Emilio del Olmo, Guillermo Marcos, Eduardo Vallejo Robles y Marina Robles Vallejo

ARQUITECTOS Ricardo Carracedo Castro y Mariano V. Cobo Araguzo.

FECHA Octubre de 2020.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

Documento revisado que incluye las subsanaciones según  
requerimientos municipales a fecha de 16 de septiembre de 2020.

## **INDICE**

### **1. MEMORIA INFORMATIVA**

- 1.1.- ENCARGO Y AGENTES
- 1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO
- 1.3.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO AFECTADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN
- 1.5.- METODOLOGÍA
- 1.6.- FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA. ARTÍCULO 58 DE LA LEY 5/1999
- 1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN. ARTÍCULO 169 DEL RUCYL
- 1.8.- TRAMITACIÓN

### **2. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN**

- 2.1.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
- 2.2.- ESCRITURAS DE PROPIEDAD DE LA EDIFICACIÓN
- 2.3.- FICHA ACTUAL Nº107 DEL CATÁLOGO DEL PGOU.

### **3. MEMORIA VINCULANTE**

- 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 3.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN
- 3.3.-IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO
  - 3.3.1- Modificaciones en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia PGOU.
  - 3.3.2- Modificaciones en el Plan Especial de Reforma Interior Casco Antiguo PERI
  - 3.3.3- Justificación de la modificación.
- 3.4.- MARCO LEGAL Y NORMATIVO
- 3.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 16.1.b DEL TRLS Y 40 Y 41 DEL RUCYL.
- 3.6.- IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS

**3.7.-AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL  
PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

**3.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL  
MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN  
GENERAL VIGENTE.**

3.8.1- Informe de sostenibilidad económica y estudio económico

3.8.2.- Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León

3.8.3.- Justificación de la ley de la Ley del Ruido de Castilla y León

3.8.4.- Cumplimiento del Artículo 58.c) de la Ley 7/2014 de 12 de abril y del  
artículo 172 del RUCYL.

3.8.5.- Cumplimiento del artículo 58.d) de la Ley 7/2014 de 12 de abril y del  
artículo 173 del RUCYL.

3.8.6.- Informe LEY 9/2014 General de Telecomunicaciones

**3.9.- RESUMEN EJECUTIVO**

**3.10.- CONCLUSIÓN**

**4. PLANOS**

**4.1 PLANOS DE INFORMACIÓN**

A01-Catálogo de bienes protegidos. Estado actual

A02-Plano PERI casco antiguo. Estado actual

A03-Plano actual de la parcela.

A04-Representación gráfica del estado actual de la fachada principal.

A05-Representación gráfica del estado actual de la fachada interior.

A06-Representación gráfica del estado actual de la fachada interior-  
patologías.

**4.2 PLANO DE ORDENACIÓN**

B01-Catálogo de bienes protegidos. Estado reformado.

B02-Plano PERI casco antiguo. Estado reformado.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

## 1.- MEMORIA INFORMATIVA

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

### **1.1.- ENCARGO Y AGENTES**

Se redacta la presente MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (P.G.O.U.) Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS ÚNICO Y SUR DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CASCO ANTIGUO (P.E.R.I.), a petición de D. EMILIO ROBLES DEL OLMO con DNI 12.668.149-W, D. GUILLERMO MARCOS ROBLES con DNI. 12.742.839-B, D. EDUARDO VALLEJO ROBLES con DNI 12.738.668-A y D<sup>a</sup> MARINA ROBLES VALLEJO con DNI.71945364-F, todos con domicilio a efectos de notificación en Palencia, calle Curtidores 19 CP 34004 y teléfono de contacto 979 17 06 96 (MODOS ARQUITECTURA).

Los encargantes actúan en calidad de propietarios y representantes del resto de la propiedad en proindiviso del edificio situado en Palencia, Paseo del Salón nº 33, según se acredita en la escritura de donación y compraventa adjunta al presente documento.

El presente documento se redacta por los arquitectos D. Ricardo Carracedo Castro y D. Mariano V. Cobo Araguzo ambos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, en su Delegación de Palencia con los nº 3.390 y 3.439 respectivamente.

### **1.2.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ENCARGO**

El municipio de Palencia cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, cuya última revisión fue aprobada definitivamente con fecha 16 de octubre de 2008 y publicado en el BOCYL el 7 de noviembre de 2008.

Además el centro histórico de la ciudad está regulado por el Plan Especial de Reforma Interior "Casco Antiguo", aprobado definitivamente con fecha 11 de febrero de 1999 y publicado en el BOP el 12 de marzo de 1999.

En la actualidad, el edificio situado en el Paseo del Salón nº 33 está catalogado con Protección Ambiental I, y según las condiciones descritas en la ficha nº 107

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

del Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U., se deben conservar las fachadas principal y al patio.

El presente documento tiene como objetivo modificar la manera con la que se aplica la protección asignada a las fachadas del edificio, diferenciando la fachada que da a la vía pública, la cual conservará su protección en los mismos términos con los que se redactó el Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U., de la fachada al patio interior. Es decir, se pretende mantener la Protección Ambiental I de la fachada exterior a vía pública conforme a los criterios de este grado de protección y eliminar la protección de la fachada al patio interior.

Concretamente se plantean las siguientes modificaciones:

- Modificación de la FICHA Nº 107 INCLUIDA EN EL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.G.O.U., con relación a la protección de la fachada interior.
- Modificación del PLANO 12.1 INCLUIDO EN EL CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL P.G.O.U., con relación a la alineación y protección de la fachada interior del inmueble
- Modificación del PLANO 1.6 incluido en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO, con relación a la alineación y protección de la fachada interior del inmueble.

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

### 1.3.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Esta Modificación Puntual se restringe exclusivamente a la ficha nº 107 del Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U. Es decir, afecta sólo al edificio

situado en el Paseo del Salón nº 33 de Palencia, y más concretamente a la fachada al patio interior de este inmueble. El elemento que se altera en esta Modificación Puntual no es extrapolable a otros ámbitos del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Palencia ni del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CASCO ANTIGUO.

#### 1.4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ELEMENTO AFECTADO POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El elemento incluido en la ficha nº 107 del Catálogo de Bienes Protegidos del P.G.O.U. de Palencia en el ámbito del URPI-8, está situado en el número 33 del Paseo del Salón, haciendo esquina con la Avenida Manuel Rivera.



Imagen 1 Ubicación del inmueble afectado por la modificación sobre fotografía aérea.

Este edificio fue diseñado por el arquitecto D. Jerónimo Arroyo López a mediados de los años 20. Concretamente, el permiso de obras se solicita el 6 de Julio de 1926. El estilo arquitectónico se define como ecléctico con transición al

protorracionalismo.

Cabe destacar que en los años 50 se elevó el edificio una planta más, y a finales de esta década, y según proyecto del arquitecto D. Fernando de Unamuno y Lizárraga, se completó dicha planta, convirtiéndolo así en un piso homogéneo y compacto por encima de la cornisa del edificio original.

Se trata, de un edificio de viviendas en esquina, configurado por planta sótano, baja y cuatro más, realizado en muro de carga de ladrillo macizo y con forjados de madera. Las fachadas al Paseo del Salón y a la Avenida Manuel Rivera de este inmueble están ejecutadas con ladrillo caravista, con ornamentación en enmarques de ventana y balcones de forja pintados, así como un potente zócalo a modo de basamento.



Imagen 2. Fotografía de la Fachada del edificio al Paseo del Salón.

La planta baja del edificio se encuentra enfoscada y verdugada. En plantas superiores, el inmueble posee miradores volados en los extremos de ladrillo enfoscado y carpintería de madera pintada.



Imagen 3. Fotografía de la planta baja del edificio hacia el Paseo del Salón.

Los datos catastrales del elemento afectado por la modificación son los siguientes:

LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUP.CATASTRAL construida (m <sup>2</sup> )	SUP.GRÁFICA parcela (m <sup>2</sup> )
Paseo del Salón nº33-Palencia	3619908UM7531N	2.060,00	530,00

De la documentación del catastro, se puede obtener la distribución por plantas del edificio. Esta distribución se recoge en la tabla adjunta:

PLANTA	Nº de viviendas por planta	Definición de viviendas por planta
Planta sótano	No	Trasteros
Planta Baja	4	A-B-C-D
Planta Primera	3	DR-IZ-CN
Planta Segunda	3	DR-IZ-CN
Planta Tercera	3	DR-IZ-CN
Planta Cuarta	5	A-B-C-D-E



Imagen 4. Fotografía del chaflán en la intersección de las calles



**Imagen 5. Fotografía de la fachada del edificio a la Avenida Manuel Rivera.**

### **1.5.- METODOLOGÍA**

La metodología en la que se ha basado la elaboración y redacción de este documento se fundamenta en el conocimiento más completo y fidedigno posible, tanto del elemento a modificar, como del resto de los elementos incluidos en las fichas y planos del Catálogo del P.G.O.U., y textos y planos del P.E.R.I.

### **1.6.- FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA. ARTÍCULO 58 DE LA LEY 5/1999**

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

consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

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

#### **1.7.- CONTENIDO DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓN. ARTÍCULO 169 DEL RUCYL**

Según determina el artículo 169 del LUCyL, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento 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:

- a) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- b) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- c) 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.

La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican.

En aplicación de las anteriores determinaciones, el presente documento de Modificación está constituido por los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa
- b) Documentos de información
- c) Memoria vinculante
- d) Planos

Se indica que todos los documentos con carácter no informativo son enteras 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.

## 1.8.- TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia en el ámbito del URPI-8 y del P.E.R.I. "Casco Antiguo", se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del capítulo V del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

## 2.- DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

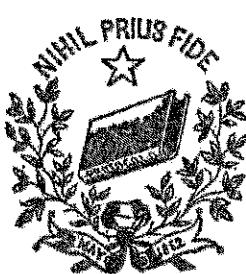
## 2.1.- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL



MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

## 2.2.- ESCRITURAS DE PROPIEDAD DE LA EDIFICACIÓN

*XO*  
Año 1.977



9  
6

Rúm. 767

Copia de

ESCRITURA DE DONACIÓN Y COMPROVANTIA

*Andrés González  
en su escrito*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD-PALENCIA PRESENTACIÓN			
HORA	FECHA	ASIENTO	DIARIO
12	36-9-79	201	92

R/4363

a favor de

- D. JOSÉ LUIS MARCOS HERRERO, y su esposa 12.511.259  
Dña. M. MERCEDES ROBLES DEL OLMO; - 12.634560
- D. EDUARDO VALLEJO MONTEJO, y su esposa 12.631.677  
Dña. VICTORINA ROBLES DEL OLMO; 12.631781
- D. GUSTAVO ROBLES DEL OLMO, y su esposa 12.652095  
Dña. CONCEPCIÓN VALLEJO MONTEJO; 12.632.544
- D. EMILIO ROBLES DEL OLMO, y su esposa 12.662149  
Dña. MARÍA DEL CARMEN CALZADA DELGADO.- 38398.817

ante  
JULIO HERRERO RUIZ, Notario de Herrera de Pisuerga.,  
y para el protocolo de

**Don Manuel Valencia Benítez**

Notario

Con residencia en CARRIÓN DE LOS CONDES

En veinte de septiembre de 1977



10

7

1A7533998

CLASE 7a

DIEZ PESETAS

DONACION Y COMPROVENTA

NÚMERO SETECIENTOS SESENTA Y SIETE

EN CARRIÓN DE LOS CONDES, a veinte de septiembre  
de mil novecientos setenta y siete.

Ante mi, JULIO HERRERO RUIZ, Notario del Ilustre  
Colegio de Valladolid, con residencia en Herrera de  
Risuerga, sustituyendo, por licencia reglamentaria, a  
MANUEL VALENCIA BENÍTEZ, Notario de Carrón de los -  
Condes; y para su protocolo,

COMPARÉCEN

Don ELPÍDIO ROBLES CEBRIÁN, médico, y su esposa -  
Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONGE, ama de casa, ve-  
cinos de Palencia, con domicilio en Avenida José An-  
tonio, 17, y D.N. de Identidad números 12.532.753 y  
12.532.752, respectivamente.

Don JOSÉ LUIS MARCOS HERRERO, perito agrícola, y  
su esposa Doña MERCEDES ROBLES DEL OLMO, ama de casa  
vecinos de Palencia, con domicilio en Paseo de los -  
Ángeles, 2, y D.N. de Identidad números 12.512.259 y  
12.634.560, respectivamente.

Don EDUARDO VALLEJO MONTEJO, industrial, y su es  
posa Doña VICTORINA ROBLES DEL OLMO, ama de casa, ve  
cinos de Palencia, don comodato en Avenida José An  
tonio, 17, y D.N.I. números 12.532.577 y 12.631.781,  
respectivamente.

Don GUSTAVO ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, casa  
do con Doña Concepción Vallejo Montejo, empleado de  
banca, y vecino de Palencia, con domicilio en Docto  
tor cajal, 1, y D.N.I. número 12.652.095.

y Don EMILIO ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, ca  
sado con Doña María del Carmen Calzada Delgado, mé  
dico, y vecino de Palencia, con domicilio en Casado  
del Alisal, 43, y D.N.I. número 12.668.149.

Son todos mayores de edad.

INTERVIENEN todos en su propio nombre y derecho.

Les conozco y juzgo con capacidad legal suficien  
te para otorgar la presente escritura de COMPROVEN  
TA y DONACIÓN.- A tal efecto,

E X P O N E N

I.- Que Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONGE es --  
dueña, en pleno dominio, y con carácter parafernado,

11  
8  
✓

de la siguiente finca, en casco y término de PALENCIA:

1.- URBANA.- CASA en la CALLE COLÓN, número cuarenta (antes número 36). Consta de planta baja, entresuelo, principal, segundo, y sotabanco o desván. En la planta baja tiene un patio de luces y un pozo. Su construcción es de cimentación de mampostería ordinaria, muros dobles de fábrica de ladrillos, tabiques interiores de ladrillo a panderete, y pisos de madera y ladrillo. La cubierta del tejado es de madera con teja curva. La fachada mide siete metros con quince centímetros. Toda la casa mide ciento cuarenta y cuatro metros con veinticinco decímetros cuadrados, de los cuales ciento treinta y seis metros y veintiséis decímetros cuadrados corresponden a la parte edificada, y los restantes al patio. Linda toda ella; derecha, entrando, con casa de Isidoro García, hoy Alfonso Royo; izquierda, con otra de herederos de Manuel García, hoy Gonzalo Velasco, y otros; y fondo, con corrales de las mismas casas, y corral de Ignacio Ortega. Tiene acometida al colector municipal, y servicio completo de instalaciones de agua y luz.

Inscrita en el tomo 585, libro 63, folio 207, finca número 4.384, inscripción novena.

Tomo.	585
Libro.	63
Folio.	207
Finca.	4.384
Lucasón.	101
Anot.	

✓  
Fotocopia  
22-XI-20

✓  
Oriundo

Fue construida en el año 1.930. -----

TÍTULO.- Le pertenece por herencia de su padre Don Salustiano del Olmo Salinas, según consta en escritura otorgada en Paredes de Nava el doce de julio de mil novecientos cincuenta y siete, ante el Notario Don Alfonso Arroyo Alonso. -----

III.- Que Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONGE es dueña, en pleno dominio y con carácter parafernado, de una tercera parte indivisa de las plantas baja, primera, segunda, y tercera; y Don ELPIDIO ROBLES CEBRIÁN y Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONGE son dueños, en pleno dominio y con carácter ganancial, de las dos terceras partes indivisas restantes de dichas plantas, y de la totalidad de la planta cuarta, de la siguiente finca, en casco y término de PALENCIA: -----

2.- URBANA.- CASA en la AVENIDA JOSÉ ANTONIO, número veintitrés (antes números 65 y 67), con la puerta principal de entrada por dicha calle, y formando esquina o ángulo, a modo de chaflán, con la Avenida Manuel Rivera (y no Modesto Lafuente, como, por error, se dice en el título), donde hay

Tomo.	1.561
Libro.	226
Folio.	56
Finca.	11.590
Insción.	52
Anot.	



12

9

1A7546802

CLASE 7<sup>a</sup>

una puerta para entrara a un departamento, que hoy está destinado a cochera. Consta de planta baja y cuatro plantas altas. La planta baja y las tres primeras plantas altas tiene los pisos derecha, izquierda, y centro. En cada uno de los pisos mencionados, las de la derecha e izquierda tienen siete habitaciones cada una, incluidos cocina, cuarto de baño, y retrete; y el del centro comprende una habitación más. Los sótanos de la casa están destinados a carboneras para el servicio de /y a un almacén/ los vecinos/ La cuarta planta alta se compone de tres viviendas, con una superficie total de ciento noventa y tres metros cuadrados: una de ellas, de tipo A, con una superficie útil de cincuenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados; otra de tipo B, con una superficie útil de sesenta y tres metros cuadrados; y otra, de tipo C, con una superficie útil de cuarenta y nueve metros y cincuenta decímetros cuadrados.- La construcción de otras dos que ya existían anteriormente, con una superficie total de 169 m<sup>2</sup>, de dicha finca es la siguiente: cimentación

de mampostería ordinaria, muros dobles de fabricación de ladrillo y cemento, tabiques interiores de ladrillo a panderete, pisos de madera y baldosín, cubierta de madera de pino de Soria con teja curva, y guarnecidos interiores de yeso enfoscado.-La superficie total de esta finca es de quinientos cincuenta y siete metros y un decímetro cuadrados, de los cuales ciento un metroscuadrados corresponden a u patio de luces enclavado en el centro de la casa, y el resto de superficie pertenece a lo edificado. La cochera, que tiene su entrada por la Avenida Manuel Rivera, mide aproximadamente treinta y dos metros cuadrados./ Linda: derecha, entrando, con Avenida Manuel Rivera; izquierda, con casa número veintiuno de la Avenida José Antonio, propiedad de Luis Sevilla y otros (antes número 63, de Salustiano del Olmo); y fondo, con casa de Germán Muñoz.- Tiene acometida al alcantarillado general, instalaciones de agua potable, luz eléctrica y calefacción.- No tiene servidumbres de medianerías, por ser sus muros de cerramiento propios de la mis

ma casa.

Inscrita en el tomo 1.561, libro 236, folio 55, —  
finca número 11.392, inscripción cuarta.

Las primeras plantas fueron construidas en el año  
mil novecientos veintisiete; y la última, en el año  
mil novecientos cincuenta y ocho.

TÍTULO.- Adquirió Doña María Mercedes del Olmo —  
Monge la tercera parte indivisa de las primeras plan-  
tas, por herencia de su madre, Doña Victorina Monge  
Ruesga, según consta en escritura de protocolización  
de operaciones particionales otorgada en Palencia el  
diez de junio de mil novecientos treinta y seis, an-  
te el Notario Don Alejandro Nájera de la Guerra. ——

Adquirieron Don Elpidio Robles Cebrián y su espo-  
sa las otras dos terceras partes indivisas de dichas  
plantas, por compra, contante matrimonio (realizando  
la adquisición Doña María Mercedes del Olmo con con-  
sentimiento de su esposo), a Doña María del Carmen y  
Doña María del Pilar del Olmo Monge, en escritura o-  
torgada en Paredes de Nava el seis de julio de mil  
novecientos cincuenta y cinco, ante el Notario Don —

Alfonso Arroyo Alonso. -----

Adquirieron los mismos la última planta, por -- construcción, constante matrimonio, según consta en escritura de declaración de obra nueva otorgada en Palencia el veintiocho de marzo de mil nove- -- cientos cincuenta y nueve, ante el Notario Don En-rique Sánchez Oliva. -----

III.- ARRENDAMIENTOS.- Las diversas viviendas - de ambas fincas están arrendadas a varias personas. No obstante, no se verifica notificación alguna, - por no hacerse la venta por pisos. -----

IV.- CARGAS.- La finca descrita con el número - UNO se encuentran libre de cargas y gravámenes, se- gún manifiestan. -----

La finca descrita con el número DOS se encuen- tra hipotecada a favor del Banco Hipotecario de Es- paña, para responder de trescientas mil pesetas de principal, con un interés anual del cuatro y medio por ciento, por escritura otorgada en Madrid el -- cinco de mayo de mil novecientos cincuenta y tres, ante el Notario Don José Roán Martínez.- Manifies-



14

~~AA~~

1A7533994

CLASE 7<sup>a</sup>

tan los vendedores que ya ha sido amortizado parte del principal, quedando pendiente únicamente la cantidad de NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTAS DOCE pesetas, y siendo la única deudora desde el doce de agosto de mil novecientos sesenta y uno, Doña

Maria Mercedes del Olmo Monge.- Sin más cargas, ---

y, con base en lo expuesto, ---

O T O R G A N

Primero.- Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONGE, - declarando bajo su responsabilidad que es la primera donación por ella hecha en favor de sus hijos, dona pura, simple, y gratuitamente, a sus hijos -- MERCEDES, VICTORINA, GUSTAVO, y EMILIO ROBLEO DEL OLMO, para que les pertenezca en proindiviso y por cuartas e iguales partes, el PLENO DOMINIO de la finca urbana antes descrita con el número UNO, que, a efectos fiscales, se valora en TRESCIENTAS MIL -- pesetas. --

Segundo.- Doña Mercedes, Doña Victorina, Don --

Gustavo, y Don Emilio Robles del Olmo, aceptan la donación. —

Tercero.— Doña MARÍA MERCEDES DEL OLMO MONJE, y en cuanto a la participación parafernada, y Don ELPIDIO ROBLES CEBRIÁN, con el consentimiento de su compareciente esposa, en cuanto al resto de las participaciones, venden el PLENO DOMINIO de la finca urbana antes descrita con el número DOS, a Don JOSÉ LUIS MÁRCOS HERRERO, Don EDUARDO VALLEJO MONTEJO, Don GUSTAVO ROBLES DEL OLMO, y Don EMLIO ROBLES DEL OLMO, que compran, y adquieran (todos ellos, con carácter ganancial), para que les pertenezca en proindiviso y por cuartas e iguales partes.

Cuarto.— Es precio total de esta compraventa, la cantidad de TRES MILLONES DE PESETAS.— De ellas, los vendedores confiesan haber recibido, de los compradores, antes de este acto, y en moneda de curso legal, la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTAS CUATRO MIL QUINIENTAS OCHENTA Y OCHO pesetas, por las que otorgan la más completa y eficaz

15

12

carta de pago.- Las NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTAS DOCE pesetas restantes -cantidad que queda aún pendiente del débito asegurado con la hipoteca- se descuentan, con base en la cláusula siguiente. ---

Quinto.- Los compradores se subrogan no sólo en la responsabilidad real derivada de la hipoteca, - sino también en la obligación personal, asumiendo la deuda. ---

Así lo dicen y otorgan los Señores comparecientes, a los cuales hago las reservas y advertencias legales, y especial y expresamente las de carácter fiscal; así como también la necesidad de que el acreedor hipotecario preste su consentimiento expreso o tácito, para la asunción de deuda. -----

Leída por mí esta escritura ante los comparecientes, previa renuncia que hicieron al derecho - que tenían a leerla por si, del que les advertí, - la ratifican y firman. -----

De cuanto se contiene en la misma, extendida en tres pliegos de clase séptima, serie 1 A, números siete millones quinientos treinta y tres mil nove-

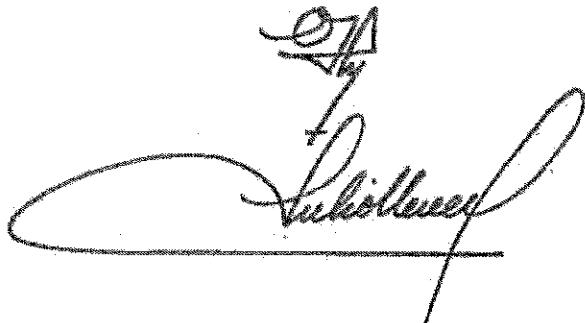
cientos noventa y siete, siete millones quinientos  
cuarenta y seis mil ochocientos uno, y el presente  
yo, el Notario, D.Y FE. -----

Firmado: E.Robles C., Mercedes del olmo, Gusta  
vo Robles, Mercedes Robles, Victorina Robles, E.Ro  
bles, ilegible (José Luis Marcos), E.Vallejo, ru  
bricados.- Signado: Julio Herrero Ruiz, rubricado,  
y sellado. -----

000 -----

Es PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz, con la que concuerda, y  
donde queda anotada. Y a instancia de Doña María Mercedes del  
Olmo Monge, la expido en tres pliegos de clase 7a, serie 1A,  
números 7.533.998, 7.546.802, y el presente.- En Carrion de  
los Condes, al siguiente día de su otorgamiento.- D.Y FE. -----

Interlineado: y a un almacén y otras dos que ya existían an  
teriormente, con una superficie total de 169 m<sup>2</sup>-. Sobre raspa  
do: los-Carrion-de-losConde-. Todo vale y se salva.-Reitero fe.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Julio Herrero Ruiz". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized "J" at the beginning. It is written over a horizontal line.

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977  
Liquidación n.º T/3453 del año 1977 según carta de pago  
núm. 35405 de fecha de hoy D. Mercedes Robles del Olmo  
ha ingresado 47.701 Ptas. — Cts. por el concepto  
de Transmisión núm. D16 de la Tarifa al 10  
% y según detalle de la carta de pago.

Palencia de 23/11/1977 de 10  
EL ABOGADO DEL ESTADO,

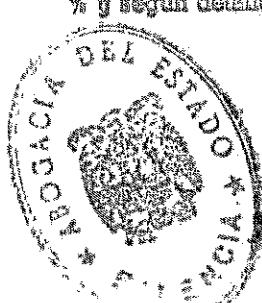
IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977  
Liquidación n.º T/3454 del año 1977 según carta de pago  
núm. 35558 de fecha de hoy D. Victorina Robles del Olmo  
ha ingresado 47.701 Ptas. — Cts. por el concepto  
de Transmisión núm. D16 de la Tarifa al 10  
% y según detalle de la carta de pago.

Palencia 29 de diciembre de 1977  
EL ABOGADO DEL ESTADO,

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977  
Liquidación n.º T/3455 del año 1977 según carta de pago  
núm. 35417 de fecha de hoy D. Gustavo Robles del Olmo  
ha ingresado 26.3.052 Ptas. — Cts. por el concepto  
de Transmisiones núm. D14 de la Tarifa al 12  
% y según detalle de la carta de pago.



Palencia de 28 D.C. 1977 de 10  
EL ABOGADO DEL ESTADO,

EL

IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977

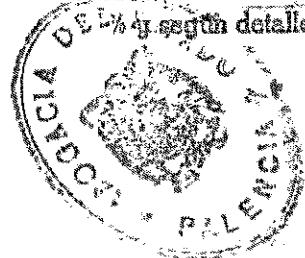
Liquidación n.º T/3456 del año 1977 según carta de pago  
n.º 35420 de fecha de hoy D. Emilio Robles del Olmo

ha ingresado 263.052 Ptas. — C. por el concepto  
de Transmisiones n.º D1H de la Tarifa al 12

y según detalle de la carta de pago.

Palencia de 27 DIC. 1977 de 19

EL ABOGADO DEL ESTADO,



IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977

Liquidación n.º T/3457 del año 1977 según carta de pago  
n.º 35418 de fecha de hoy D. Gustavo Robles del Olmo

ha ingresado 83.631 Ptas. — C. por el concepto  
de Transmisiones n.º D1G de la Tarifa al 10

y según detalle de la carta de pago.

Palencia de 28 DIC. 1977 de 19

EL ABOGADO DEL ESTADO,



IMPUESTO GENERAL SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Presentación n.º R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977

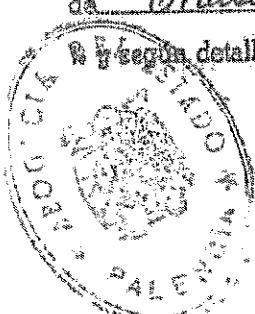
Liquidación n.º T/3458 del año 1977 según carta de pago  
n.º 35419 de fecha de hoy D. Emilio Robles del Olmo

ha ingresado 83.631 Ptas. — C. por el concepto  
de Transmisiones n.º D1G de la Tarifa al 10

y según detalle de la carta de pago.

Palencia de 28 DIC. 1977 de 19

EL ABOGADO DEL ESTADO,



II. - **EXCEPCIONES AL RÉGIMEN DE RENTAS Y PATRIMONIO  
Y SUS Efectos JURÍDICOS DOCUMENTADOS**

Identificación: R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977  
Identificación: T/3459 del año 1977 según el  
nº 35406 de fecha de hoy D. *Jose Luis Marcos Ferrero*  
ha ingresado 230,048 Ptas.  
de *Transmisiones* n.º B01 de la cuota 8'20  
% y según detalle de la carta de pago.

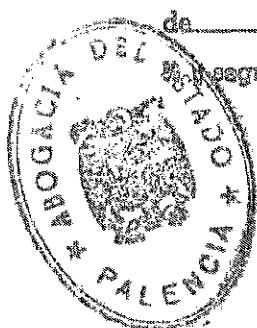


Palencia de 23 D/C 1977 de 1977

**EL ABOGADO DEL ESTADO**

II. - **EXCEPCIONES AL RÉGIMEN DE RENTAS Y PATRIMONIO  
Y SUS Efectos JURÍDICOS DOCUMENTADOS**

Identificación: R/4363 el día 23 de Septiembre de 1977  
Identificación: T/3460 del año 1977 según el  
nº 35559 de fecha de hoy D. *Eduardo Vallejo Montijo*  
ha ingresado 230,048 Ptas.  
de *Transmisiones* n.º B01 de la cuota 8'20



Palencia 23 de Septiembre de 1977

**EL ABOGADO DEL ESTADO**

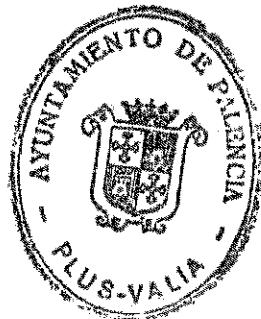
EXAMINADO A EFECTOS DEL REGISTRO DE RENTAS Y PATRIMONIOS.

*El Jefe del Servicio de Información.*



EDMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA - ARBITRIO DE PLUS VALIA

Presentación n.º \_\_\_\_\_ efectuada el dia 9-3-77  
Expediente n.º 6 del año 1977 Don Agustín  
Robla del Olmo y Otros ha ingresado 77304  
Ptas. por el concepto de Plus Valia según Carta  
de Pago n.º \_\_\_\_\_ de fecha.  
Palencia 26 MAR. 1979 de 10



EL FUNCIONARIO.

*J. M. Llamas*



EDMO. AYUNTAMIENTO DE PALENCIA - ARBITRIO DE PLUS VALIA

Presentación n.º \_\_\_\_\_ efectuada el dia 9-3-77  
Expediente n.º 7 del año 1977 Don José Luis  
Marcos Henríguez y Otros ha ingresado 372.579  
Ptas. por el concepto de Plus Valia según Carta  
de Pago n.º \_\_\_\_\_ de fecha.  
Palencia 26 MAR. 1979 de 10

EL FUNCIONARIO.

*J. M. Llamas*





# REGISTRO DE LA PROPIEDAD PALENCIA

FF

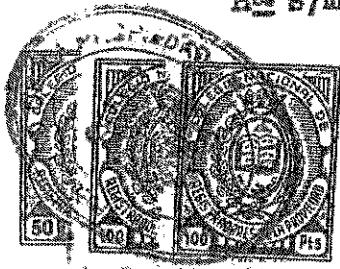
15

INSCRITO el precedente documento donde  
indican los cajetines puestos al margen de  
las descripciones de las fincas.

Palencia, 26 de setiembre de 1979

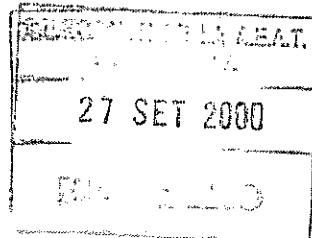
Hs 8/m.

EL REGISTRADOR,



-Fidel Cobos Santos-





## ACTO DE CONSTITUCIÓN

### DE LA COMUNIDAD DE BIENES "ROBLES DEL OLMO, C.B."

En Palencia, a 4 de septiembre de 2.000.

#### **REUNIDOS**

De una parte, EMILIO ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, casado con CARMEN CALZADA DELGADO, con domicilio en la Avda. Jose Antonio nº 33 de Palencia, y N.I.F. nº 12.668.149-W y 38.398.817-H, respectivamente.

De otra, GUSTAVO ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, casado con CONCEPCION VALLEJO MONTEJO, con domicilio en la Avda. Jose Antonio nº 27 de Palencia, y N.I.F. nº 12.652.095-W y 12.682.294-W, respectivamente.

De otra, VICTORINA ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, viuda, con domicilio en la Avda. Jose Antonio nº 27 de Palencia, y N.I.F. nº 12.631.781-C.

Y de otra, MERCEDES ROBLES DEL OLMO, mayor de edad, viuda, con domicilio en Ps. de los Angeles nº 2 de Palencia, y N.I.F. nº 12.634.560-Q.

#### **INTERVIENEN**

Los cuatro en su propio nombre y derecho, reconociéndose recíprocamente capacidad legal bastante y necesaria para otorgar el presente documento, acordando constituir la "COMUNIDAD DE BIENES ROBLES DEL OLMO, C.B." de acuerdo con las siguientes:

#### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** Los cuatro intervenientes constituyen una COMUNIDAD DE BIENES de carácter civil y de acuerdo con la legislación y disposiciones legales vigentes en esta fecha.

**SEGUNDA.-** Dicha comunidad girará con el nombre comercial de "ROBLES DEL OLMO, C.B.".

**TERCERA.-** La Comunidad tendrá su domicilio social en la C/ Jose Antonio nº 33 de Palencia, donde tendrá que establecerse todo tipo de correspondencia y notificaciones.

**CUARTA.-** El objeto de la Comunidad será el arrendamiento de locales y viviendas de su propiedad, en proindiviso, sito en la C/ Jose Antonio nº 33 de Palencia. Dicho inmueble les fué donado el 20 de septiembre de 1.977.

#### **APORTACIONES Y DERECHOS PERSONALISIMOS DE LOS COMUNEROS**

**QUINTA.-** Los comuneros aportan a la COMUNIDAD DE BIENES la cantidad de 100.000,- Ptas., repartidas de la siguiente forma:

Don EMILIO ROBLES DEL OLMO, aporta la cantidad líquida de 25.000 ptas., que suponen una proporción del 25%.

Don GUSTAVO ROBLES DEL OLMO, aporta la cantidad líquida de 25.000 ptas., que suponen una proporción del 25%.

Doña VICTORINA ROBLES DEL OLMO, aporta la cantidad líquida de 25.000 ptas., que suponen una proporción del 25%.

Doña MERCECES ROBLES DEL OLMO, aporta la cantidad líquida de 25.000 ptas., que suponen una proporción del 25%.

**SEXTA.-** Ningún miembro de la Comunidad podrá vender o ceder a favor de extraños los derechos que le pertenezcan en esta Comunidad, tanto económicos, como los derivados de la condición misma de copropietarios; a excepción del mutuo acuerdo de los comuneros, y siempre para vender o ceder la parte de uno de ellos a los otros tres, y en proporción a sus cuotas de participación respectivas en la Comunidad. Sin embargo una vez disuelta la Comunidad, efectuado el inventario y balances, y verificada la división de la misma, podrá cada copropietario disponer, con arreglo a la ley, de su parte respectiva, incluso a favor de extraños. En caso de fallecer alguno de los componentes de la Comunidad, podrán transmitirse íntegramente sus derechos y obligaciones a sus herederos legales.

#### **ORGANOS DE LA COMUNIDAD**

**SEPTIMA.-** De la Junta Rectora o Administrativa:

La Junta Rectora estará constituida por cuatro Administradores con carácter solidario, que serán los cuatro comuneros-intervinientes.

La representación judicial o extrajudicial corresponderá a dichos administradores, y les corresponderán, también, las siguientes facultades:

1. - Otorgar toda clase de actos, contratos o negocios jurídicos, con los pactos, cláusulas o condiciones que estimen convenientes; incluidos contratos de trabajo, de seguros, de compraventa de mercaderías y materias primas, de suministro, de transportes y otros análogos, exclusivamente para citados arrendamientos.
2. - Abrir, seguir, usar, disponer y cancelar cuentas corrientes, libretas de ahorro y depósitos de cualquier tipo en cualquier clase de Entidades de crédito o ahorro, Bancos, Cajas de Ahorro, haciendo cuanto la legislación y la práctica bancaria permitan y, especialmente, disponiendo de los saldos mediante cheques, talones y transferencias.
3. - Requerir la intervención del Notario para la autorización de toda clase de actas, hacer y contestar requerimientos y notificaciones.
4. - Dirigir la organización comercial de la Comunidad y de sus negocios, nombrando y separando empleados y representantes y fijando sus retribuciones.
5. - Retirar y cobrar cualquiera cantidades que se adeuden a la Comunidad por cualquier concepto, incluso fondos del Estado, Hacienda y otras Entidades públicas o privadas, firmando al efecto cartas de pago, recibos, facturas y libramientos.
6. - Conceder, modificar y revocar toda clase de apoderamientos, amplios o restringidos, detallando las facultades que se atribuyan a los apoderados.
7. - A los fines enunciados, otorgar y firmar actas, escrituras y cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes, con las cláusulas, requisitos y salvedades que estimen.
8. - Y con carácter general, realizar todas las operaciones que sean normales dentro del giro y tráfico mercantil de la Comunidad.

**OCTAVA.-** Es competencia de los Administradores el examen y aprobación de la marcha económica de la Comunidad. Además, adoptar todos aquellos acuerdos en el caso de que algún comunero deje de abonar los desembolsos acordados y exigidos o incumpliera cualquier obligación establecida legal o estatutariamente.

#### **ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA**

**NOVENA.-** Este documento podrá elevarse a escritura pública a petición de cualquier miembro de la Comunidad; en este caso todos los gastos que resultasen de ello serán a cargo de la persona o personas que lo hayan solicitado; y si lo solicita la totalidad de los comuneros, los gastos se repartirán en proporción a sus respectivos coeficientes de participación.

#### **DURACIÓN DE LA COMUNIDAD**

**DECIMA.-** La Comunidad tendrá duración indefinida, entendiéndose subsistente hasta que no se practique la liquidación y reparto de la misma.

**UNDÉCIMA.-** Al disolverse la Comunidad se realizará, tanto para el reparto de derechos como de obligaciones, en las mismas proporciones que los comuneros tienen aportada a la Comunidad, es decir, conforme a su porcentaje de participación.

#### DEL REPARTO DE BENEFICIOS

**DUODÉCIMA.-** El reparto de beneficios de la Comunidad se realizará en las mismas proporciones que los comuneros tienen aportada a la Comunidad; realizándose dicho reparto una vez finalizado cada ejercicio económico que comenzará el uno de Enero y finalizará el treinta y uno de diciembre de cada año, excepto el presente, que comenzará el cuatro de septiembre de 2000.

En todos los términos expuestos queda formalizada la presente COMUNIDAD DE BIENES, firmándola en prueba de conformidad la totalidad de todos sus promotores.

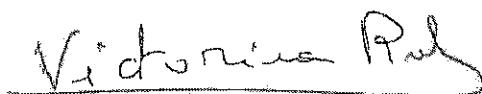
FDO. EMILIO ROBLES DEL OLMO.



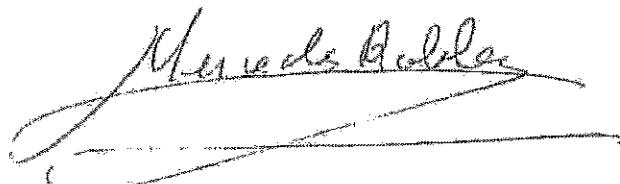
FDO. GUSTAVO ROBLES DEL OLMO



FDO. VICTORINA ROBLES DEL OLMO.



FDO. MERCEDES ROBLES DEL OLMO.





## Junta de Castilla y León

## **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**

# MODELO 600

SEDE DELEGACIÓN TERRITORIAL  
SERVICIO TERRITORIAL ECONOMÍA Y HACIENDA DE PALENCIA  
IMPUESTO DE TRANS. PATR. Y A.J.D.  
Nº PRESENTACIÓN: 34-IND4-PRE-FRE-00-009917  
FICHA: 28 de Septiembre de 2000

34-IND4-PRE-PRE-00-009917

600800543585 3

E-34191908  
ROBLES DEL OLMO, CB  
CL JOSE ANTONIO, 33  
34001 PALENCIA  
PALENCIA

Provincia  
03 PALENCIA  
Pública  
CONSO  
stral Pref. Tfno. Teléfono  
2001 13 14

N.º de sujetos pasivos (s/anexo)

13

Doc. Privado	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Doc. Notarial					SOI				
Doc. Judicial									
Doc. Administr.									
Identificación del bien, operación o acto					Provincia		Municipio		
41 CONSTITUCIÓN CAD. BIEYES					42 PALENCIA		43 PALENCIA		

Valor declarado	44	Base imponible	48	100.000
		Reducción	49	% 50
EXENTO	45	Base iliquidable	48 - 50	51 100.000
		Tipo	52	% 53
Fundamento del beneficio fiscal o no sujetos	47	Cuota	51 x 52	54 1.000
		Bonificación Cuota	54	% 55
		A Ingresar	53 - 55	56 1.000
		Intereses de demora		57
		<b>TOTAL A INGRESAR</b>		58 1.000

El sujeto pasivo o presentador del documento, declaró haber su responsabilidad, que, junto con el documento original presenta una copia simple que contiene en todos sus términos con los de aquél.

Provincia  
61

Fecha y firma:

12668149W ROB Z ADMON 34600  
ROBLES OLMO EMILIO 1 C  
AV JOSE ANTONIO, 33  
34002 PALENCIA PALENCIA

Pref. Tlf. Teléfono

Impresión efectuada a favor del Tesorero de la Comunidad de Castilla y León en la Caja o Entidad que Preste el servicio de Caja a la Oficina Gestora.

Importe ... 73



## IDENTIFICACION FISCAL

Agencia Tributaria

Código de Identificación

E34191908

Domicilio Principal: ROBLES DEL OLMO, CB

Administración

o

n Social

Domicilio: CL JOSE ANTONIO 33  
PALENCIA 34001 PALENCIA

Domicilio: CL JOSE ANTONIO 33  
PALENCIA 34001 PALENCIA

Localidad Principal: CL JOSE ANTONIO 33  
PALENCIA 34001 PALENCIA

Localidad: 34600

Administración

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

### 2.3.- FICHA ACTUAL N°107 DEL CATÁLOGO DEL PGOU

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL  
CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR  
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS

1. IDENTIFICACION Y  
LOCALIZACION:

SITUACION: PASEO DEL SALÓN (Esquina Avda. Manuel Rivera)  
*Calle Antigua: AVD. JOSE ANTONIO*

Número: 33  
Número: 33

ELEMENTO: VIVIENDAS

Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano N°: 6

DENOMINACION:

2. DESCRIPCION

EPOCA: SIGLO XX. AÑOS 20. ARQUITECTO: D. JERONIMO ARROYO.

ESTILO: ECLECTICO. TRANSICION AL PROTERRACIONALISMO.

CONSTA DE PB + 3PP + ÁTICO. REALIZADA EN MURO DE CARGA DE LADRILLO MACIZO, CON FORJADOS DE MADERA. FACHADA DE LADRILLO CARAVISTA CON ORNAMENTACIÓN EN ENMARQUES DE VENTANA Y BALCONES DE MORTERO PINTADOS, ASÍ COMO EL ZÓCALO. PLANTA BAJA ENFOSCADA Y VERDUGADA. MIRADORES VOLADOS EN LOS EXTREMOS DE LADRILLO ENFOSCADO Y CARPINTERÍA DE MADERA PINTADA. EN LOS AÑOS 50 SE REFORMÓ EL SOBREALZADO DEL ÁTICO CONVIRTIÉNDOLO EN UN PISO MÁS, POR ENCIMA DE LA CORNISA DEL EDIFICIO.

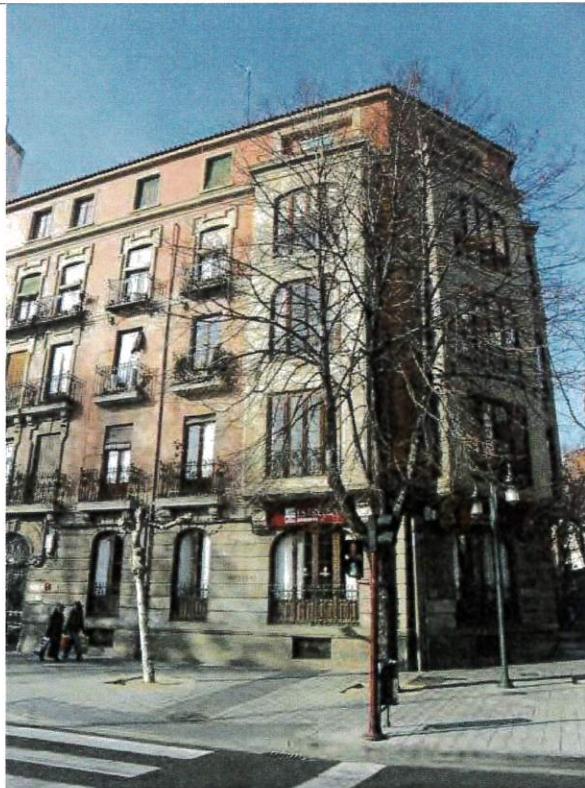
3. CONDICIONES DE PROTECCION: TIPO PROT.: **AMBIENTAL I** ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO

LIMITACIONES DE  
ALTERACION DEL  
ELEMENTO:

CONSERVACIÓN ÍNTEGRA DE FACHADA PRINCIPAL Y DE PATIO

OBSERVACIONES:

4. FOTOGRAFIA



MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

### **3.- MEMORIA VINCULANTE**

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR “CASCO ANTIGUO”.

El municipio de Palencia tiene como planeamiento general urbanístico un Plan General de Ordenación Urbana, cuya última revisión fue aprobada definitivamente con fecha 16 de octubre de 2008 y publicado en el BOCYL el 7 de noviembre de 2008. Además el centro histórico de la ciudad está regulado por el Plan Especial de Reforma Interior “Casco Antiguo”, aprobado definitivamente con fecha 11 de febrero de 1999 y publicado en el BOP el 12 de marzo de 1999

La modificación del P.G.O.U. de Palencia en el ámbito del URPI-8, con relación a la ficha 107 del Catálogo, es el instrumento adecuado para proceder a realizar modificaciones en los grados de protección de los elementos incluidos en el catálogo de bienes protegidos.

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

- Las modificaciones previstas no afectan al modelo establecido en el P.G.O.U., ni en el P.E.R.I. “Casco Antiguo”.
- No se modifican los parámetros generales de las ordenanzas, ya que la modificación únicamente se centra en el cambio del tipo de protección del inmueble.

Tal y como se dijo en el apartado 1.7 de la presente modificación, para realizar un documento que modifique el contenido del P.G.O.U., es necesario cumplir el punto 3.b del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el que se establece que la Memoria Vinculante de una modificación de planeamiento debe hacer referencia, entre otros, a los siguientes aspectos:

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

### 3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Conforme al Art. 4 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y su Real Decreto 6/2016 de 3 de marzo revisado, se establece que el planeamiento debe estar en continuo proceso de actualización, por ello se justifica la modificación puntual de la ficha del catálogo que aquí se recoge.

El urbanismo debe ser adaptable, por lo que el P.G.O.U. debe ser el marco regulador que facilite, con las normas adecuadas, las necesidades actuales, aunque, en ocasiones sean particularizadas, como este caso.

Como se ha comentado anteriormente en el apartado 1.2, una de las metas que persigue el urbanismo es favorecer la reconversión y reutilización de los inmuebles. Junto a este objetivo, se incluyen los artículos 5 y 81 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León con los propósitos de orientar el crecimiento de los núcleos de población y reestructurar las tramas urbanas existentes, solucionando problemas urbanísticos actuales o futuros.

Dicho lo anterior, la modificación de las condiciones de protección del inmueble sito el Paseo del Salón nº 33 esquina con la Avenida Manuel Rivera, se justifica con varios argumentos relacionados con aspectos **artísticos, constructivos, urbanísticos y de desarrollo económico de la ciudad**, que se describen en este apartado. Dichos aspectos evidencian la **ausencia de cualquier tipo de valor e interés de la fachada cuya protección se modifica**.

En la actualidad, la protección de este inmueble se refiere a ambas fachadas, la principal, que da al Paseo del Salón, y la interior, que se erige sobre un patio de luces. Sin embargo, la ficha número 107 se centra exclusivamente en la descripción de la fachada exterior, sin hacer alusión alguna a la del patio, más allá de citar su protección. Así mismo, cabe decir que la calidad artística y constructiva de ambas fachadas no es comparable, empezando por el propio material, ya que el ladrillo utilizado en la fachada del patio es mucho más tosco y de peor calidad

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

que el que se ha dispuesto en la fachada a la calle, tal y como podemos comprobar en las dos fotografías siguientes.

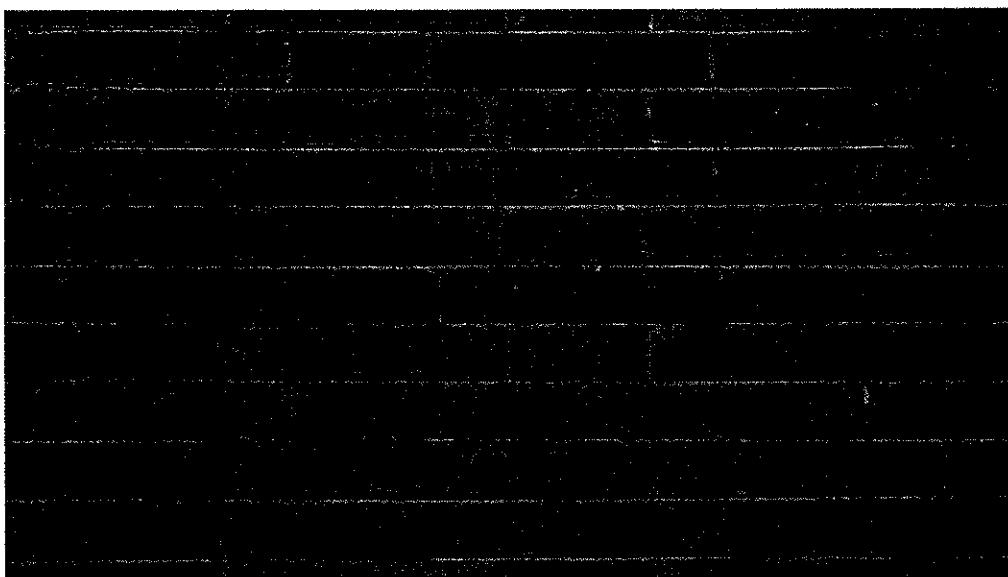


Imagen 6. Fotografía del ladrillo colocado en la fachada exterior



Imagen 7. Fotografía del ladrillo colocado en la fachada interior

Pero si no es equivalente la calidad material y constructiva, tampoco lo es la compositiva. En la fachada interior se han omitido todos los elementos decorativos que engalanaban las fachadas al Paseo del Salón y a la Avenida Manuel Rivera,

como son las rejerías de forja de los balcones, o la ornamentación a base de mortero en los enmarques de ventanas y balcones, los miradores en los extremos, así como el tratamiento de la planta baja a modo de zócalo mediante enfoscado verdugado.



Imagen 8. Fotografía de la Fachada al Paseo del Salón

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".



Imagen 9. Fotografía de la fachada a la Avenida Manuel Rivera



Imagen 10. Fotografía de la fachada al patio interior



Imagen 11. Fotografía de la fachada al patio interior

Entendemos que esa diferenciación de origen entre ambas fachadas, en lo que respecta a aspectos constructivos, compositivos y decorativos, justifica también un tratamiento muy diferenciado en cuanto a la protección de las mismas, considerando que la ausencia de protección en la fachada que es de menor calidad está justificado. Pero además, el planteamiento propuesto de eliminación de protección de la fachada a patio, frente al de la exterior o principal, se justifica también en el estado de estos dos paramentos, ya que, si bien la fachada a la calle se ha conservado relativamente bien, con mínimas alteraciones en los huecos de todas sus plantas, la fachada interior posee numerosas variaciones sobre el elemento original. Algunas de estas alteraciones son intencionadas, fruto de añadidos, como el cobertizo adosado a la planta baja, disponiendo una cubierta de fibrocemento entre la fachada objeto de la modificación y un pequeño edificio existente en la parcela.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

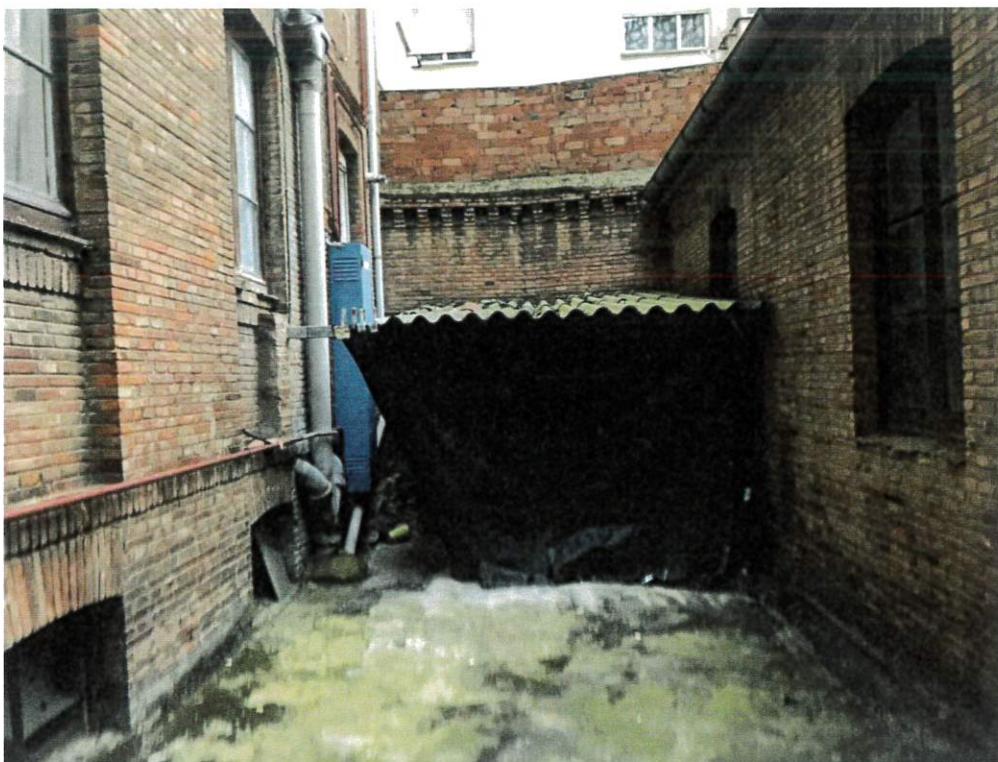


Imagen 12. Fotografía de la construcción del cobertizo adosado a la fachada

Además, sobre la fachada se han instalado numerosas instalaciones, como es el caso de las salidas de los manguetones y bajantes de la red de saneamiento del edificio, bajantes de los canalones de la cubierta, las montantes y red de distribución del suministro de gas natural a las viviendas, etc.



Imagen 13. Fotografía de la alteración de la fachada por colocación de instalaciones

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

En este apartado que estamos dedicando a los elementos agregados a la fachada original del patio, cabe citar también las numerosas perforaciones realizadas sobre el ladrillo para la instalación de tuberías de saneamiento y ventilación.



Imagen 14. Fotografía de las perforaciones para la red de saneamiento

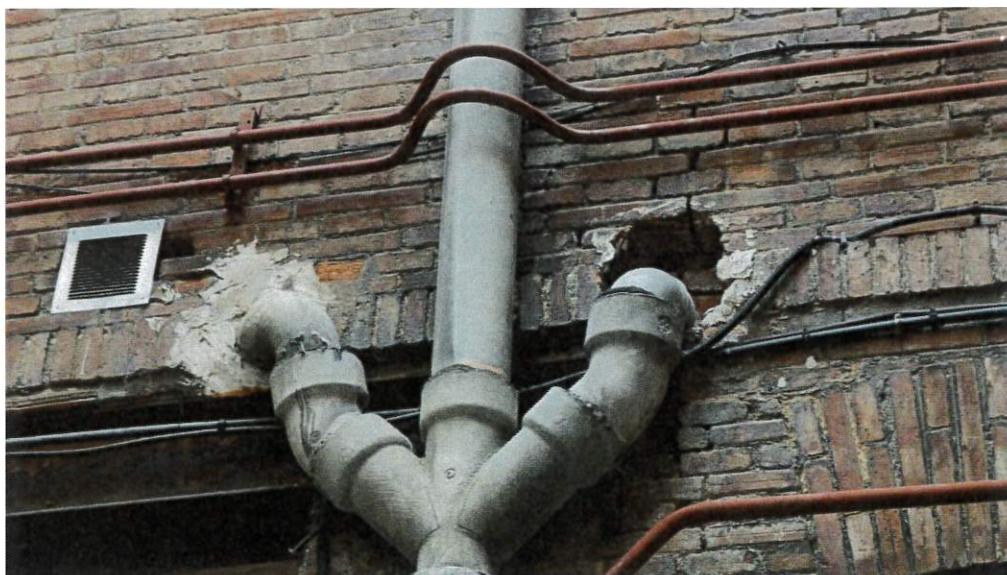


Imagen 15. Fotografía de la alteración de la fachada por colocación de instalaciones

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

O la modificación de la geometría de los huecos derivados del uso de los espacios, que en otro tiempo estuvo dedicado a taller de reparación de vehículos.



Imagen 16-17. Fotografías de la modificación de huecos de fachada

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



Imagen 18. Fotografías de las humedades existentes en el arranque de la fachada

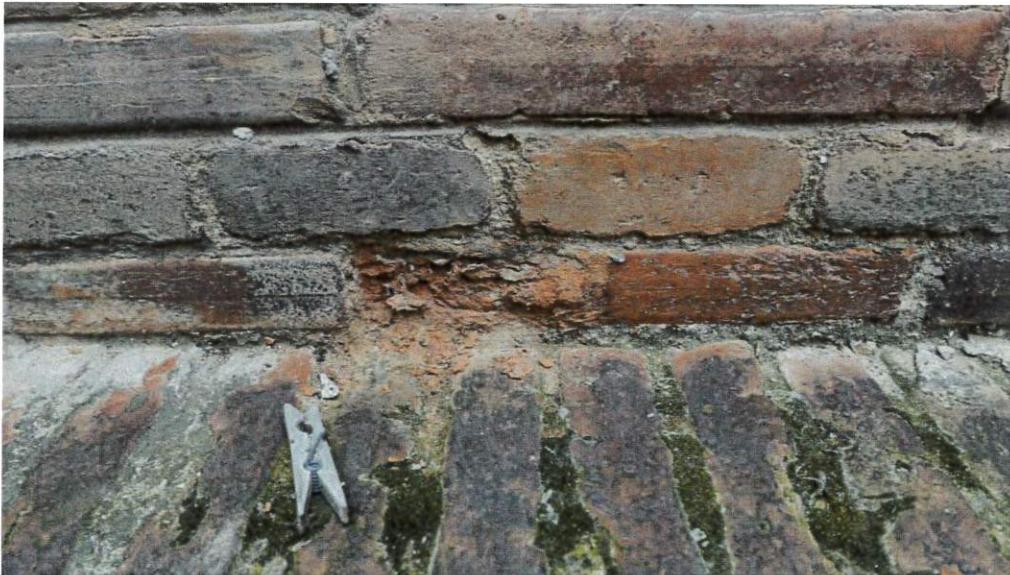


Imagen 19. Fotografías de la degradación del ladrillo

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

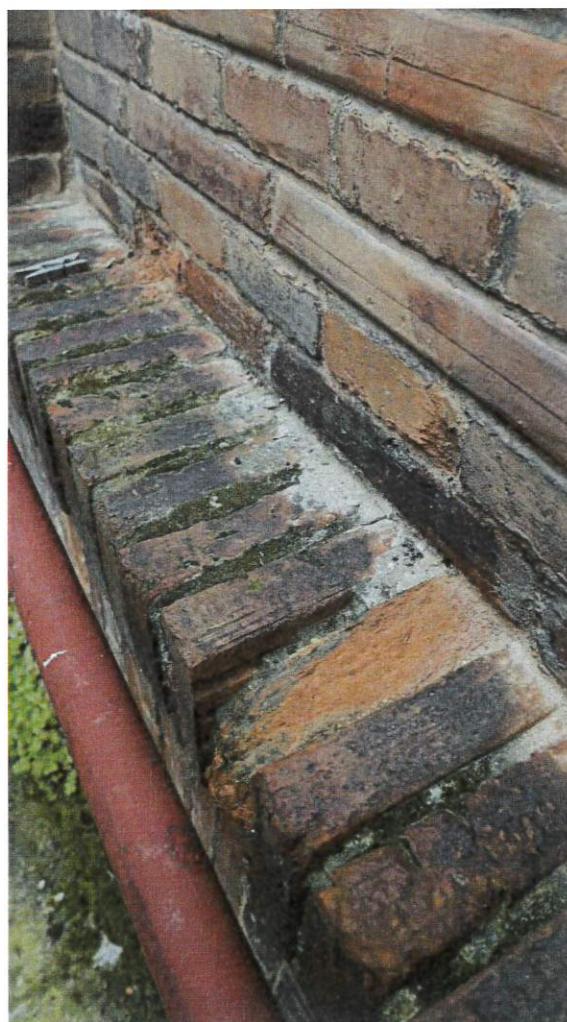


Imagen 20-21. Fotografías de la degradación natural del ladrillo

El mantenimiento de esta fachada, conllevaría importantes problemas de capilaridad y otras patologías derivadas de las alteraciones sufridas a lo largo del tiempo.

Todos estos añadidos, reformas y patologías de la fachada al patio interior del edificio que nos ocupa se identifican y localizan en el plano A06 que se incluye en la presente Modificación Puntual del P.G.O.U. de Palencia

En otro orden de cosas, señalar que la modificación puntual que se tramita se justifica también urbanísticamente en el hecho de que la alteración en el planeamiento que se propone no desvirtúa el objetivo principal de la protección y el espíritu del PGOU y P.E.R.I. "Casco Antiguo", ya que resulta inocuo para el mantenimiento de la escena urbana y calidad ambiental, como se define en el artículo 224.3 del PGOU "Protección ambiental".

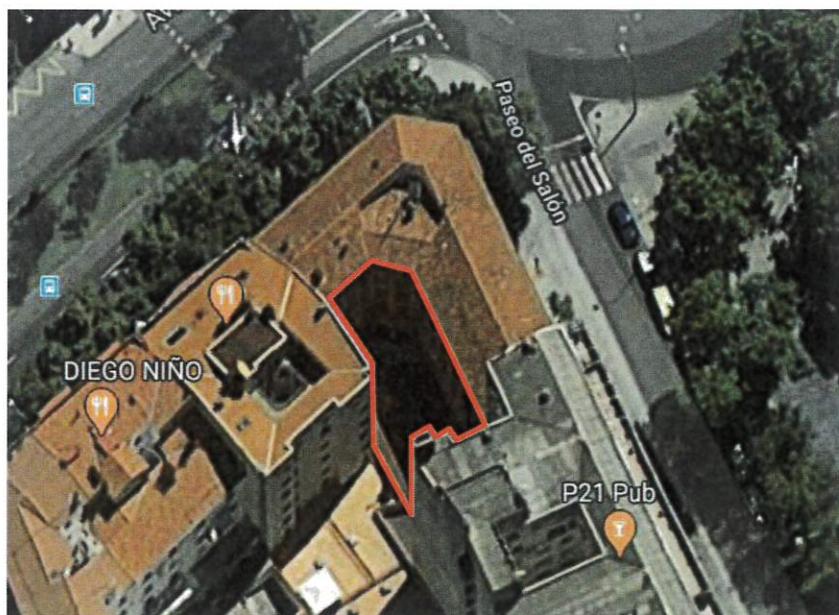


Imagen 22. Fotografía aérea del patio interior

Como se aprecia en la fotografía anterior, se trata de una fachada cuya visión sólo es posible desde el interior del propio patio de parcela al que da, ya que la estrechez del mismo sólo permite visiones muy sesgadas. Incluso, desde las edificaciones colindantes, apenas se ve esta fachada ya que, o no existen

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

ventanas por tratarse de medianerías, o las existentes se encuentran en una posición muy sesgada y encajada que dificulta la visión. La visión más completa del conjunto de la fachada sólo es posible en vista aérea.



**Imagen 23. Fotografía del patio interior. Ausencia de visión frontal desde las ventanas del edificio colindante.**

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

La justificación de la modificación puntual que se tramita nos conduce también a las posibilidades de desarrollo urbano de este solar, prácticamente deshabitado desde hace años, en pleno centro de la ciudad de Palencia. El edificio catalogado en la ficha número 107 de elementos protegidos del PGOU de Palencia, lleva años prácticamente vacío, a pesar de su ubicación en una vía urbana tan céntrica e histórica como es el Paseo del Salón.

De todos es sabido que la mejor medicina contra la degradación arquitectónica es la utilización. Para dar nueva vida a esta hermosa construcción, se hace necesario una rehabilitación que tenga interés de cara a una futura promoción inmobiliaria, y esto implica la posibilidad de construcción de viviendas dotadas de los servicios básicos del siglo XXI, entre los que no podemos obviar, están los garajes.

La modificación que se propone no altera la protección Ambiental I que se establece en el P.E.R.I. "Casco Antiguo" de Palencia para el edificio, pero lo matiza diferenciando el tratamiento entre ambas fachadas: principal o exterior y la a patio o interior. Además, es la fachada principal, por su calidad diferenciada, la única que se describe en la ficha del Catálogo de Bienes Protegidos.

Se pretende excluir con este cambio la protección de fachada a patio interior, teniendo en cuenta sus escasas características artísticas y constructivas, tan distantes de las de la fachada principal, y dar el margen necesario para poder acometer las obras de rehabilitación del edificio y que éste tenga las cualidades que el propio Plan General de Ordenación Urbana de Palencia exige, como es la dotación de garajes, lo cual no es posible manteniendo la fachada interior que evita el aprovechamiento en sótano de todo el fondo edificable del solar.

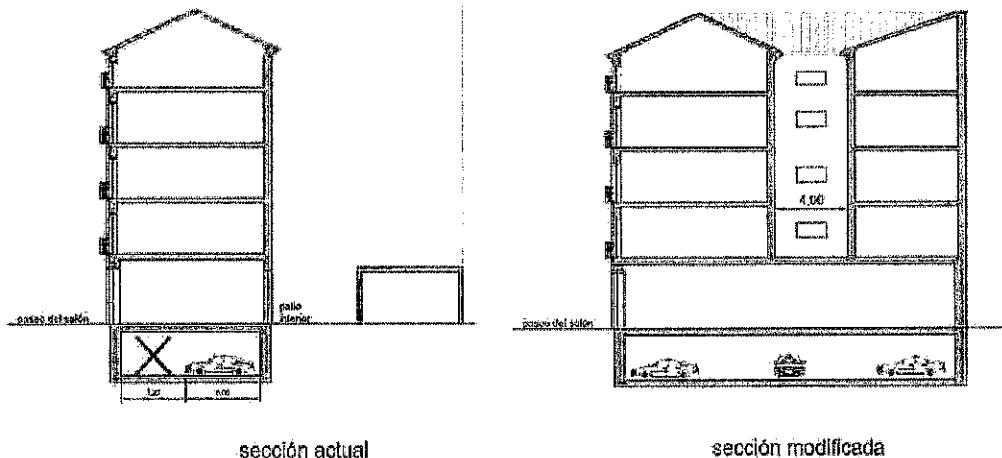


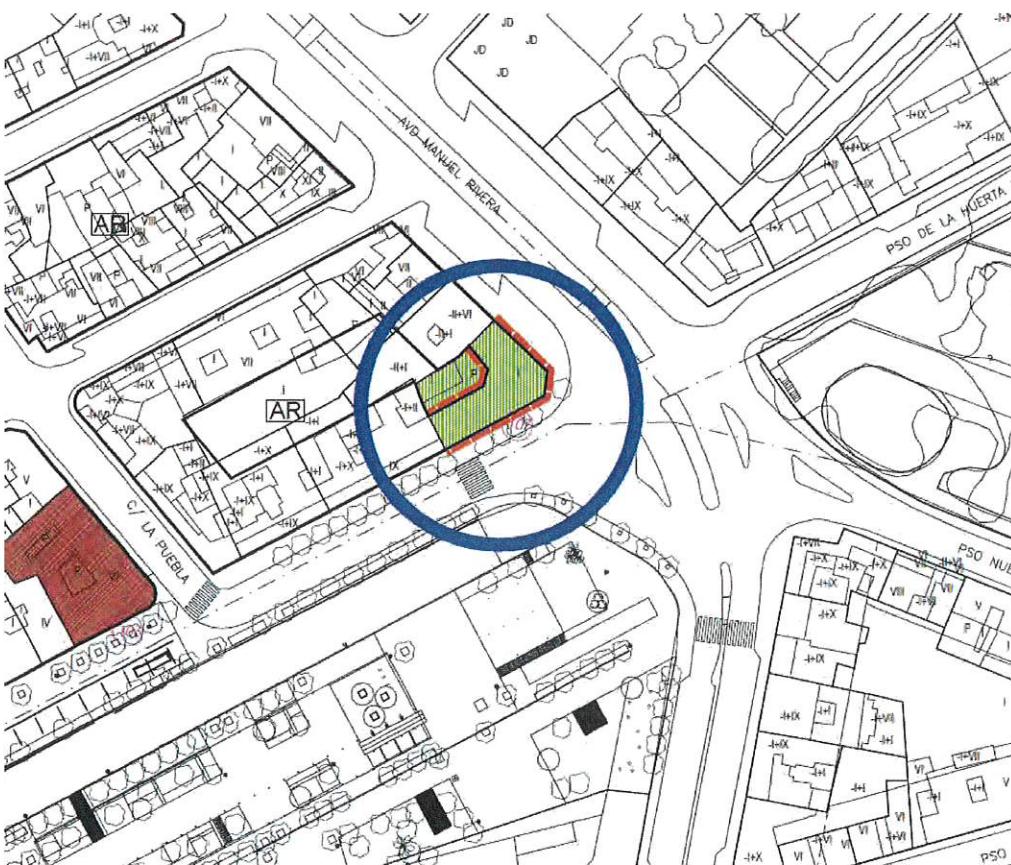
Imagen 24. Secciones estado actual y propuesto

Como se observa en los dos gráficos precedentes, en caso de no poder hacer plantas de sótano con toda la anchura de la parcela, no será posible dar cabida a los garajes, debido a que no se puede obtener una anchura de calle de 5 metros (mínimo exigido) y una plaza de garaje en batería para que el coche pueda maniobrar para entrar y salir. Con un casco histórico tan deficitario de zonas de aparcamiento esta circunstancia se antoja relevante.

Es tal la importancia de este tipo de espacios que hace que, por ejemplo, en la calle Mayor de Palencia se encuentren numerosos edificios rehabilitados en venta, cuya comercialización resulta muy difícil por el hecho de carecer de plazas de aparcamiento. Esto hace que este tipo de intervenciones, sin posibilidad de garaje, pierdan interés en la ciudadanía y proliferen viviendas vacías en el centro, a pesar de ser de nueva construcción. Este edificio se podrá rehabilitar si resuelve este tipo de carencias, haciendo la promoción viable para un promotor inmobiliario, y esto pasa inexorablemente, por la dotación de plazas de garaje. Entendemos que los intereses comerciales no tienen por qué estar reñidos con los de la propia ciudad, pues de lo que se trata es de revitalizar los cascos históricos.

Otro aspecto a tener en cuenta con relación a la viabilidad económica de la promoción, como se puede apreciar en los gráficos anterior y posterior, radica en

el hecho constatado de que la protección ambiental de la fachada interior implica una discriminación del aprovechamiento urbanístico respecto a las del entorno, generándose para esta parcela también una gravísima pérdida de aprovechamiento.



MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

zona para edificaciones similares, el coste actual de la construcción, los gastos generales, el uso, la situación, sus peculiaridades intrínsecas, el grado de urbanización del suelo, la ordenanza urbanística y la máxima rentabilidad, y así calcular los beneficios por venta para el caso de que no estuviera protegida la fachada interior del edificio, aplicándole la ordenanza AR del P.E.R.I "Casco Antiguo", que refiere al supuesto de ampliación en fondo del edificio existente.

Mediante el empleo de esa metodología, para el supuesto de rehabilitación de la edificación con protección de la fachada a patio existente y sin ampliación del fondo edificable hasta el final de la parcela que autoriza en la manzana la Ordenanza aplicable AR del P.E.R.I "Casco Antiguo", la pérdida de aprovechamiento supera el 20% y perjuicio para los propietarios del edificio es muy significativo.

El hecho de que los propietarios de la edificación no puedan llevar a cabo el máximo aprovechamiento porque se lo impide la protección de la fachada interior señalada por el planeamiento, hace que en justicia y de acuerdo con el principio de equidistribución de cargas y beneficios, del que se hace eco el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, los propietarios sean compensados e indemnizados por esta pérdida de aprovechamiento urbanístico derivada de la protección de la fachada interior de la edificación.

En definitiva, la sencilla modificación que se propone, consistente en que en la ficha número 107 se mantenga la protección Ambiental I que no permite el derribo de la fachada principal, y se elimine la protección de la fachada al patio interior, no desvirtúa los principios protecciónistas del Plan Especial y permite dar una nueva vida a este inmueble y, con ello, a esta parte de la ciudad.

### 3.2.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

En cuanto al interés público de la modificación al que se refiere el artículo 169 del RUCyL, .señalar que los mismos argumentos utilizados en el apartado precedente para justificar la conveniencia de la modificación puntual que se propone, son la base del interés público de esta actuación, pues en definitiva, todo ello conlleva a posibilitar la rehabilitación de un edificio en el centro urbano, sin que éste pierda los valores artísticos, ambientales e históricos que justifican su protección.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia supone un claro beneficio para el interés general de la ciudadanía de esta localidad. La adaptación del grado de protección de los edificios a su realidad basada en la falta de interés de parte del elemento, permite la revitalización del casco antiguo, ya que la misma engrasará la maquinaria del proceso de rehabilitación del edificio, y con ello, el de la protección de la fachada principal, que es el elemento artístico más valioso de este inmueble, y el único que es perceptible desde la vía pública.

Se considera de interés público igualmetne el beneficio colectivo que supone la posibilidad de conseguir numerosas plazas de aparcamiento en el ámbito del casco antiguo, tan necesitado de ellas.

La necesaria rehabilitación de los elementos que según el criterio de la Comisión de Patrimonio Cultural tienen valores que hacen obligado su conservación obliga a no cerrar puertas de posible financiación, totalmente legítima y que no choca con la protección del patrimonio. Es más, en este caso, el futuro de la conservación de este inmueble y de sus valores patrimoniales, va ligado a la posible viabilidad de una operación inmobiliaria que evite el abandono y la ruina. El centro histórico de Palencia, como el de tantas ciudades castellanas, tiene una notable oferta de viviendas en venta que carecen de garajes, lo cual frena a posibles inversores a acometer obras en las que no sea posible hacer la dotación mínima de plazas de aparcamiento. Moviéndonos en márgenes mínimamente razonables, no es posible hacer un sótano por debajo de la fachada interior si ésta no se derriba previamente, dado que el sobrecoste hace inviable la operación inmobiliaria que sustentará la rehabilitación del edificio.

No es posible equiparar los valores de esta fachada interior con los de la exterior, por lo que se propone mantener sólo la protección de ésta, al equipararlo al de muchas otras fachadas interiores existentes en el casco histórico de Palencia, en las que además la visión desde la vía pública es inexistente.

Hablando en un sentido amplio, desde el punto de vista geográfico, los cascos históricos de muchas ciudades del mundo están experimentando un proceso social de vaciado por dos circunstancias: la incomodidad para los habitantes y la pérdida de interés de los locales comerciales, cada vez más sobrantes por las nuevas formas de comercio que el siglo XXI e Internet han traído. Hemos pasado del problema de que en los centros históricos no había vida fuera del horario comercial a que ahora empiecen a abundar los locales comerciales vacíos. La lucha contra la despoblación de los cascos antiguos también se puede hacer con una oferta inmobiliaria inteligente, que ofrezca hábitats cómodos en lugares privilegiados de la ciudad. Según los usos compatibles recogidos en las fichas de la normativa urbanística, en función de la zona de la ordenanza en la que se encuentra el inmueble, se permite el uso de garajes o aparcamientos privados. El cambio de la alineación interior de la fachada interior permitirá la incorporación de este uso, lo que implica un beneficio directo hacia los propietarios actuales o futuro del inmueble, así como al resto de los conductores, considerándose entonces como interés público debido a la carencia de plazas de aparcamiento en la zona centro de la ciudad. Además, se puede incluir como argumento justificativo la propuesta del Ayuntamiento de Palencia de peatonalizar de forma progresiva y a medio plazo las calles ubicadas en la zona céntrica de la ciudad, reduciendo de esta forma, el número de aparcamientos de vehículos.

El mantenimiento de la hermosa fachada del inmueble, con vista a dos de las vías principales de la ciudad, es una buena oportunidad para revitalizar un importante enclave del centro histórico de la ciudad de Palencia, poniendo en valor sus materiales y sus detalles historicistas.

En el plano A04 de este documento se ha hecho una fiel reproducción de la fachada principal del edificio objeto de esta modificación puntual, donde puede observarse la riqueza de la misma con sus ritmos de huecos, sus balcones de

**MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".**

forja, ornamentación en enmarques de ventana, así como el zócalo, el aparejo utilizado, etc. No existen prácticamente alteraciones en la planta baja de esta fachada exterior, debido a que el uso de la misma hasta la actualidad ha sido el residencial frente al comercial que hubiera propiciado la modificación y alteración de los elementos originales del edificio.

Finalmente señalar que en el plano A05 la fachada al patio interior, sólo visible desde el propio patio, en la que se ha utilizado un tipo de ladrillo diferente, más tosco, y carente de las rejerías y los elementos ornamentales que hay en la fachada principal. Además, el nivel de degradación y alteración es superior, tal y como se especifica en el plano A06, donde se hace un diagnóstico del estado actual de esta fachada. Entendemos que la eliminación de la protección de la fachada interior, no sólo favorece las posibilidades de rehabilitación del conjunto del inmueble, garaje incluido, sino que permitirá la eliminación de todas las patologías existentes en esta parte del edificio y la falta de salubridad de sus paramentos.

**3.3.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO**

**3.3.1- Modificaciones en el Plan General de Ordenación Urbana de Palencia PGOU.**

En este apartado se incluyen los documentos del PGOU de Palencia afectados por la modificación planteada. Estos documentos son los siguientes:

**FICHA N° 107 DEL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PGOU DE PALENCIA.** El presente documento de Modificación Puntual afecta a la ficha número 107, en el apartado correspondiente a "limitaciones de alteración del elemento". Se elimina "Y DE PATIO". A continuación se presenta esta ficha en su estado actual y el estado propuesto.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

- Ficha nº107 del Catálogo .(ESTADO ACTUAL)

AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS	FICHA N° <b>107</b>
<b>1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:</b>		
SITUACION: PASEO DEL SALÓN(Esquina Avda. Manuel Riveral Calle Antigua AVD. JOSE ANTONIO		Número: 33 Número: 33
Antiguo PERI 1999: Referencia en Plano N°: 6		ELEMENTO: VIVIENDAS DENOMINACION:
<b>2. DESCRIPCION</b>		
EPOCA: SIGLO XX. AÑOS 20. ARQUITECTO: D. JERONIMO ARROYO.		ESTILO: ECLECTICO. TRANSICION AL PROTERRACIONALISMO.
CONSTA DE PB + 3PP + ATICO. REALIZADA EN MURO DE CARGA DE LADRILLO MACIZO, CON FORJADOS DE MADERA. FACHADA DE LADRILLO CARAVISTA CON ORNAMENTACION EN ENMARQUES DE VENTANA Y BALCONES DE MORTERO PINTADOS, ASI COMO EL ZÓCALO. PLANTA BAJA ENFOSCADA Y VERDUGADA. MIRADORES VOLADOS EN LOS EXTREMOS DE LADRILLO ENFOSCADO Y CARPINTERIA DE MADERA PINTADA. EN LOS AÑOS 50 SE REFORMÓ EL SOBREALZADO DEL ATICO CONVIRTIÉNDOLE EN UN PISO MÁS, POR ENCIMA DE LA CORNISA DEL EDIFICIO.		
<b>3. CONDICIONES DE PROTECCION:</b> TIPO PROT.: <b>AMBIENTAL</b> ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO		
LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO: CONSERVACIÓN INTEGRA DE FACHADA PRINCIPAL Y DE PATIO		
OBSERVACIONES:		

4. FOTOGRAFIA



MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

- Ficha nº107 del Catálogo .(ESTADO PROPUESTO)

 <b>AYUNTAMIENTO DE PALENCIA</b>	<b>PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CASCO ANTIGUO Y REFORMA INTERIOR CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>		<b>FICHA Nº</b> <b>107</b>
<b>1. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION:</b> SITUACION: PASEO DEL SALÓN (Esquina Avda. Manuel Rivera) <i>Calle Antigua: AVD. JOSE ANTONIO</i> ELEMENTO: VIVIENDAS Antiguo PERI 1999. Referencia en Plano Nº: 6 DENOMINACION:		Número: 33 Número: 33	
<b>2. DESCRIPCION</b> EPOCA: SIGLO XX. AÑOS 20. ARQUITECTO: D. JERONIMO ARROYO ESTILO: ECLECTICO. TRANSICION AL PROTERRACIONALISMO.			
CONSTA DE PB + 3PP + ÁTICO. REALIZADA EN MURO DE CARGA DE LADRILLO MACIZO, CON FORJADOS DE MADERA. FACHADA DE LADRILLO CARAVISTA CON ORNAMENTACIÓN EN ENMARQUES DE VENTANA Y BALCONES DE MORTERO PINTADOS, ASÍ COMO EL ZÓCALO. PLANTA BAJA ENFOSCADA Y VERDUGADA, MIRADORES VOLADOS EN LOS EXTREMOS DE LADRILLO ENFOSCADO Y CARPINTERÍA DE MADERA PINTADA. EN LOS AÑOS 50 SE REFORMÓ EL SOBREALZADO DEL ÁTICO CONVIRTIÉNDOLLO EN UN PISO MAS, POR ENCIMA DE LA CORNISA DEL EDIFICIO.			
<b>3. CONDICIONES DE PROTECCION:</b> TIPO PROT.: <b>AMBIENTAL I</b> ESTADO DE CONSERV.: REGULAR / BUENO LIMITACIONES DE ALTERACION DEL ELEMENTO: CONSERVACIÓN INTEGRA DE FACHADA PRINCIPAL OBSERVACIONES:			

4, FOTOGRAFIA



**PLANO N° 12.1 "CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS  
ARQUEOLÓGICOS" INCLUIDO EN EL CATÁLOGO DE BIENES  
PROTEGIDOS DEL PGOU DE PALENCIA.** Las modificaciones a contemplar en  
este documento son las relacionadas con la eliminación de la línea que otorga  
protección ambiental a la fachada de patio, así como la modificación de la  
alineación interior, igualándose a la existente en el resto de la manzana. A  
continuación se presenta el corte del plano en su estado actual y el estado  
propuesto.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

• **Detalle Plano nº 12.1 del PGOU de Palencia.(ESTADO ACTUAL)**



Junta de Castilla y León  
CONSEJERÍA DE FOMENTO

El presente documento ha sido aprobado de forma parcial por Orden de la Consejería de Fomento de fecha,

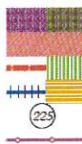
16 OCT. 2008

Con las precisiones que se establecen en la citada orden  
SECRETARIO DEL CONSEJO DE FOMENTO Y DIRECCIÓN  
DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Fdo/a Luis González de la Rosa Sánchez

■■■ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA  
INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

PROTECCIONES



MONUMENTO (M), INTEGRAL (I)  
ESTRUCTURAL  
AMBIENTAL I  
AMBIENTAL II  
NUMERO EDIFICIO PROTEGIDO EN CATALOGO  
ENTORNO DE MONUMENTO

CONDICIONES ESTÉTICAS



MÁXIMA PROTECCIÓN  
CONSERVACIÓN TIPOLOGICA  
CARÁCTER AMBIENTAL  
ÁREA DE RENOVACIÓN  
DELIMITACIÓN DE CONDICIONES



AYUNTAMIENTO DE PALENCIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
TEXTO REFUNDIDO

PLANO : CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS  
Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO



FECHA	ESCALA	NUMERO
MAYO 2008	1/1.500	12.1

EQUIPO REDACTOR

ETT Ingeniería Transporte Urbanismo

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

• **Detalle Plano nº 12.1 del PGOU de Palencia.(ESTADO PROPUESTO)**



**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**  
CONSEJERÍA DE FOMENTO

El presente documento ha sido aprobado de forma parcial por Orden de la Consejería de Fomento de fecha:

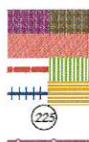
16 OCT. 2008

Con las precisiones que se establecen en la citada orden, SECRETARIO DEL CONSEJO DE GOBIERNO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

Fdo. Luis González de la Hoz Sánchez

**■■■ PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA  
INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO**

**PROTECCIONES**



**CONDICIONES ESTÉTICAS**



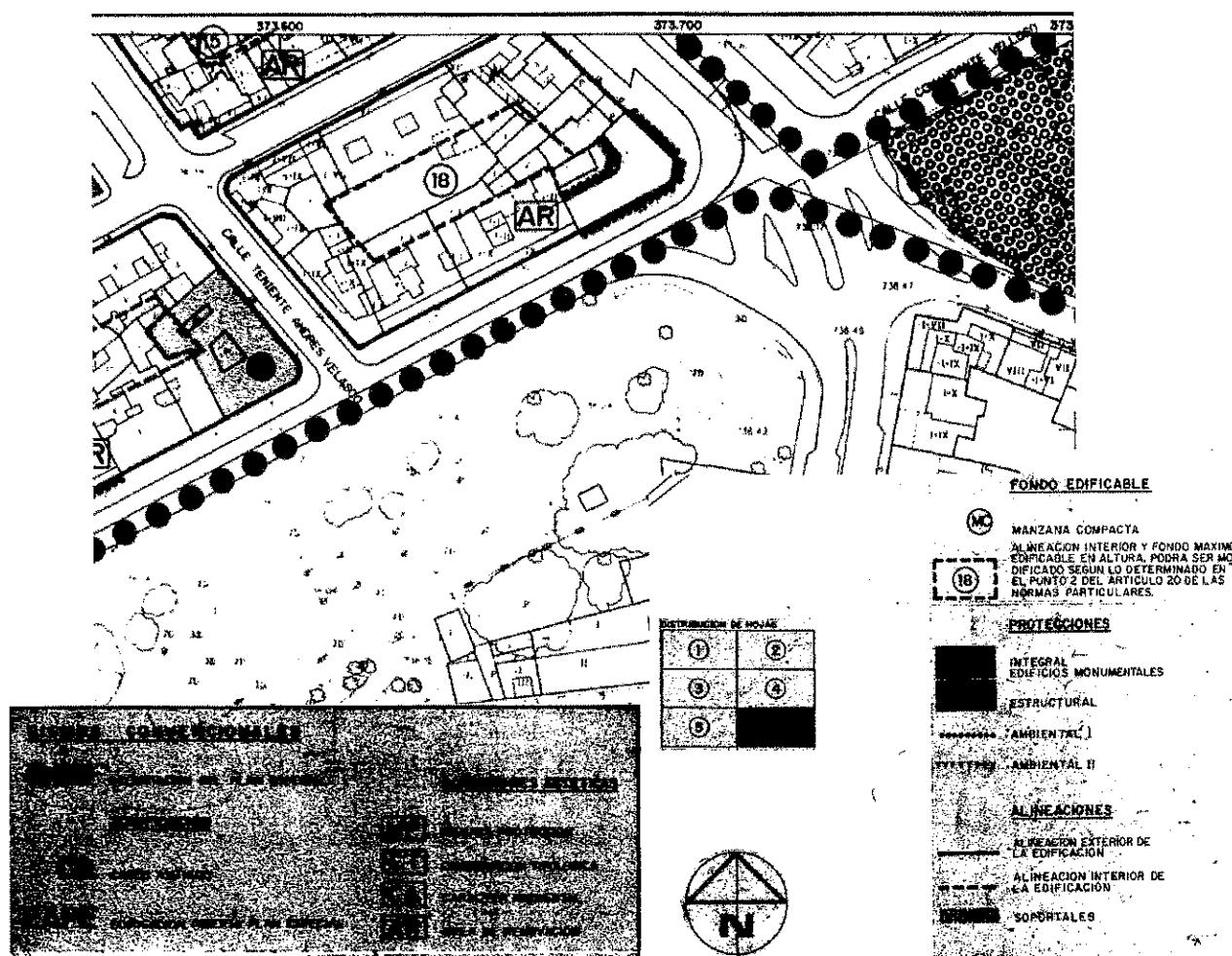
AYUNTAMIENTO DE PALENCIA	
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
TEXTO REFUNDIDO	
PLANO : CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	N
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO	
FECHA	ESCALA
MAYO 2008	1/1.500
NUMERO	12.1
EQUIPO REDACTOR	ETT Ingeniería Transporte Urbanismo

### 3.3.2- Modificaciones en el Plan Especial de Reforma Interior "Casco Antiguo".

En este apartado se incluyen el documento del P.E.R.I "Casco Antiguo" de Palencia afectados por la modificación planteada. Este documento es el siguiente:

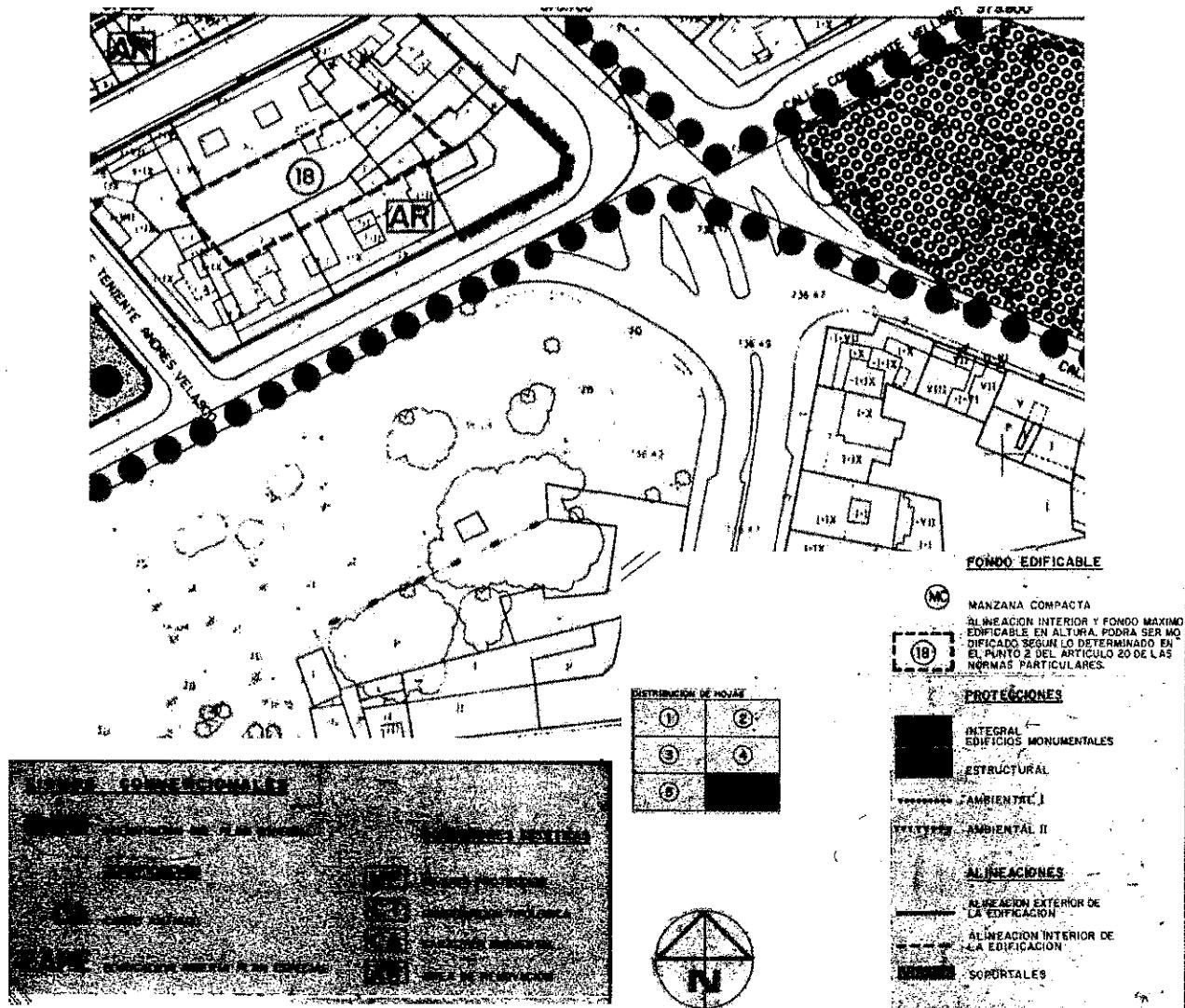
**PLANO ÚNICO Y PLANO SUR del Plan especial de Reforma Interior Casco Antiguo.** La modificación consiste en la eliminación de la línea que confiere protección ambiental a la fachada de patio del inmueble, así como al cambio de la alineación interior.

- Detalle Plano 1.6-Zonificación, Usos del Suelo, Fondo Edificable, Condiciones Estéticas, Protecciones, Alineaciones y Altura de la Edificación, del P.E.R.I. "Casco Antiguo".(ESTADO ACTUAL)



MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

- Detalle Plano 1.6-Zonificación, Usos del Suelo, Fondo Edificable, Condiciones Estéticas, Protecciones, Alineaciones y Altura de la Edificación, del P.E.R.I. “Casco Antiguo”.(ESTADO PROPUESTO)



### **3.3.3- Justificación de la modificación**

Tal y como se dijo en el apartado 1.7 de la presente modificación, un documento que modifique el contenido del P.G.O.U. ha de cumplir con lo señalado en el punto 3.b) del artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por el que se establece que la Memoria Vinculante de una modificación de planeamiento debe hacer referencia, entre otros, a la **Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.**

La identificación de las determinaciones del instrumento modificado señalando el estado actual y el propuesto, quedó expuesta en los apartados 3.3.1 y 3.3.2 anteriores.

Luego, en los apartados 3.1 y 3.2, de justificación de la conveniencia de la actuación y del interés público de la misma respectivamente, se argumentaron los motivos por los que se propone esta modificación, que de forma resumida se pueden sintetizar en estos tres puntos:

- a) Existe una diferencia cualitativa entre la fachada exterior y la interior, que justifica una protección diferente de ambos elementos, quedando protegida únicamente la exterior por la calidad de sus materiales principales, como el ladrillo caravista, la ornamentación en enmarques de ventana y balcones de forja pintados, así como el zócalo a modo de basamento, que no existen en la interior.
- b) La fachada al patio interior no es perceptible desde la vía pública, por lo que no se altera la escena urbana que es el motivo principal del protecciónismo de este tipo de elementos; es más, por su ubicación encajada con relación a las edificaciones colindantes, ni siquiera es prácticamente visible desde las ventanas interiores del resto de edificios de la manzana.
- c) La fachada interior posee numerosas variaciones sobre el elemento original, fruto de añadidos, o la colocación de numerosas instalaciones de saneamiento y las montantes y red de distribución del suministro de gas

natural a las viviendas, etc., o la modificación de la geometría de los huecos derivados del uso de los espacios, así como la existencia de algunas patologías y degradaciones motivadas por la insalubridad de este patio interior, donde la humedad y los microorganismos han ido socavando la masa del ladrillo en las partes inferiores y salientes de la fachada

- d) En ausencia de protección de la fachada interior, se podrá realizar de forma proporcionada uno o dos sótanos ocupando la totalidad de la parcela, lo cual permitirá hacer garajes que de otra forma son imposibles, ya que las dimensiones del mismo no permiten dar cabida a las plazas de aparcamiento y a la calle de maniobra. Esto supone la pérdida de interés inmobiliario y, con ello, una oportunidad de revitalizar el casco antiguo de Palencia en una céntrica manzana cada vez más degradada por el abandono.
- e) Otro aspecto que se contempla es que la protección ambiental de la fachada al patio interior implica una discriminación del aprovechamiento urbanístico respecto a las del entorno, generándose para esta parcela también una gravísima pérdida de aprovechamiento.

### 3.4.- MARCO LEGAL y NORMATIVO

Este documento se redacta bajo la aplicación de la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

#### LEGISLACIÓN ESTATAL

- Ley 13/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155 de 29 de junio de 1985).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

- Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales
- Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE  
CASTILLA Y LEÓN

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y sus modificaciones.
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOE num.181, de 28 de julio de 2008).
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y Reglamento que la desarrolla.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

- Plan de General de Ordenación Urbana de Palencia.
- Plan Especial de Reforma Interior "Casco Antiguo" de Palencia.

**3.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 16.1.b DEL TRLS Y 40 Y 41 DEL  
R.U.C.Y.L.**

Conforme establece el artículo 16.1.b del TRLS, las actuaciones de transformación urbanística comportan- según su naturaleza y alcance- los siguientes deberes legales:

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

Por su parte, el apartado b) de la Disposición Transitoria 2<sup>a</sup> del citado texto legal determina que "...los propietarios podrán cumplir los deberes que consistan en la entrega de suelo, cuando no dispongan del necesario para ello, pagando su equivalente en dinero...". En defecto de regulación expresa en la legislación urbanística, este porcentaje será del 5%. Por su parte, el artículo 40.1.b.2<sup>a</sup> del RUCyL, establece que "...cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento", por lo que los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado que resulten beneficiados por los incrementos de aprovechamiento que se derivan de este documento deberán compensar al ayuntamiento por el 10% de dicho incremento.

El cálculo preciso del incremento de aprovechamiento real se efectuará antes de conceder licencia de construcción y/o demolición, momento en el que se conocerá con precisión el aprovechamiento existente y el previsto, para así determinar la entrega a la administración, con carácter de cesión gratuita, del equivalente en

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

efectivo al 10% de ese incremento.

### 3.6.- IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS AFECTADAS

La letra d) del apartado 3 del artículo 58 de la Ley 5/1999, dice "la aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación".

Los encargantes de la redacción de la presente modificación puntual, como se ha señalado anteriormente, son EMILIO ROBLES DEL OLMO con DNI 12.668.149-W, GUILLERMO MARCOS ROBLES con DNI. 12.742.839-B, D., EDUARDO VALLEJO ROBLES con DNI 12.738.668-A y MARINA ROBLES VALLEJO son propietarios y representantes del resto de la propiedad en proindiviso del edificio situado en Palencia, Paseo del Salón nº33

LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIEDAD
	construida m <sup>2</sup>		
Paseo del Salón nº33-Palencia	2.060,00	3619908UM7531N	EMILIO ROBLES DEL OLMO GUILLERMO MARCOS ROBLES EDUARDO VALLEJO ROBLES MARINA ROBLES VALLEJO

Se aporta copia de los títulos de propiedad como documentos de información, así como la ficha catastral del inmueble. Esta documentación se recoge en el apartado nº2 –Documentos de Información.

### **3.7.- AFECCIONES AL CATÁLOGO Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

En cumplimiento 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, esta Modificación Puntual relativa a la ficha 107 de Catálogo de Edificios Protegidos de Palencia, altera en el sentido señalado anteriormente las condiciones de protección aplicables contenidas en el "Catalogo y la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico" del vigente PGOU de Palencia.

Además, al estar declarado el casco antiguo de Palencia como Bien de Interés Cultural (B.I.C.) con la categoría de Conjunto Histórico desde el año 2018, corresponde a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura, la aprobación de cualquier modificación.

### **3.8.- ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.**

El apartado 3 del art. 169 del RUCyL establece que las modificaciones de planeamiento deben realizar "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".

La Modificación Puntual sobre la ficha 107 del Catálogo del PGOU de Palencia propuesta, no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de

ordenación del territorio vigentes: Ley 3/2008 de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y Decreto 6/2009 de 23 de enero, por el que se aprueban las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia, adecuándose a los criterios y objetivos previstos por el PGOU de Palencia, tal y como se definen en su memoria vinculante de ordenación.

### **3.8.1.- Informe de sostenibilidad económica y estudio económico**

El artículo 15.4 del TRLS establece que "...la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben 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...".

La modificación de planeamiento prevista no supone ningún impacto negativo para la hacienda del Ayuntamiento de Palencia porque:

- Los servicios urbanos son los existentes.
- No habrá zonas de nueva urbanización necesitadas de mantenimiento, respecto de las señaladas en el vigente PGOU.
- La modificación propuesta tiene una escala reducida en relación al conjunto del término municipal y es favorecedora de la actividad inmobiliaria, económica y productiva, necesaria en momentos de incertidumbre como los actuales.

### **3.8.2.- Cumplimiento de la Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León**

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

Según el apartado 1 del artículo 12, "Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento."

Se considera que las actuaciones contempladas en la presente Modificación Puntual no producen incremento de la situación existente, en los aspectos contemplados por la legislación de Protección Civil. Por tanto en aplicación del art. 4."Planeamiento de Desarrollo", de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se considera necesario la solicitud de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León.

### **3.8.3.- Justificación de la ley de la Ley del Ruido de Castilla y León**

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio de Ruido de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

En caso de incumplimiento de lo recogido en esta normativa, se deberá incluir un apartado en el que se definan las medidas de prevención y reducción de la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que se delimiten, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente se incluirán entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

intervención.

Los valores límites de niveles sonoros ambientales en áreas urbanizadas establecidos en el anexo II de la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León son los siguientes:

AREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L <sub>d</sub> 7 h – 19 h	L <sub>e</sub> 19 h – 23 h	L <sub>n</sub> 23 h – 7 h	L <sub>den</sub>
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Se comprueba la existencia de normativa municipal relacionada con emisiones de ruido. El Ayuntamiento de Palencia cuenta con una Ordenanza para la protección del medio ambiente contra las emisiones de ruidos y vibraciones. Según este documento, los niveles de inmisión de ruido en el ambiente exterior de las zonas que se indican a continuación no superarán los límites siguientes

TIPO DE ZONA URBANA	Niveles máximos en L <sub>FA</sub> dB(A)	
	DÍA	NOCHE
1. Zona con equipamiento sanitario	45	35
2. Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios.	55	45
3. Zona con actividades comerciales	65	50
4. Zona con actividades industriales y de almacenes.	70	55

FIJACIÓN DE HORARIO DE DÍA Y NOCHE.- Se entiende por día el periodo comprendido entre las 8 y 22 horas, excepto en zonas sanitarias, que será entre 8 y 21 horas. El resto de las horas del total de 24 integrarán el periodo de noche.

Comparando los límites de ambas tablas se comprueba que la Ordenanza Municipal es más restrictiva en cuanto al nivel de ruido máximo permitido. Por tanto, teniendo en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, se han de considerar los límites de la Ordenanza a

efectos de la realización de la zonificación acústica del ámbito afectado por la modificación puntual que se presenta.

En este caso concreto, el ámbito afectado se encuentra ubicado en el centro histórico de Palencia y dentro del tejido urbano existente. Según la tabla incluida en las ordenanzas municipales, la zona urbana afectada es TIPO 2 (Zona de viviendas y oficinas, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios). Los niveles máximos permitidos en dBA son 55 para el día y 45 para la noche.

La modificación planeada en el presente documento no afecta en los niveles de ruido emitidos hacia el exterior, ya que no supone cambios de usos ni reclasificaciones de zonas urbanas. Por lo tanto, no se trata de un instrumento de ordenación territorial que tenga el más mínimo impacto sobre el planeamiento urbanístico.

#### **3.8.4.- Cumplimiento del Artículo 58.c) de la Ley 7/2014 de 12 de abril y del artículo 172 del RUCYL.**

En su artículo 58.c) la LUCyL indica que: *"La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminan por otros de superficie y funcionalidad similar..."*. Igualmente se indica en el artículo 172 del RUCyL.

La presente modificación puntual no produce alteración alguna sobre los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en ninguno de los dos artículos señalados anteriormente.

#### **3.8.5.- Cumplimiento del artículo 58.d) de la Ley 7/2014 de 12 de abril y del artículo 173 del RUCYL.**

Según el Art. 173º.1 del RUCyL, para la aprobación de las modificaciones de cualquier instrumento contenido dentro del planteamiento urbanístico que se

encuentre vinculado con el aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstas en suelo urbano consolidado, deberán incrementar, de forma proporcional, las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, siempre y cuando se de alguna de las condiciones que se citan a continuación:

- cuando se aumente el número de viviendas en 5 o más.
- cuando se incremente la superficie con destino privado en 500 metros cuadrados o más.

La superficie ocupada actualmente por el patio y que pretende edificarse asciende a 147,63 m<sup>2</sup> en cada una de las cuatro plantas superiores.

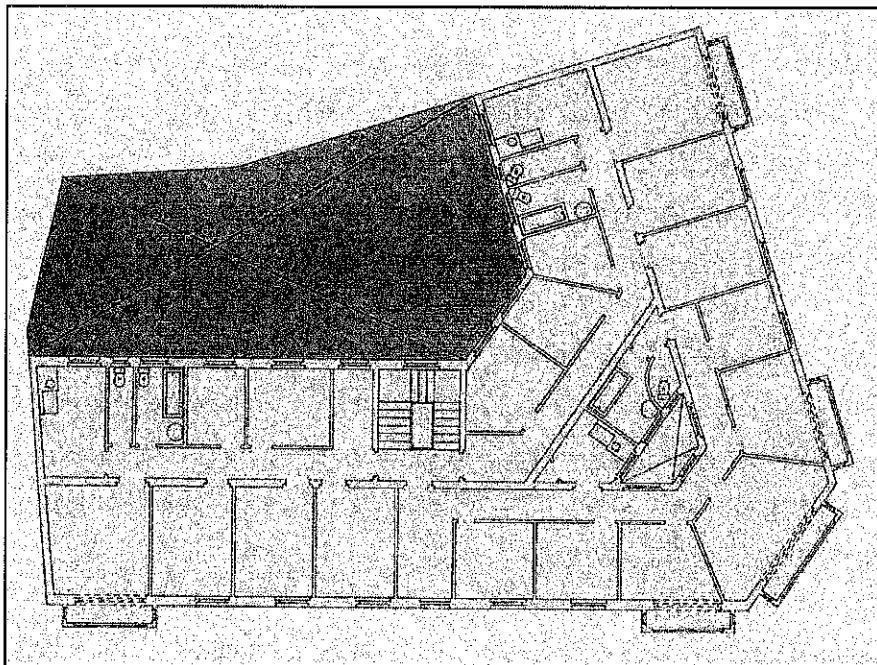


Imagen 26. Planta tipo del inmueble (se señala en color la zona de patio donde se produce el incremento del volumen edificable)

Consecuencia de la modificación objeto del presente documento, se puede llegar a producir **un incremento de edificabilidad máximo de 495 m<sup>2</sup>** resultado ocupar el patio actualmente existente en las plantas 1<sup>a</sup> a 4<sup>a</sup>, una vez deducidos al menos dos patios interiores de dimensión aproximada 12 m<sup>2</sup> cada uno.

$$147,63 \text{ m}^2 - 24,00 \text{ m}^2 = 123,63 \text{ m}^2 \text{ en cada planta}$$
$$123,63 \text{ m}^2 \times 4 \text{ plantas} = 494,52 \text{ m}^2$$

**No se incrementa por tanto la superficie con destino privado en más de 500 m<sup>2</sup>. El incremento de volumen edificado ascendería a 123,63 m<sup>2</sup> x 12,80 m. = 1.582,46 m<sup>3</sup>.**

Dadas las tipologías de edificación que se obtienen en este tipo de promociones por aplicación de las condiciones de la ordenanza, podemos considerar una media de 110 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, por lo que en función del incremento de edificabilidad señalado anteriormente, y habida cuenta que en la actualidad la planta baja de la edificación es ocupada por cuatro viviendas, **no se producirá en ningún caso un incremento de 5 viviendas o más.**

Dicho de otro modo, el incremento de superficie edificada que se produciría en cada una de las plantas, una vez descontados patinillos y zonas de circulaciones se aproximaría mucho a la de una vivienda tipo de 3-4 dormitorios. Este incremento únicamente se produciría en las 4 plantas superiores, por lo que nunca se incrementaría por este motivo el número total de viviendas en más de 4.

Por otra parte conviene señalar que la ciudad de Palencia se encuentra declarada como Bien de Interés Cultural (B.I.C.). **El BOCyL de fecha 26 de marzo de 2018 recoge 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.**

La entonces Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas, por Resolución de 7 de julio de 1982, accordó previo informe emitido por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando de 22 de marzo de 1968, incoar procedimiento de declaración de Conjunto histórico artístico a favor de Palencia.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 12/2002 de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León, la tramitación y efectos del expediente de declaración se rige por la normativa, en virtud de la cual

fue incoado, en este caso la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre la Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico Nacional.

Con fecha 3 de octubre de 2016 y 12 de enero de 2017, la IE Universidad de Segovia informó favorablemente la pretendida declaración.

Cumplidos los trámites preceptivos de información pública y de audiencia, dentro del plazo concedido al efecto, se presentaron alegaciones al expediente que fueron estudiadas y valoradas en la propuesta de declaración.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 12.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en el artículo 46.3 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril, la Consejera de Cultura y Turismo propuso declarar la ciudad de Palencia, como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico y, a tal efecto, se han cumplimentado los trámites preceptivos en la incoación e instrucción del expediente hasta su aprobación.

**Dado que la ciudad de Palencia se encuentra declarada como Bien de Interés Cultural (B.I.C.), según la delimitación que se describe y que incluye el inmueble que nos ocupa, según el apartado 1.a del Art.173 del RUCyL, el incremento de reservas que se genere dentro del Conjunto Histórico declarado B.I.C., puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.**

La delimitación de la zona afectada por la declaración se lleva a cabo atendiendo las peculiaridades del conjunto, indisolublemente ligado al contexto físico, histórico y cultural en que se ubica y está justificada por el interés social de permitir una correcta apreciación y visualización del conjunto, asegurando el equilibrio armónico de los valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, ambientales y paisajísticos, que en él y su entorno inmediato concurren.

En este caso las nuevas reservas tanto de espacios libres públicos como de plazas

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO ANTIGUO".

de aparcamiento serían de por sí incompatibles con la propia protección Conjunto Histórico declarado B.I.C. supone, por lo que aun en el caso de rebasar los límites definidos en el apartado 1.b del Artículo 173 del Reglamento de Urbanismo (no es el caso), esta modificación quedaría exenta de dichas exigencias.

En este sentido cabe destacar, que la unidad urbana donde se encuentra el inmueble está definida, según el propio P.G.O.U. como UNIDAD URBANA 1, coincidiendo con la delimitación del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior. En esta unidad no existen unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, ni espacios de suelo urbano, donde su puedan situar las nuevas reservas de espacios públicos y demás dotaciones urbanísticas, considerándolo incompatible con la unidad del conjunto.

En definitiva, y por las razones expresadas anteriormente, el incremento de superficie de suelo destinado a reserva para espacios libres públicos y para plazas de aparcamiento se considera no obligatorio y/o dispensado, condicionado en este caso al informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

**Tal y como se ha indicado en el apartado correspondiente, el cálculo preciso del incremento de aprovechamiento real se efectuará antes de conceder licencia de construcción y/o demolición, momento en el que se conocerá con precisión el aprovechamiento existente y el previsto, para así determinar la entrega a la administración, con carácter de cesión gratuita, del equivalente en efectivo al 10% de ese incremento.**

### **3.8.6.- Informe LEY 9/2014 General de Telecomunicaciones**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5c) de la ITU 1/2016, aprobada por Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (hoy Energía, Turismo y Agenda Digital) previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 mayo, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de modificaciones de

planeamiento, cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A los efectos señalados, debe precisarse que el objeto de la presente Modificación Puntual no supone afección o incidencia sobre el citado despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se desprende del contenido de la presente memoria.

La Modificación Puntual por su naturaleza, carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y su objeto consiste únicamente en la adecuación de la Ficha 107 del Catálogo de Edificios Protegidos del P.G.O.U. de Palencia, que redefinirá algunas de las determinaciones con relación a la protección del edificio.

### 3.9.- RESUMEN EJECUTIVO

El Art.112 del RUCyL establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incluir un resumen ejecutivo con el siguiente contenido:

1. “Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración”.
2. “En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.”

Respecto del apartado a) el ámbito afectado por la presente modificación es un edificio concreto afectado por la modificación en sus grados de protección. Este ámbito se recoge en el apartado 1.3 de la memoria y plano correspondiente de la Modificación.

Y respecto del apartado b), el acuerdo de aprobación inicial de esta modificación producirá la suspensión de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, en el ámbito de actuación de esta modificación, a no ser que las mismas cumplan los

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

parámetros urbanísticos, tanto el estado actual como del modificado, y se  
mantendrá hasta la entrada en vigor, o como máximo durante dos años.

### 3.10.- CONCLUSIÓN

La Modificación propuesta pasará a formar parte de las determinaciones de las fichas del Plan Especial de Reforma Interior "Casco Antiguo" del Ayuntamiento de Palencia, así como del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia.

Palencia, a 20 de Octubre de 2020

Firmado digitalmente por CARRACEDO CASTRO RICARDO -  
12766435D  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-12766435D, givenName=RICARDO,  
sn=CARRACEDO CASTRO, cn=CARRACEDO CASTRO RICARDO -  
12766435D  
Fecha: 2020.10.27 12:37:21 +01'00'  
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2020.012.20048

12746864B  
MARIANO  
VICENTE COBO  
(R: B47474036)

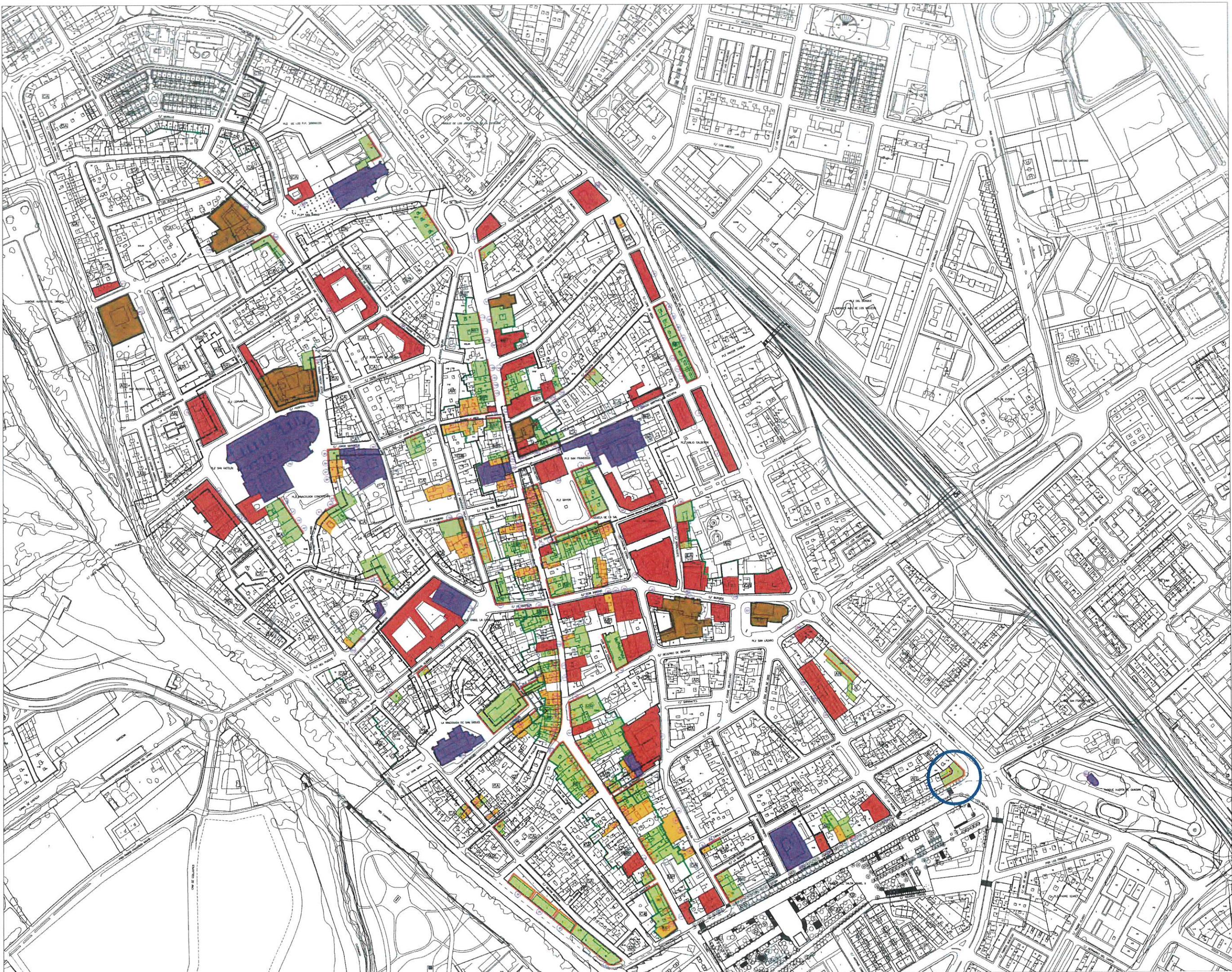
Firmado digitalmente por 12746864B MARIANO  
VICENTE COBO (R: B47474036)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.1.13-/PgsA7015 /Help/VA-12497 /Toma948 /  
Folio046 /Fecha26/03/2001 /Intección11/  
serialNumber=IDCES-12746864B,  
givenName=MARIANO VICENTE, sn=COBO  
ARAGUZO, cn=12746864B MARIANO VICENTE  
COBO (R: B47474036), 2.5.4.97=VATES-  
B47474036, o=MODOS ARQUITECTURA  
INGENIERIA GESTION Sl, c=ES  
Fecha: 2020.10.27 13:46:56 +01'00'

los arquitectos

RICARDO CARARCEDDO CASTRO  
MARIANO V. COBO ARAGUZO

MODIFICACIÓN DE LA FICHA 107 Y PLANO 12.1 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U  
Y MODIFICACIÓN DEL PLANO 1.6 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "CASCO  
ANTIGUO".

#### 4.- PLANOS

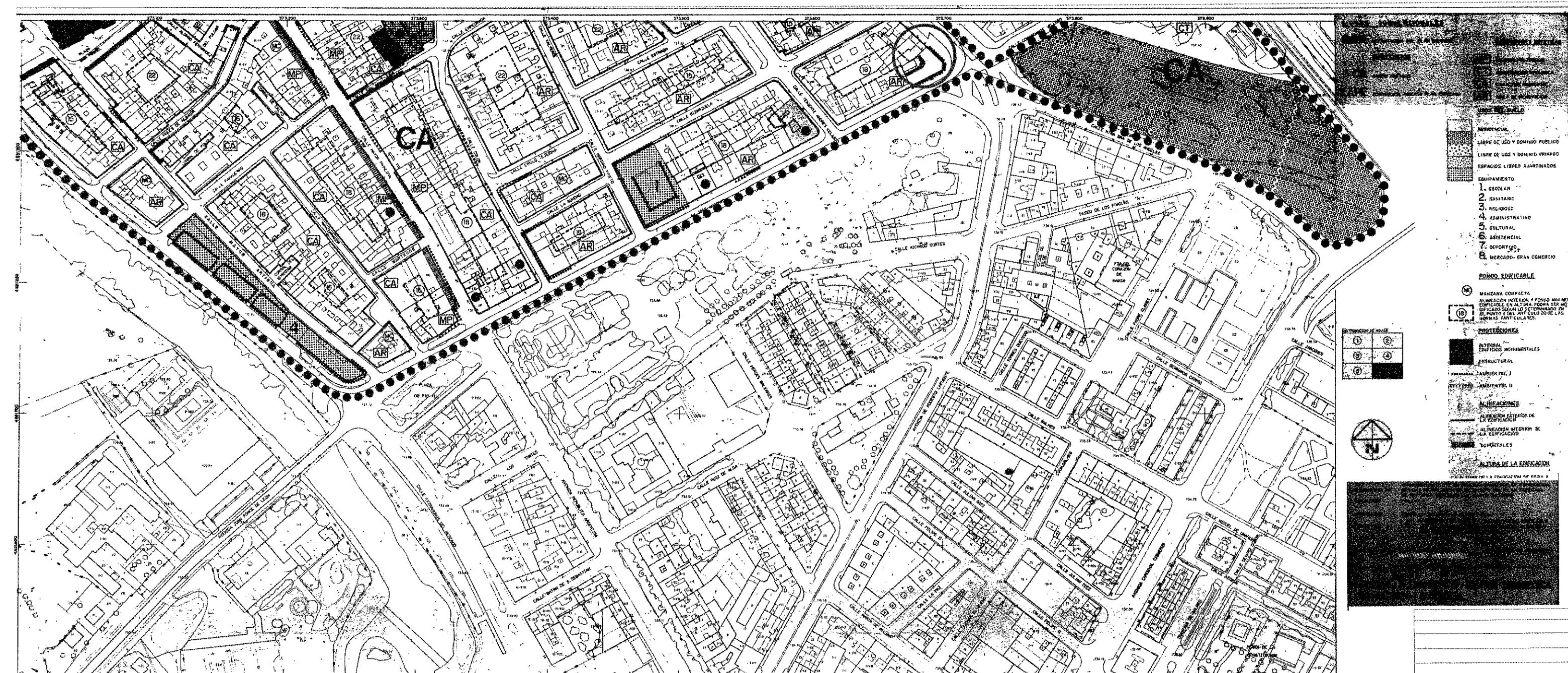


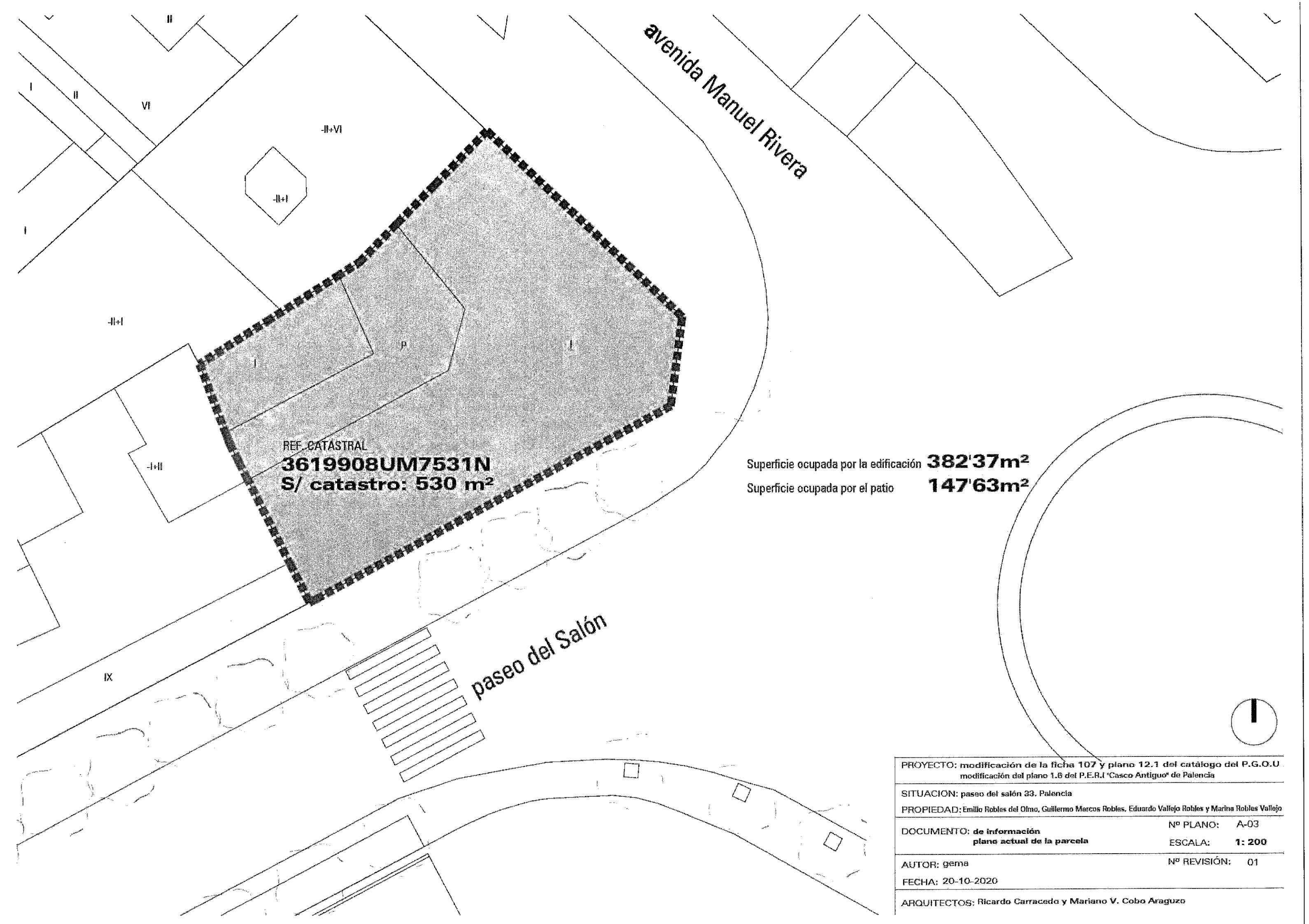
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA  
INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

PROTECCIONES  
■ MONUMENTO (I) INTEGRAL (II)  
■ ESTRUCTURAL  
■ AMBIENTAL I  
■ AMBIENTAL II  
■ NÚMERO EDIFICIO PROTEGIDO EN CATALOGO  
— EXTERIOR DE MONUMENTO

CONDICIONES ESTÉTICAS  
■ MÁXIMA PROTECCIÓN  
■ CONSERVACIÓN TIPOLOGICA  
■ CARÁCTER AMBIENTAL  
■ ÁREA DE RENOVACIÓN  
■ DELIMITACIÓN DE CONDICIONES

AYUNTAMIENTO DE PALENCI  
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 TEXTO REFUNDIDO  
 PLANO CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS  
 Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS  
 FOLIO 12 DE PROTECCIONES Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS  
 FECHA: 20-05-2006  
 SCALA: 1:1500  
 NUMERO: 12.1  
 DIRECCIÓN: Ayuntamiento de Palencia  
 PROYECTO: Incorporación de la Ruta 107 y plazas 12-11 al redondeo del P.G.O.U.  
 SITUACION: parte del sector 33 Palencia  
 PROPIEDAD: Emilio Balbín de Oliva, Guillermo Mariano Rubio, Tomás Valdés Rubio y Mariano Rubio Valdés  
 DOCUMENTO: 2º Información  
 CANTIDAD: Catálogo de bienes protegidos  
 FECHA: 20-05-2006  
 AUTOR: gma  
 FECHA: 20-05-2006  
 ARQUITECTOS: Ricardo Camasero y Mariano V. Cobo Araguz







PROYECTO: modificación de la ficha 107 y pliego 12.1 del catálogo del P.G.O.U.  
modificación del pliego 1.6 del P.E.I.I. Casco Antiguo de Palencia

SITUACIÓN: paseo del sol 35, Palencia

PROPIEDAD: finca finales del Dr. Guillermo Marcos Sánchez, Eduardo Vallejo Robles y María Dolores Valdés

DOCUMENTO: de información  
representación gráfica del estado  
actual de la fachada principal

Nº PLANO: A-04

ESCALA: 1:75

AUTOR: manea

Nº REVISIÓN: 01

FECHA: 20-10-2020

ARQUITECTOS: Ricardo Carracedo y Madrido V. Cobo Aranguiz

paseo del sol 35 → avenida manual rivera



avenida manuel rivera ← → paseo del salón

PROYECTO: modificación de la ficha 107 y  
modificación del plano 1.6 del P.E.R.I

SITUACION: paseo del salón 33. Palencia

PROPIEDAD: Emilio Robles del Olmo, Guillermo Marcos I

DOCUMENTO: de información  
representación gráfica del e  
actual de la fachada interior

AUTOR: marfa

FECHA: 20-10-2020

