

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 17 de junio de 2021

EL SECRETARIO GENERAL

MODIFICACION PUNTUAL DEL VIGENTE
P.G.O.U. DE PALENCIA, QUE AFECTA AL
TOMO II. NORMATIVA Y A LA
NORMATIVA DE PLANEAMIENTOS
ASUMIDOS: URPI-8, UZPI-1R Y UZPI-4R.

Palencia, Junio de 2021

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN _____	2.
2. OBJETO DE LA MODIFICACION _____	2.
3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE _____	3.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN _____	4.
5. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS _____	4.
ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO _____	5
ANEXO I _____	32
JUSTIFICACIÓN _____	39.
6. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE. _____	58.
7. CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 58 DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y 172 Y 173 DEL DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN. _____	58.
8. TRÁMITE AMBIENTAL _____	58.
9. NORMATIVA SECTORIAL _____	59.
10. TRAMITACIÓN _____	60.

1.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN

Se elabora la presente Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Palencia (en adelante PGOU/2008) por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de Palencia.

La redacción del documento se lleva a cabo por el Servicio Municipal de Planeamiento y Gestión Urbanística.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación del planeamiento tiene por objeto adaptar el mismo a la práctica diaria y realidad del municipio, clarificando y solucionando los problemas que han ido surgiendo con la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia durante sus años de vigencia. Así podemos resumir los objetivos que se persiguen con el presente documento en los siguientes:

- Modificar algunos artículos de la normativa para adaptarlos a situaciones urbanas actuales, cuyas peculiaridades precisan el ajuste de algunas determinaciones.
- Introducir cambios y ajustes para favorecer la creación de plazas de aparcamiento, tanto en edificios existentes como en los de nueva edificación, con especial atención al ámbito del Casco Histórico.
- Aclarar y modificar algunos artículos de la normativa atendiendo a problemas surgidos en la aplicación, el análisis de la normativa llevada a cabo por los técnicos municipales y las peticiones de ciudadanos y asociaciones del sector.
- Incluir una nueva clasificación de las estaciones de suministro y permitir los puntos de recarga de coches eléctricos.

Los cambios introducidos por el presente documento de modificación afectan al Tomo II.- Normativa Urbanística, del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia vigente.

También se introducen cambios en la normativa de documentos de planeamiento asumido: PEPRI del Casco Histórico, identificado como URPI-8, y en los sectores de suelo urbanizable UZPI-1.R y UZPI-4.R, anteriores planes parciales del sector 3 y sector 11.

3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La *normativa urbanística* aplicable a la presente modificación es la siguiente:

- ✦ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 15 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- ✦ Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, con todas sus modificaciones.
- ✦ Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con todas sus modificaciones.

El artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el 169 del Reglamento de desarrollo de la citada ley, entienden como modificación los cambios introducidos en los instrumentos de planeamiento general siempre que no impliquen su revisión. Los artículos 57 de la Ley y 168 del Reglamento, determinan que sólo existe revisión cuando se produce la total reconsideración de la ordenación general y que, en particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años, lo que no sucede en el presente documento.

El artículo 169.3 del Reglamento, señala que las modificaciones del planeamiento deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a los aspectos siguientes:

- ✦ 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 de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Así mismo debe analizarse en el documento si éste afecta a espacios libres y equipamientos y al volumen edificable (artículos 172 y 173 del RUCYL), así como la influencia de la legislación sectorial en las modificaciones introducidas, todo lo cual se analiza en el presente documento.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

El artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León exige que en la tramitación de toda modificación del planeamiento se justifique su conveniencia y se acredite el interés público de la misma.

La aplicación diaria del Plan General de Ordenación Urbana vigente pone de manifiesto problemas prácticos en la aplicación de determinados preceptos, escasa definición en la redacción de algunos de los artículos, así como aspectos que no se han considerado oportunamente resueltos. En la solución de dichos problemas se justifica la conveniencia de la presente modificación, así como el interés público de la misma, puesto que una mayor definición y concreción de aspectos, en este caso de ordenación detallada, conllevará una mayor seguridad jurídica tanto para los técnicos municipales como para la ciudadanía en su conjunto.

5.- IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES MODIFICADAS.

En relación a las modificaciones propuestas y a su justificación, estas afectan, como ya se ha señalado, al Tomo II del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia y también a la normativa de documentos de planeamiento asumido: PEPR del Casco Histórico, identificado como URPI-8, y en los sectores de suelo urbanizable UZPI-1.R y UZPI-4.R, anteriores planes parciales del sector 3 y sector 11.

ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

(...)

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

NORMATIVA VIGENTE

37.2. Entreplantas construidas antes de la entrada en vigor de este Plan General

En las entreplantas existentes en edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General se permitirán:

- Las que cuenten con licencia de actividad: cambio de actividad dentro del mismo uso genérico o los usos permitidos por el Plan General para la zona de ordenanza siempre que se ajuste a las determinaciones normativas exigidas para el nuevo uso.
- Las que se encuentren sin uso y actividad: el uso que se ha desarrollado legalmente o el cambio de actividad dentro del mismo uso genérico. También se permitirán los usos permitidos por el Plan General para la zona de ordenanza siempre que se ajuste a las determinaciones normativas exigidas para el nuevo uso.
- Las entreplantas vinculadas no podrán desvincularse.

NORMATIVA PROPUESTA

37.2. Entreplantas construidas antes de la entrada en vigor de este Plan General

En las entreplantas existentes en edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General se permitirán:

- Las que cuenten con licencia de actividad: cambio de actividad dentro del mismo uso genérico o los usos permitidos por el Plan General para la zona de ordenanza siempre que se ajuste a las determinaciones normativas exigidas para el nuevo uso.
- Las que se encuentren sin uso y actividad: el uso que se ha desarrollado legalmente o el cambio de actividad dentro del mismo uso genérico. También se permitirán los

usos permitidos por el Plan General para la zona de ordenanza siempre que se ajuste a las determinaciones normativas exigidas para el nuevo uso.

Se admite el cambio de uso a vivienda en las entreplantas existentes siempre que la altura libre mínima no sea inferior a la establecida en el Código Técnico de Edificación. Seguridad de Utilización y Accesibilidad (CTE SUA) o normativa que lo sustituya, y se ajuste al resto de condiciones reguladas en la normativa aplicable.

- Las entreplantas vinculadas no podrán desvincularse.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS.

(...)

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

A. Vía pública o espacio libre público.

B. Espacio libre privado del ámbito de la parcela, situado a cota de rasante del terrenonatural o de rasante de calle que cumpla con las siguientes condiciones:

a) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología de edificación de aislada, de bloque abierto o pareada.

b) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar en tipología de edificación adosada en vivienda unifamiliar.

c) En tipología de edificación entre medianeras o en manzana cerrada en los casos en que se enfrente directamente a espacio libre de dominio privado y uso público, este debe cumplir las siguientes condiciones:

- En él podrá inscribirse una circunferencia de al menos 20 m de diámetro, libre de edificaciones sobre rasante del terreno, tangente al plano exterior del hueco en su punto medio de la pieza considerada.

- Este espacio tendrá al menos dos accesos directos desde la vía pública libres de obstáculos, que deberán contar cada uno con una anchura mínima de 6 m.

2. Al menos una pieza habitable dará frente y recaerá su hueco al espacio libre público o privado definido en el punto anterior.

Dicha pieza habitable deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

En caso de que el espacio exterior corresponda a la situación contemplada en el apartado 1.B.c de este artículo, la luz recta de la pieza habitable que de frente a él no podrá ser inferior a 15 metros, debiendo ésta situarse en el mismo plano de fachada que conforma el edificio, no admitiéndose quiebros y siendo obligatorio mantener esta distancia como mínima a lo largo de toda la fachada.

La distancia desde el eje perpendicular al hueco hasta la tangente a la circunferencia de 20 metros paralela a dicho eje no será superior a 10 metros.

(...)

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 54. Vivienda exterior

La definición de vivienda exterior será de aplicación tanto en suelo urbano como en los ámbitos de planeamiento asumido, URPI y UZPI.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

- A.** Vía pública o espacio libre público.
- B.** Espacios libres privados, o patios de manzana, que permitan inscribir un círculo con un diámetro igual o mayor a la máxima altura de fachada proyectada, nunca inferior a 15 m. y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

2. Al menos una pieza habitable dará frente y recaerá su hueco a vía pública, espacio libre público, espacio libre privado o patio de manzana, definidos en el punto anterior.

Dicha pieza habitable deberá tener una superficie útil interior superior a doce metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador en caso de que lo hubiera; en ella será posible incluir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,00 m tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

(...)

NORMATIVA VIGENTE

ART. 57. Trasteros y tendedores

57.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados en cualquier planta, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será 10 m² con un ancho mínimo de 1,20 m.
- Su número será al menos igual al número de viviendas al que sirvan.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 57. Trasteros y tendedores

57.1. Trasteros

Se permitirá el destino de trastero de los espacios situados en cualquier planta, con las siguientes limitaciones:

- No podrán en ningún caso dedicarse a vivienda.
- La superficie máxima de trastero será 10 m² con un ancho mínimo de 1,20 m.
- El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS.

(...)

CAPÍTULO 3. USO GARAJE-APARCAMIENTO

NORMATIVA VIGENTE

ART. 58. Definición y clases

(...)

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

- 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
- 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 600 m² destinados a vehículos ligeros.
- 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 600 m² y hasta 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.

(...)

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 58. Definición y clases

(...)

2. Garaje y aparcamiento público

Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, donde el estacionamiento sea temporal.

Se establecen los siguientes grados:

- 1º. Garajes y aparcamientos privados, sin limitación de superficie.
- 2º. Garajes y aparcamientos públicos hasta 900 m² destinados a vehículos ligeros.
- 3º. Garajes y aparcamientos públicos de más de 900 m² y hasta 2.000 m² destinados a vehículos ligeros.

(...)

NORMATIVA VIGENTE

ART. 60. Accesos

(...)

2. El número de garajes deberá quedar limitado a uno por edificio, debiendo resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.

(....)

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 60

(...)

2. El número máximo de garajes comunitarios será de dos por portal. Los nuevos garajes comunitarios dispondrán de un mínimo de 3 plazas de aparcamiento para coches.

El número de accesos será de uno por garaje, salvo que por dimensiones tenga obligación de prever más accesos.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 60. Accesos

(....)

4. Los garajes de superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos (350) cincuenta centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

Los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar veinticinco (25) metros.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 60. Accesos

(....)

4. Los garajes de superficie comprendida entre novecientos (900) y dos mil (2.000) metros cuadrados, la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es

rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos (350) cincuenta centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa es bidireccional y no es rectilínea y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) centímetros para el exterior.

Los garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un único acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud de la rampa no podrá superar veinticinco (25) metros.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 60. Accesos

(....)

6.- Con carácter general los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

Podrá prescindirse del zaguán en los siguientes supuestos:

- Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros.
- Si el garaje se sitúa en planta baja.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 60. Accesos

(....)

6.- Con carácter general los garajes y aparcamientos, independientemente de la planta en que se ubiquen, dispondrán en todos sus accesos al exterior de un zaguán

en espacio privado, que como mínimo tendrá 3,00 metros de ancho y 5,00 metros de fondo medido desde la línea de fachada, con una pendiente máxima del 4 %, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad ni abrir huecos de locales comerciales.

Podrá prescindirse del zaguán en los siguientes supuestos:

- Si existe retranqueo, con rasante horizontal, de fondo superior a cinco metros.
- Si el garaje se sitúa en planta baja.
- En las ampliaciones de garajes existentes que no dispongan de este espacio.

El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 63.2.A) Uso residencial

(...)

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos.

NORMATIVA PROPUESTA

Art. 63.2.A) Uso residencial

(...)

2. Las obras sobre edificios existentes que posibiliten mayor número de viviendas deberán prever mayor número de aparcamientos, salvo que sus condiciones impidan una reserva adicional, y así se justifique en la propuesta presentada

NORMATIVA VIGENTE

Art. 63.2.A) Uso residencial

(...)

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

a) En solares de menos de doscientos cincuenta metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas

de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.

b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

NORMATIVA PROPUESTA.

Art. 63.2.A) Uso residencial

(...)

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

a) En solares de menos de cuatrocientos metros cuadrados, en los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la previsión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales.

b) Cuando por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

c) El Ayuntamiento, en suelo urbano consolidado, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurran circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.

d) Cuando la reserva exigida sea inferior a 6 coches.

La modificación de este artículo requiere una adaptación en la normativa del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, URPI-8.

NORMATIVA VIGENTE PEPRI CASCO HISTÓRICO, URPI-8.

Artículo 21. Condiciones de uso

(...)

Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 250 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

Por el contrario se prohíbe la construcción de garajes en las zonas peatonales, previstos en el presente Plan Especial, pudiendo no obstante el Ayuntamiento y en circunstancias especiales, obligar a realizarlo en base al uso y volumen del edificio que se proyecte. En este caso (zonas peatonales) ante la prohibición anteriormente señalada se podrá autorizar el cambio de uso de los existentes.

NORMATIVA PROPUESTA PEPRI CASCO HISTÓRICO, URPI-8.

Artículo 21. Condiciones de uso

(...)

Será obligatorio el disponer de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por vivienda más una por cada 100 m² de local en todas aquellas nuevas construcciones sobre solares de una superficie igual o superior a 400 m², siempre y cuando sus condiciones de forma y accesibilidad lo permitan.

El Ayuntamiento, en suelo urbano consolidado, podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurren circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características del viario o de la parcela y otras similares.

El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento cuando la reserva exigida sea inferior a 6 coches.

Se permite la construcción de garajes en edificios con acceso por zonas peatonales.

TÍTULO III. REGIMEN DE LOS USOS

(...)

CAPITULO 4. USO TERCIARIO

NORMATIVA VIGENTE

ART. 64. Definición y clases.

(....)

F) **Estaciones de suministro de combustibles:** Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 64. Definición y clases.

(....)

F) **Estaciones de suministro de combustibles:** Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

Clasificación: A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

a) Áreas de suministro categoría 1ª: Son aquellas instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya tres o más productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción. Deberá disponer de los aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, ubicados dentro del recinto de la instalación.

b) Áreas de suministro categoría 2ª: Son aquellas instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes que distribuya menos de tres productos diferentes de gasolinas y gasóleos de automoción.

Será posible la instalación de puntos de recarga de coches eléctricos en ambos casos.

TITULO III. REGIMEN DE LOS USOS

(...)

CAPITULO 4. USO Terciario

Sección 5ª. Estaciones de suministro de combustibles.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 75 Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible.

- △ En las estaciones de suministro de combustible en suelo urbano serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Ordenanza 6. Terciario, apartado de condiciones específicas para instalaciones de suministro de combustible.
- △ Para las nuevas instalaciones en suelo urbanizable y suelo rústico serán de aplicación las siguientes determinaciones:
 - a) La parcela mínima será de 1.000 metros cuadrados.
 - b) La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados un índice de 0,25 m²/m² y de 0,10 m²/m² al resto de la superficie de parcela.
 - c) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela marcada en el párrafo anterior.
- △ Tanto la edificación como las instalaciones de la estación de servicio o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible.

Las nuevas implantaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Se situarán:

- ⌘ En suelo urbano, en aquellas parcelas calificadas dentro de la ordenanza 6 Terciario, que tengan asignado como uso específico el de instalación de suministro de combustible o estación de servicio.
- ⌘ En suelo urbanizable, en sectores que no tengan como uso predominante el residencial.
- ⌘ En suelo rústico, de acuerdo con la normativa.

b) Presentarán una correcta disposición de accesos y espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en función de las condiciones particulares por tamaño de la actividad. No se permiten los giros a la izquierda en el acceso ni en la salida, salvo que exista una rotonda o semáforo.

c) Se establecen las siguientes condiciones particulares para cualquier clase de suelo:

Áreas de suministro categoría 1ª	Áreas de suministro categoría 2ª
<u>Parcela mínima:</u> 1.000 m ² . Tanto la edificación como las instalaciones del área de suministro o las complementarias, deberán retranquearse un mínimo de 15 metros a caminos públicos y de 10 metros a linderos laterales.	<u>Parcela mínima:</u> 350 m ² . La distancia de la parcela a parcelas de uso residencial será de 15 m. como mínimo.
<u>Ajardinamiento:</u> Las nuevas implantaciones dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y acompañamiento del viario. Será de superficie superior al 10% de la superficie de la parcela	<u>Ajardinamiento:</u> Las nuevas implantaciones dispondrán de un área ajardinada con acondicionamiento vegetal, destinada a la defensa ambiental y acompañamiento del viario. Será de superficie superior al 10% de la superficie de la parcela
<u>Edificabilidad y usos:</u> La edificabilidad neta máxima será el resultado de aplicar a los primeros 2.000 m ² un índice de 0,30 m ² /m ² y de 0,15	<u>Edificabilidad y usos:</u> La superficie cubierta y cerrada no será superior a 50 m ² y sólo podrá destinarse a acoger usos al servicio de la unidad de

Ayuntamiento de Palencia. Servicio de Planeamiento Urbanístico.
Modificación Puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

<p>m²/m² al resto de la superficie de parcela. Podrán disponer de edificio o de instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal, sin sobrepasar la edificabilidad neta de parcela fijada.</p>	<p>suministro, tales como almacén, pequeña oficina y/o aseo, y debiendo incluirse obligatoriamente un aseo público adaptado.</p> <p>No podrán tener locales con usos o servicios complementarios.</p>
<p><u>Aseos al servicio del público:</u></p> <p>Dispondrán como mínimo de un aseo por cada sexo, dotado de inodoro y lavabo, con vestíbulo de independencia, al menos uno con características para su uso por personas con minusvalía. Esta dotación deberá incrementarse en función de los usos complementarios y de la superficie cubierta cerrada de que disponga, con un inodoro para cada sexo por cada 200 m² o fracción</p>	<p><u>Aseos al servicio del público:</u></p> <p>Es obligatoria la dotación de aseo público adaptado.</p>
<p><u>Aparcamientos:</u></p> <p>Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de una (1) plaza por surtidor.</p> <p>Si disponen de locales de servicio complementario deberán disponer de una plaza más por cada 100 m² de superficie cerrada, y al menos dos (2) más si hay túnel de lavado. Al menos una de las plazas con las dimensiones necesarias para su uso por personas en situación de discapacidad con movilidad reducida.</p>	<p><u>Aparcamientos:</u></p> <p>Dispondrán de aparcamientos para el estacionamiento de al menos dos (2) vehículos, una de ellas con las dimensiones necesarias para su uso por personas en situación de discapacidad con movilidad reducida.</p>

Alturas máximas 7,50 m	Alturas máximas 4,50 m
---------------------------	---------------------------

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

NORMATIVA VIGENTE

ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa permitida, medida según se establece en el artículo 122 de ésta normativa, se permite para cada uno de los casos la construcción de:

- ✧ Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56°) medida desde el vértice superior del alero hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbrera, medida desde la altura de cornisa máxima permitida.

(.....)

- ✧ Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
- ✧ Caja de ascensor y de escalera e instalaciones propias del edificio hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa máxima permitida, con una superficie construida máxima de 40 m².
- ✧ Antepechos y barandillas hasta 1,20 metros y remates ornamentales hasta 3,00 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- ✧ Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta proyectada.

2.- Por encima de la cubierta, plana o inclinada, se permiten:

- ✧ Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- ✧ Paneles de captación de energía solar.
- ✧ Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa

- 1.- Por encima de la altura máxima de cornisa permitida, medida según se establece en el artículo 122 de ésta normativa, se permite para cada uno de los casos la construcción de:

- ✧ Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del cincuenta por ciento (26,56°) medida desde el vértice superior del alero hasta una altura máxima de 4,60 m en la cumbrera, medida desde la altura de cornisa máxima permitida.

En viviendas unifamiliares con volumetría libre, las cubiertas y las fachadas podrán tener cualquier inclinación siempre y cuando sus paramentos queden dentro de la envolvente máxima permitida al aplicar las condiciones anteriores. Este aspecto será también de aplicación a los sectores con planeamiento incorporado, en suelo urbanizable, UZPI, o suelo urbano, URPI.

(.....)

- ✧ Ático, con las condiciones establecidas en el artículo 120 de esta normativa.
- ✧ Caja de ascensor y de escalera e instalaciones propias del edificio hasta una altura máxima de 4,60 metros contados desde la altura de cornisa máxima permitida, con una superficie construida máxima de 40 m².

- ✧ Antepechos y barandillas hasta 1,20 metros y remates ornamentales hasta 3,00 metros por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, a excepción de ornamentos aislados.
- ✧ Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca situados bajo el plano de pendiente de la cubierta proyectada.

2.- Por encima de la cubierta, plana o inclinada, se permiten:

- ✧ Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- ✧ Paneles de captación de energía solar.
- ✧ Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 126 Entrantes y salientes sobre la línea de fachada.

(...)

Con carácter general:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 126 Entrantes y salientes sobre la línea de fachada.

(...)

Con carácter general:

- a) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes establecidos en esta normativa.
- b) Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones establecidas por esta normativa para los patios; estarán dotados de las condiciones de protección necesarias.
- c) Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- d) Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.
- e) No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera.
- f) No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.
- g) Todo cuerpo saliente deberá retranquearse 0,30 m del encintado de la acera.
- h) La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.
- i) Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.
- j) Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, y demás elementos del dominio público.

y que consistan en:

1. La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

NORMATIVA VIGENTE

ART. 129. Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad

129.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas bajo rasante destinadas a aparcamiento.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.
- Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasante y/o en construcciones bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas por esta normativa.
- La red de accesos y circulaciones verticales en espacios comunes de los edificios de vivienda colectiva en régimen de división horizontal.
- Los cuartos de bicicletas en planta baja o bajo rasante al servicio de la comunidad y con acceso desde el portal.
- Los trasteros que se ubiquen bajo rasante o bajo cubierta y que no superen la cuantía de uno por vivienda. Su superficie tendrá una dimensión máxima de 10 m² de superficie útil por unidad y de 12 m² para la suma de la superficie útil de cada trastero y su parte proporcional de pasillos. El resto de la superficie de trasteros será computable como superficie edificada.
- Los huecos de aparatos elevadores y la superficie correspondiente a sus elementos de cerramiento, así como los patinillos de instalaciones.
- Los locales destinados a albergar Centros de Transformación en el edificio.

- Los balcones y terrazas definidas conforme a lo regulado en la presente normativa.
- Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en la presente normativa.
- En planta bajo cubierta se descontará en el cómputo de superficie construida la superficie cuya altura libre sea menor de 1,70 m.

NORMATIVA MODIFICADA

129.1. Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación, incluidas las del subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta a partir de la altura habitable.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Las plantas construidas bajo rasante destinadas a aparcamiento.
- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.
- Las plantas bajas porticadas y porches cubiertos abiertos, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los patios de parcela que no estén cubiertos.
- Los cuartos de calderas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligatoria y estén situados en planta baja, plantas bajo rasante y/o en construcciones bajo cubierta o por encima de la altura del edificio reguladas por esta normativa.
- La red de accesos y circulaciones verticales en espacios comunes de los edificios de vivienda colectiva en régimen de división horizontal.
- Los cuartos de bicicletas en planta baja o bajo rasante al servicio de la comunidad y con acceso desde el portal.

- Los trasteros que se ubiquen bajo rasante o bajo cubierta y que no superen la cuantía de uno por vivienda. Su superficie tendrá una dimensión máxima de 10 m² de superficie útil por unidad y de 12 m² para la suma de la superficie útil de cada trastero y su parte proporcional de pasillos. El resto de la superficie de trasteros será computable como superficie edificada.
- Los huecos de aparatos elevadores y la superficie correspondiente a sus elementos de cerramiento, así como los patinillos de instalaciones.
- Los locales destinados a albergar Centros de Transformación en el edificio.
- Los balcones y terrazas definidas conforme a lo regulado en la presente normativa.
- Las superficies mínimas obligatorias destinadas a tendederos, reguladas en la presente normativa.
- En planta bajo cubierta se descontará en el cómputo de superficie construida la superficie cuya altura libre sea menor de 1,70 m.
- Los elementos de comunicación y espacios comunes que sirvan exclusivamente a todos los espacios anteriormente relacionados.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 6. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

NORMATIVA VIGENTE.

Art. 132 Dimensión de los patios de parcela

(...)

2 (...)

e) No se permitirán en la tipología de manzana cerrada.

NORMATIVA PROPUESTA.

Art. 132 Dimensión de los patios de parcela

(...)

2 (...)

e) No se permitirán en las fachadas a vía o espacio público en la tipología de manzana cerrada.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

NORMATIVA VIGENTE

Art. 154 Gestión del arbolado de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y VÍAS PÚBLICAS.

1. El arbolado existente en el espacio libre público y en las vías públicas, deberá ser protegido y conservado en condiciones adecuadas a las necesidades vegetativas de cada especie.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor valor, en función de su edad, porte y estado fitosanitario.

(...)

NORMATIVA PROPUESTA

Art. 154 Gestión del arbolado de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y VÍAS PÚBLICAS.

1. El arbolado existente en el espacio libre público y en las vías públicas, deberá ser protegido y conservado en condiciones adecuadas a las necesidades vegetativas de cada especie.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada, se realizará sobre los ejemplares de menor valor, en función de su edad, porte y estado fitosanitario.

(...)

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

(...)

NORMATIVA VIGENTE.

ART. 185. De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

NORMATIVA PROPUESTA.

ART. 185. De los ecosistemas de ribera

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua, siempre que se trate de vegetación propia de estos ecosistemas de ribera.

Se admite la modificación o sustitución de las especies arbóreas existentes que no formen parte del propio ecosistema de ribera.

MODIFICACIÓN CERRAMIENTO DE PARCELA, UZPI-1.R.Y UZPI-4.R (Sector 3 y Sector 11)

UZPI-4.R: PLAN PARCIAL SECTOR 11

NORMATIVA VIGENTE

18.1.3 Condiciones sobre la ordenación

CERRAMIENTO DE PARCELA

Tendrá una altura máxima de 2,00 mts., en relación con la cota de rasante de la vía a que dé frente la parcela medida con los mismos criterios señalados para la altura de la edificación.

La parte superior del cierre deberá estar constituida por cerramiento diáfano, verjas, celosías, etc., no pudiendo sobrepasar el cerramiento opaco una altura de 1,50 m sobre la cota de rasante.

NORMATIVA PROPUESTA

18.1.3 Condiciones sobre la ordenación

CERRAMIENTO DE PARCELA

Cerramiento de frente de parcela

Tendrá una altura máxima de 2,00 mts., en relación con la cota de rasante de la vía a que dé frente la parcela medida con los mismos criterios señalados para la altura de la edificación.

La parte superior del cierre deberá estar constituida por cerramiento diáfano, verjas, celosías, etc., no pudiendo sobrepasar el cerramiento opaco una altura de 1,50 m sobre la cota de rasante.

Cerramiento lateral y trasero de parcela

Tendrá una altura máxima de 2,00 mts. en relación con la cota del nivel de acabado de la parcela.

UZPI-1.R: PLAN PARCIAL SECTOR 3

NORMATIVA VIGENTE

18.3.3 Condiciones sobre la ordenación

CERRAMIENTO DE PARCELA

Tendrá una altura máxima de 2 metros, en relación con la cota de rasante de la vía a que dé frente la parcela, medida con los mismos criterios señalados para la altura de la edificación.

La parte superior del cierre deberá estar constituida por cerramientos diáfanos, verjas o celosías, no pudiendo sobrepasar el cerramiento opaco una altura de 1,50 metros sobre la cota de rasante.

NORMATIVA PROPUESTA

18.3.3 Condiciones sobre la ordenación

CERRAMIENTO DE PARCELA

Cerramiento de frente de parcela

Tendrá una altura máxima de 2 metros, en relación con la cota de rasante de la vía a que dé frente la parcela, medida con los mismos criterios señalados para la altura de la edificación.

La parte superior del cierre deberá estar constituida por cerramientos diáfanos, verjas o celosías, no pudiendo sobrepasar el cerramiento opaco una altura de 1,50 metros sobre la cota de rasante.

Cerramiento lateral y trasero de parcela

Tendrá una altura máxima de 2 metros en relación con la cota del nivel de acabado de la parcela.

MODIFICACIÓN ART. 21 Condiciones de uso, del PEPRI CASCO HISTÓRICO, URPI-8.

NORMATIVA VIGENTE

ART. 21. Condiciones de uso

Se estará a lo que determina el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y a las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación.

(...)

NORMATIVA PROPUESTA

ART. 21. Condiciones de uso

Se estará a lo que determinaba el artículo 7.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General del año 1992, que se reproduce a continuación, y a las limitaciones de otros tipos de Normativa que sean de aplicación.

1. Uso característico

Residencial.

2. Usos permitidos

a) Residencial en clases A y B categorías primera, segunda, tercera y cuarta.

B) Industrial en clase B.

Categoría 1ª: Situaciones: 1ª y 2ª

Categoría 2ª: Situaciones: 2ª y 3ª

Máxima superficie admisible destinada al uso industrial del edificio en que se sitúe: 30%

c) Terciario.

Ayuntamiento de Palencia. Servicio de Planeamiento Urbanístico.

Modificación Puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

Clase A: Situaciones 1ª, 2ª y 3ª

Clase B: Categoría 1ª: Situaciones 1ª y 2ª

Categoría 2ª: Situaciones 2ª y 3ª

Categoría 3ª: Situaciones 2ª y 3ª

Clase C: Situaciones 1ª y 2ª, máximo 50% de la superficie total del edificio.

Clase D: situaciones 2ª y 3ª

d) Uso dotacional y equipamiento. Clase A, B y C

e) Garaje aparcamiento:

Categorías: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, Situaciones 1ª, 2ª y 3ª también en espacio sin edificación de parcela de cualquier uso, y 4ª en parcela de cualquier uso.

Usos prohibidos: los no permitidos

Se aportan anexas las descripciones de las situaciones y categorías de todos los usos citados.

ANEXO 1

SECCION 2ª - USO RESIDENCIAL

6.5.8. Definición, clases y categorías

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

CLASE A) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

1ª CATEGORIA: Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupada a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

2ª CATEGORIA: Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que está sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

3ª CATEGORIA: Vivienda social o con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

4ª CATEGORIA: Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado o la Comunidad Autónoma.

CLASE B) Residencia comunitaria cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

2. A los efectos de su ordenación en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

CLASE A. Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

CLASE B. Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de su piezas.

3. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atendrá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

4. Se considerarán las siguientes categorías en el uso industrial:

Categoría 1ª. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a 150 m², potencia instalada inferior a 2 CV y nivel sonoro inferior a 40 decibelios, que no creen ni transmitan molestias alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.

Categoría 2ª. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones de la clase primera sin sobrepasar la superficie de 3.000 m², potencia instalada de 20 CV y nivel sonoro inferior a 50 Decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

Categoría 3ª. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de las clases primera y segunda sin sobrepasar los 3.000 m² de superficie, 100 CV de potencia y nivel sonoro inferior a 60 Decibelios.

Categoría 4ª. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de las clases primera, segunda y tercera, sin sobrepasar los 90 Decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

Categoría 5ª. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de Noviembre de 1.981 u otra legislación sectorial.

5. Situaciones.

Situación primera. En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

Situación segunda. En sótano, semisótano o planta baja de un edificio residencial.

Situación tercera. En edificio exento.

Situación cuarta. En zona exclusivamente industrial.

Situación quinta. En el suelo no urbanizable.

Ayuntamiento de Palencia. Servicio de Planeamiento Urbanístico.
Modificación Puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCION 4ª .- USO DE SERVICIO TERCIARIO

6.5.25 Definición, clases, categorías y situaciones

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

CLASE A) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

CLASE B) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.

Categoría 2ª Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

Categoría 3ª Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1000) metros cuadrados en los no alimentarios.

CLASE C) Oficinas: Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otras, realizadas básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.

b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio, y

c) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es

prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

CLASE D) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

2. En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atenderá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades económicas (C.N.A.E.).

4. Las situaciones de las instalaciones del comercio, oficinas, hospedaje y salas de reunión son las siguientes:

Situación primera. En la propia vivienda o en las plantas superiores de un edificio.

Situación segunda. En planta sótano o semisótano, baja o primera de un edificio.

Situación tercera. En edificio exclusivo.

Situación cuarta. En manzana exclusiva.

Ayuntamiento de Palencia. Servicio de Planeamiento Urbanístico.
Modificación Puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

SECCION 3ª.- USO DOTACIONAL

3.3.31 Definición y clases

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos de los avies que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

CLASE A) Equipamientos sociales: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc) y la investigación.

b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales,...).

c) Salud y bienestar social: comprendiendo el primero la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales; y correspondiendo al segundo a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales.

d) Deporte y ocio: Comprende el primero las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física y destinándose al segundo al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cine, teatro, circo, parques zoológicos, parques de atracciones...)

e) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

CLASE B) Equipamientos de servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de la Administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (montones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

d) Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

e) Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

CLASE C) Servicios infraestructurales básicos: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

6.5.42. Aparcamientos y garajes en los edificios

Los garajes-aparcamientos, se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría primera: Con capacidad hasta 3 vehículos.

Categoría segunda: Hasta 600 metros cuadrados de superficie.

Categoría tercera: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.

Categoría cuarta: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

Los garajes-aparcamientos se consideran en las siguientes situaciones:

Situación 1*: Anexo a edificio unifamiliar, para uso exclusivo del mismo.

Situación 2*: En planta baja, semisótano o sótanos de edificio de otro uso o de residencial plurifamiliar.

Situación 3* A: En parcela interior o patio de manzana de edificación cerrada.

Situación 3* B: En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.

Situación 4*: En edificio exento o manzana completa.

JUSTIFICACIÓN

Los **cambios** y justificación introducidos en el **TOMO II. NORMATIVA URBANÍSTICA** del Plan General, son los siguientes:

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 6. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 37. Edificios e instalaciones disconformes con el planeamiento.

Durante el periodo de vigencia de la modificación de la normativa aprobada en el año 2018, que flexibilizó las condiciones de las entreplantas existentes para posibilitar nuevos usos, se ha detectado un problema común en los cambios a uso residencial: la altura libre existente no se ajusta a la determinada, para nuevas viviendas, en la normativa vigente.

Por lo general, cuentan con condiciones suficientes para destinarse a vivienda, estando además calificadas como residenciales.

Es por lo que, siendo el uso compatible y detectado el impedimento para su cambio, se ha considerado necesario posibilitar, en las entreplantas existentes, el cambio a uso residencial, considerando suficiente que su altura se ajuste a la regulada en el CTE.

Se considera que puede admitirse esta peculiaridad en las entreplantas existentes, y que la altura libre es adecuada al uso propuesto, si se ajusta a esta normativa, que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE)

TÍTULO III. REGIMEN DE LOS USOS

(...)

CAPÍTULO 2: USO RESIDENCIAL

Artículo 54. Vivienda exterior.

Con la anterior modificación de la normativa se clarificaron los supuestos para considerar una vivienda exterior, posibilitando más soluciones residenciales en situaciones específicas derivadas de la casuística del desarrollo urbano.

En esta ocasión, la reflexión ha surgido a raíz de los supuestos peculiares en solares de bordes urbanos, en los que el planeamiento no define espacios libres o viarios, que son los supuestos regulados en la normativa para poder considerar una vivienda como exterior.

En estas zonas de borde de suelo urbano consolidado se han detectado solares cuyos fondos permiten el diseño de viviendas en ambas fachadas, estando una de ellas o bien con límite de suelo rústico (SUZND) o suelos urbanos no consolidados, pendientes de desarrollo. A pesar de su existencia en la realidad urbana, y en los planos de ordenación del PGOU/2008, esta situación no se ha previsto en la regulación normativa, por lo que es necesario ampliar la definición de vivienda exterior para poder resolver estos supuestos. (Plano 9.17 y 9.33).

Es por lo que, en primer lugar, se consideró simplificar los supuestos de espacios privados con la siguiente redacción:

B. Espacios privados que permitan inscribir un círculo con un diámetro igual o mayor a la máxima altura de fachada proyectada, nunca inferior a 15 m. y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

De esta manera se prevén los supuestos anteriormente regulados, mediante la posibilidad de incluir servidumbres, y se unifican las condiciones exigidas para todos ellos.

Del análisis de otras normativas municipales, y las peculiaridades del tejido urbano de la ciudad, con zonas en las que se dispone de manzanas cerradas con amplios patios de manzana, se ha visto la oportunidad de ampliar los supuestos en los que puede considerarse una vivienda como exterior, incluyendo los espacios privados,

antes descritos, y los patios de manzana, con la doble posibilidad de propiedad o servidumbre.

De esta manera se amplían las posibles soluciones residenciales y se soluciona la problemática para edificar solares en bordes urbanos existentes en la trama urbana de la ciudad; se pretende posibilitar soluciones de viviendas más variadas y versátiles, garantizando una adecuada ventilación e iluminación.

Es por lo que la redacción definitiva ha quedado del siguiente modo:

B. Espacios privados, o patios de manzana, que permitan inscribir un círculo con un diámetro igual o mayor a la máxima altura de fachada proyectada, nunca inferior a 15 m. y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

Artículo 57. Trasteros y tendederos.

Se continúa con la flexibilización y adaptación iniciada en la anterior modificación.

Una vez definidas las condiciones mínimas que deben cumplir, y ampliada la posibilidad de ubicación en las distintas plantas del edificio, la aplicación de esta normativa aconseja suprimir la limitación en su reserva, sin establecer número mínimo ni máximo, para favorecer su implantación.

En base a ello, se suprime la obligación de que su número sea igual al número de viviendas al que sirvan.

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS.

(...)

CAPÍTULO 3: USO GARAJE-APARCAMIENTO

Artículos 58 y 60.

Es interés del Ayuntamiento facilitar que los edificios cuenten con garaje en el suelo urbano consolidado, necesario para dotar a los edificios de las plazas de aparcamiento exigidas por la propia normativa y por el beneficio que supone contar en el municipio con el mayor número de plazas de aparcamiento dentro de los edificios.

Es una realidad que actualmente, en muchas zonas de la ciudad de Palencia, existe un déficit de aparcamiento. Por otro lado, también es una realidad que las nuevas formas de comercio han provocado una sobreoferta de locales comerciales, que quedan vacíos sin posibilidad de ser ocupados.

Ambas circunstancias parecen en principio complementarias y podrían ser la solución de las dos carencias. Sin embargo, todo esto choca con la normativa urbanística vigente en la actualidad.

Por un lado, la normativa establece una limitación en el número de garajes a uno por edificio, que debe resolver la necesidad de aparcamiento de todos los usos que albergue en un solo local.

Por otro lado, se han detectado situaciones que podrían resolverse mediante ampliaciones de garajes existentes, con servidumbres de paso, que se ven limitadas por las exigencias que el aumento de superficie implica.

Por último, debe coordinarse la normativa a la vigente ordenanza de vados, estableciendo un mínimo de 3 plazas de garaje, para coches, para los nuevos aparcamientos, tal como allí se regula.

Es por lo que la modificación propuesta se centra en los siguientes aspectos:

- Aumentar el número de garajes por edificio, permitiendo dos por cada portal;
- Establecer un número mínimo de plazas de garaje para coches, coherente con la ordenanza de vados, que establece tres coches;

- Aumentar la superficie del 2º grado de garajes-aparcamientos a 900 m², para que la rampa exigida permita su previsión en las ampliaciones de garajes existentes;
- Suprimir la exigencia de zaguán para aquellos garajes que se amplíen y que no contasen con este espacio, de manera que este requisito no sea limitación para su ampliación.

Con la modificación propuesta será posible establecer mayor número de garajes en los edificios, tanto de nueva construcción como existentes, y posibilitar aumentos de superficie que ahora se ven limitados. Todo ello repercutirá en un beneficioso aumento de espacio para garajes en suelo privado, evitando la abundancia de coches en la vía pública y reduciéndose el tránsito de vehículos que buscan aparcamiento, especialmente en las áreas urbanas donde la carencia es mayor.

Art. 63.2.A.2) Uso residencial

Tal como se ha expuesto anteriormente, las nuevas formas de comercio han provocado una sobreoferta de locales comerciales, que quedan vacíos y con pocas posibilidades de ocuparse.

Es por lo que muchos propietarios, ante esta situación, tratan de modificar el uso de sus locales, planteando el cambio a residencial.

Se ha detectado un incremento tanto de consultas como de solicitudes de licencia para cambiar el uso de estos locales a viviendas; hay que destacar que en bastantes casos se plantean viviendas con especiales condiciones de accesibilidad, lo que dota de esta solución residencial a edificios que no contaban con este tipo de soluciones.

Uno de los problemas que se detecta al solicitar el cambio de uso es que la normativa urbanística determina la necesidad de reservar plazas de aparcamiento adicionales, en los supuestos de aumento del número de viviendas.

Es por lo que esta posible solución de nuevo uso para locales vacíos, deseable en la teoría, choca con la realidad de edificaciones en las que no es posible hacer una reserva superior de plazas de aparcamiento, impidiendo, por este motivo, el cambio de uso solicitado.

Teniendo en cuenta la escasa afección que puede suponer la reserva regulada en la normativa, y el beneficio que supone la reconversión de locales sin uso a viviendas, se considera oportuno proponer la modificación de esta obligación.

Para ello, siempre que sea posible justificar la imposibilidad de reserva adicional, se posibilita el cambio de uso sin el aumento de plazas de garaje.

Artículo 63.2.A.3) Uso residencial

La Modificación Puntual que se propone justifica su interés público en base a los siguientes aspectos:

- Se favorece el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento sin recurrir a un incremento de plantas de sótano que puede hacer impracticable económicamente una promoción, lo cual redundaría en la dinamización de la actividad constructiva y, por ende, de la economía local;

- Se favorece la desaparición de pequeños solares vacíos en el centro histórico por la viabilidad económica de los mismos;

- La propuesta es acorde con las características del parque automovilístico actual, con coches de diferentes dimensiones y en el que comienzan a proliferar los coches eléctricos;

Se revisan las condiciones de exención de la previsión de garajes, que están dando problemas en solares irregulares, o con geometrías peculiares, aún de dimensiones algo superiores a la establecida en el PGOU/2008 y PEPRI.

La propuesta requiere modificación de PGOU/2008 y PEPRI, para armonizar ambas normativas

TÍTULO III. RÉGIMEN DE LOS USOS

(...)

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.

6.- Artículo 64. Definición y clases. [Capítulo 4. Uso terciario].

El vigente PGOU/2008, dentro del uso terciario, *artículo 64. Letra F) Estaciones de suministro de combustible*, establece una única categoría de estaciones, aunque la regulación sectorial tradicionalmente distinguía diferentes tipos. Así, el *artículo 2 del Real Decreto 1905/1995, de 24 noviembre, que aprobó el "Reglamento para la distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público"*, diferenciaba "estaciones de suministro" de "unidades de suministro", atendiendo al número de productos distribuidos.

Esta normativa ha sido derogada por la Disposición Derogatoria del *Real Decreto 706/2017, de 7 de julio, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos"* y se regulan determinados aspectos de la reglamentación de instalaciones petrolíferas.

La Disposición adicional Tercera. "*Condiciones generales para la distribución al por menor de carburantes y combustibles a vehículos en instalaciones de venta al público*", del citado RD 706/2017, mantiene la diferencia entre este tipo de instalaciones, de nuevo por el número de productos distribuidos, del anterior Decreto, únicamente a efectos de la dotación de aparatos necesarios para el suministro de agua y aire, sin la nomenclatura anterior.

La Corporación ha decidido incorporar diferentes tipos de estaciones de suministro, en función del número diferente de productos que se distribuyan, atendiendo a la anterior distinción entre "unidades de suministro" y "estaciones de servicio" con la finalidad de facilitar la implantación de esta actividad. Para ello se

incluye en el artículo una clasificación que diferencia ambas situaciones en función del número de productos distribuidos con dos categorías.

Para ambos casos se incluye la posibilidad de instalación de puntos de recarga de coches eléctricos, atendiendo la demanda creciente de este servicio para coches eléctricos.

7.- Artículo 75. Condiciones específicas para las estaciones de suministro de combustible.

Se mantienen las condiciones de implantación que permite el Plan General PGOU/2008, para las nuevas instalaciones.

Las “estaciones de servicio” mantienen también las condiciones reguladas en cuanto a edificabilidad y retranqueos.

El planeamiento general regula la dotación de plazas de aparcamiento para los diferentes usos. Tanto las reservas de aparcamientos como las de aseos públicos se han considerado una ausencia en el planeamiento que podría haberse resuelto considerando las reservas reguladas en el uso más similar. Se entiende, en consecuencia, que su establecimiento expreso es necesaria y coherente puesto que mejora el funcionamiento de las instalaciones de suministro y completa la regulación del Plan General, da mayor seguridad y claridad en su aplicación.

La reserva de plazas de aparcamiento tiene como finalidad una mejora del funcionamiento y las condiciones para el desarrollo de la actividad, por lo que se regula la dotación de plazas teniendo como base los estándares del propio plan.

- Se establecen condiciones de uso diferenciadas para “estaciones de servicio” y “unidades de suministro”:

- Para las estaciones de servicio se respetan las condiciones existentes, igualando las exigidas en el artículo a las de la ficha, más exigentes, para evitar las contradicciones existentes. Además se añaden

condiciones en cuanto a aseos y aparcamientos, no reguladas en la redacción actual y que se entienden necesarias para mejorar la seguridad y salubridad de las mismas.

-. Para las unidades de suministro se establecen los parámetros urbanísticos que estas deben cumplir atendiendo a sus características, carentes de regulación y de consideración en el Plan vigente.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(..)

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 125. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en su artículo 125 establece una pendiente máxima de cubierta del 50% que limita la inclinación de los tejados en todo el territorio municipal, con independencia de las diversas tipologías constructivas que existen en cada zona de la ciudad.

Esta condición, que ha sido asumida también en la normativa de diferentes planes parciales, resulta excesivamente restrictiva, y hasta inapropiada, para determinadas cuestiones medioambientales, por lo que se propone su matización, sin comprometer la protección del patrimonio histórico de la ciudad.

La Modificación Puntual que se propone resulta beneficiosa para la ciudadanía en base a diferentes argumentos urbanísticos, arquitectónicos, estéticos y de eficiencia energética.

- La presente propuesta no aumenta la edificabilidad ni la volumetría de las construcciones.

- Se favorece la implantación de sistemas energéticos sostenibles, ya que la inclinación idónea de paneles solares para la latitud de la ciudad de Palencia es superior al 50%, lo cual implica que en la incorporación de estos elementos sobre tejados se recurra a elementos auxiliares que peraltan el panel, adulterando la volumetría y la imagen estética de la vivienda.

- Se cercena la posibilidad de diseñar cubiertas con tecnología solar integrada, un recurso técnico al alza del que en la capital aún no tenemos ningún ejemplo, ya que la pendiente de máxima eficacia para nuestra ubicación geográfica está en torno al 75% y su costosa implantación sólo tiene sentido si se prevé una alta eficiencia futura.

- Hay que tener en cuenta que también se limitan las posibilidades compositivas de los arquitectos y de los promotores, ya que soluciones como las cúpulas o los remates piramidales están fuera de la ordenanza actual.

Es por lo que, en base a estas consideraciones, se entiende apropiado proponer la modificación de la limitación de pendiente regulada por el PGOU/2008 vigente.

Art. 126. Entrantes y salientes sobre la línea de fachada.

La regulación urbanística está incorporando preceptos que posibiliten resolver los nuevos requisitos de accesibilidad y eficiencia energética.

Así, de acuerdo con el “*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*”, tenemos que:

“ Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.

(...)

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la

regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no

renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa."

Por otro lado, la "Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León", en la redacción dada por la "Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo", determina que:

"Artículo 157. Reglas especiales para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Las determinaciones de gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana pueden establecerse en el instrumento de planeamiento que las ordene, o bien en un instrumento de gestión específico, que será: [...]

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 20, no comportarán nuevos deberes de entrega de terrenos para dotaciones urbanísticas públicas o para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, los aumentos de edificabilidad, volumen o densidad que sean precisos para:

a) La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos

legalmente exigibles, en el marco de los derechos de realojo y retorno derivados de la actuación, cuando se justifique que no existe otra solución técnica o económicamente viable.

b) La realización de obras que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio mediante la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

c) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas que reduzcan al menos un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio.

d) La realización de las obras y la implantación de instalaciones para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes, así como para la instalación de captadores solares en la fachada o cubierta, que reduzcan al menos un 30 por ciento el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio.

4. Además de lo previsto en el artículo 39, será posible la ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas para la realización de las obras citadas en la letra b) del apartado anterior."

También se añade un nuevo artículo 36 ter, con la siguiente redacción:

" Artículo 36 ter. Eficiencia energética y energías renovables.

1. El planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto:

a) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En los nuevos sectores urbanizables, se procurará la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada y apoyados.

2. Asimismo el planeamiento urbanístico fomentará el uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.»

En base a esta regulación, y con el objetivo de favorecer la eficiencia energética de las edificaciones existentes, se considera apropiado que el planeamiento municipal permita actuaciones sobre la envolvente que reduzcan la demanda energética, y que los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de estas obras no alteren los parámetros de edificabilidad y superficie que regula el Plan General.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(
...)

CAPÍTULO 5: CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 129.1. Medición de la edificabilidad. (Edificabilidad y coeficiente de edificabilidad)

La medición de la edificabilidad del PGOU/2008 difiere de la regulada en el término municipal hasta el año 2008 y también de la que se regula por otros planeamientos. Esta regulación computaba, prácticamente, toda la superficie

construida del edificio, y ha sido también objeto de frecuentes conflictos en las licencias, considerándose innecesario el cómputo de muchos espacios comunes o de servicio, así como los balcones y terrazas.

Por estos motivos se introdujeron cambios en la anterior modificación de normativa del año 2008, a la vista de la experiencia en su aplicación, de las opiniones de técnicos y usuarios, y de otros planeamientos que también regulan este aspecto.

Como criterio general se plantea el descuento de las superficies que se destinan a servicios y usos comunes del edificio, ahondando en el criterio que establecía el propio artículo, pero que se limitaba a las plantas en el subsuelo.

Siguiendo este criterio, y con motivo de la aplicación de la anterior modificación de la normativa, se considera conveniente aclarar e incluir elementos que, en la lógica de esta modificación, no deberían incluirse en el cómputo, pero no figuran expresamente, como las escaleras o espacios comunes que sirven a estos espacios.

En base a ello se ha propuesto la modificación del citado artículo en lo relativo al cómputo de la edificabilidad.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 6: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 132. Dimensión de los patios de parcela.

La normativa vigente establece que en la tipología de manzana cerrada no se permiten patios de parcela abiertos.

Esta regulación se considera apropiada en las fachadas que dan a espacios libres o viarios, puesto que garantiza materializar la alineación con la fachada de la edificación, tal como es tradicional en esta tipología.

Sin embargo, para los patios de parcela que dan a patios de manzana esto obliga a cerrar patios que podrían tener mejor ventilación e iluminación si se permitiese su apertura al patio de manzana.

Es por lo que se propone matizar las diferentes situaciones que se dan en las distintas fachadas del edificio, la exterior y la de patio de manzana, para que sea posible que el patio de parcela pueda quedar abierto al patio de manzana y, de este modo, beneficiarse de la ventilación e iluminación que esta posibilidad permite.

TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 154 Gestión del arbolado de los ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS y VÍAS PÚBLICAS.

La normativa vigente establece que la eliminación del arbolado se deba a motivos de "fuerza mayor imponderable", lo que impide actuaciones que, consideradas beneficiosas desde el punto de vista medio ambiental, no reunan las condiciones tan estrictas reguladas.

Es por lo que se ha considerado oportuno matizar las exigencias reguladas, considerando que la eliminación de especies se pueda realizar siempre que esté justificado, como garantía para que se lleven a cabo aquella que reúnan estas condiciones.

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Art. 185 De los ecosistemas de ribera.

Las necesidades de tratamiento adecuado de las riberas, según criterios medioambientales, aconsejan reconsiderar la redacción de este artículo, para posibilitar la tala de especies que no son las propias de estos ecosistemas, y cuya protección carece de justificación.

MODIFICACIÓN CERRAMIENTO DE PARCELA, UZPI-1.R.Y UZPI-4.R (Sector 3 y Sector 11)

Según se recoge en las ordenanzas reguladoras de los citados Planes Parciales, el

cerramiento de parcela tendrá una altura máxima de 2,00 m en relación con la cota de rasante de la vía a que dé frente la parcela, debiendo estar constituida la parte superior del cierre por cerramiento diáfano, verjas, celosías, etc., no pudiendo sobrepasar el cerramiento opaco una altura de 1,50 m sobre la cota de rasante.

Este cerramiento de parcela se está aplicando no solo al frente de la parcela que da a la vía pública, sino a los linderos laterales y traseros de la parcela, lo cual genera una serie de problemas, observados en la tramitación de licencias de obras y declaraciones responsables de primera ocupación: las diferentes cotas de la parcela respecto a la vía pública ocasionan que estos cierres puedan tener alturas que provocan falta de intimidad y de seguridad con las parcelas colindantes.

Esto se ha visto agudizado con la modificación de la normativa urbanística del año 2018, que permite a la planta sótano ocupar los espacios de retranqueo, hasta un metro a la cara inferior del techo por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con el terreno, por lo que en caso de ocupar con la planta sótano los espacios de retranqueo, y ejecutarse esta planta sótano elevada sobre la rasante, según lo permitido por la norma, se puede dar el caso que el cerramiento de la parcela permitido de 2 metros solo se podría elevar, en el caso más desfavorable, 60cm sobre el nivel de la parcela, ya que el 1,40 metros restante correspondería a la planta sótano (1 metro) y al espesor del techo de planta sótano (40 cm).

Es por lo que la modificación plantea la regulación del cerramiento de parcela diferenciando el frente de parcela, aplicando lo establecido en las ordenanzas reguladoras, y el cerramiento de los linderos laterales y traseros de parcela, permitiendo 2 metros desde el nivel de acabo de los espacios libres de la parcela.

MODIFICACIÓN ART. 21 Condiciones de uso, del PEPRI CASCO HISTÓRICO, URPI-8.

En sintonía con el objetivo de varias de las modificaciones propuestas para posibilitar incrementar la dotación de plazas de aparcamiento en el suelo urbano consolidado, y centrándose en el área más deficitario y con mayores dificultades para su previsión en vía pública, el Casco Histórico, se plantea esta modificación.

Teniendo en cuenta que se trata de un uso compatible con todos los usos urbanos, se pretende que el garaje-aparcamiento se permita en todas las situaciones previstas en la normativa, incluida la situación 4ª, en edificio exento; en cuanto al detalle de las situaciones, se amplían en la situación 3ª y 4ª para que pueda darse en espacios sin edificación de parcelas de cualquier uso.

Esta modificación amplía los supuestos de implantación de garajes-aparcamientos en parcelas privadas, posibilitando de este modo viabilizar una reserva que se ve cada vez más reducida en vía pública, bien por la escasez de espacio de este ámbito urbano, como por las actuaciones que suprimen plazas de aparcamiento, como peatonalizaciones.

6.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE:

El presente documento modifica normativa del planeamiento general no afectando a determinaciones de ordenación general, y no influye en nada ni al modelo territorial ni a la ordenación general vigente.

7.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 58 DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y 172 Y 173 DEL DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

Los artículos 58.3 c) de la LUCYL y 172 del RUCYL, que señalan 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”*.

La presente modificación no afecta a espacios libres, a equipamientos públicos existentes ni al volumen edificable o la densidad de población, por tanto no requiere que se realicen las reservas exigidas en los artículos 172 y 173 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

8.- TRÁMITE AMBIENTAL:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52. bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la modificación actual no estaría sometida a trámite ambiental, ya que la misma no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente y no se encuentra incluida en ninguno de los 4 supuestos señalados en el apartado b) del citado artículo 52.bis de la Ley y se trata de una modificación de planeamiento que afecta a la ordenación detallada no a la ordenación general.

La Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 1, establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas

y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

La citada Ley es la que regula, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la misma, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, siendo el órgano ambiental a estos efectos la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. (Disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León).

El presente documento de modificación se enviará a consulta de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, por si pudiera encontrarse incluida en el ámbito de aplicación del art. 6.2 de la citada Ley y ser necesario el trámite evaluación ambiental estratégica.

9.-NORMATIVA SECTORIAL:

9.1.-Protección Civil:

El artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León determina que 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 y que 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. El presente documento se enviará al órgano competente para que emita informe sobre el mismo.*

9.2.- Protección arqueológica:

Las determinaciones incluidas en el presente documento no afectan a la protección y vigilancia del patrimonio arqueológico.

9.3.- Condiciones de accesibilidad:

El documento de adaptación, por su naturaleza, carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos.

9.4.- Ley 5/1999, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León:

El artículo 7 de la Ley del Ruido de Castilla y León determina que los documentos de instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. Igualmente, deberá incluirse en los citados instrumentos un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

El presente documento no precisa de la inclusión de las medidas establecidas en esta ley ya que sus determinaciones no tienen incidencia en esta materia.

9.5.- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones:

El artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, determina que en los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el informe preceptivo del órgano competente en la materia.

La presente modificación de planeamiento no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

10.- TRAMITACIÓN:

Los artículos 58.3 a) de la Ley y 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establecen que "en los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165".

Ayuntamiento de Palencia. Servicio de Planeamiento Urbanístico.
Modificación Puntual de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana.

El presente documento pretende la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia sin afectar a la ordenación general, por lo tanto se tramitará de la siguiente manera: aprobación inicial por el Ayuntamiento, trámite de información pública y aprobación definitiva municipal.

Junio de 2021

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
GESTION URBANISTICA.

Firmado electrónicamente por
Sandra Villameriel García

MARÍA	Firmado
SANDRA	digitalmente por
VILLAMERIEL	MARÍA SANDRA
GARCÍA -	VILLAMERIEL
12763043K	GARCÍA - 12763043K
	Fecha: 2021.06.09
	10:44:50 +02'00'