

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA

PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	01	FECHA:	MARZO DE 2022

ÍNDICE

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 21 de abril de 2022
EL SECRETARIO GENERAL

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- 1.5. DOCUMENTACIÓN.
- 1.6. TRAMITACIÓN.

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO
- 2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para la redefinición de vivienda exterior.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para eliminar el límite de número de trasteros.

MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para permitir garajes en locales comerciales.

MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para facilitar la implantación de garajes en edificios reducidos.

- 2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL RUCyL.
- 2.5. TRÁMITE AMBIENTAL
- 2.6. NORMATIVA SECTORIAL

2.7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

2.8. RESUMEN EJECUTIVO

2.9. TRAMITACIÓN

ANEXO 1: MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO.

ANEXO 2: NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA					
PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	01	FECHA:	MARZO DE 2022

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia por encargo de la Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.), con el objetivo de mejorar algunos aspectos de las posibilidades de dinamización del mercado inmobiliario de la ciudad, mejorando la oferta a los ciudadanos y posibilitando la colmatación del tejido urbano consolidado. En definitiva, se trata de mejorar el desarrollo urbanístico de Palencia, dentro de unos parámetros de sostenibilidad y respeto a nuestro patrimonio.

Se propone la modificación de cuatro artículos del Tomo II de “Normativa urbanística” del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia referidos a distintos aspectos del suelo urbano consolidado. En concreto, estos cuatro artículos afectan a tres elementos: la definición de vivienda exterior, el número de trasteros y la implantación de garajes.

1.2. LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Según determina el artículo 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 169 del Decreto 22/2004 correspondiente al Reglamento de dicha Ley, los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dicho instrumento.

Además, esta Modificación Puntual es también conforme al artículo 6.3, apartado 1, del propio Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, donde se especifica que “se considera modificación del Plan General de Ordenación Urbana toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas, no contemplada en los supuestos de revisión, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación, calificación del suelo o delimitación del ámbito de gestión”.

En el caso que nos ocupa, la modificación es únicamente en texto normativo, no afectando a los planos vigentes.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Los elementos que se modifican afectan únicamente al ámbito del casco urbano consolidado.

1.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

El número de elementos que se propone que se modifiquen es de 4, correspondiendo a otros tantos artículos de la normativa del Plan General. Se trata de los artículos número 54, 57, 60 y 63.

Se relacionan a continuación las cuatro modificaciones que serán desarrolladas en el documento de Memoria Vinculante, donde se incluye un análisis descriptivo y justificativo de cada uno de estos cambios.

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para el cambio de las condiciones de vivienda exterior.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para que no se limite el número de trasteros.

MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para la utilización de locales comerciales como aparcamiento, incluso cuando ya exista garaje en el edificio.

MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para el cambio de las condiciones de la dotación de plazas de aparcamiento en solares de reducidas dimensiones.

Esta última modificación implica un cambio en el Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico de Palencia, ya que se incluye como planeamiento incorporado al Plan General (URPI-8) y en su artículo 21 se incluye la misma determinación que se modifica en el Plan General.

1.5. DOCUMENTACIÓN

El contenido documental de la presente Modificación Puntual de diversos elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se ajusta a las especificaciones citadas en el artículo 169.3. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto que:

- a) Se limita a contener las determinaciones adecuadas para reflejar su finalidad.
- b) Contiene una memoria vinculante con los siguientes aspectos:
 - 1) Justificación de la conveniencia, acreditando su interés público.

- 2) Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3) Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

1.6. TRAMITACIÓN

La tramitación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se realizará conforme a los pasos definidos en el artículo 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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

- a) Informes sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma.
- b) Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.
- c) Informe de la Diputación Provincial.

Especial relevancia tendrá el informe de la Ponencia Técnica de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León por la afección de la modificación número 4 al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco Histórico de Palencia.

Palencia, enero de 2022

EL ARQUITECTO



Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE 4 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PALENCIA					
PROMOTOR:	Asociación de Empresas de la Construcción e Industrias Afines de Palencia (A.E.C.O.P.A.)				
REDACTOR:	ÁLVARO GUTIÉRREZ BAÑOS Arquitecto, Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.				
REFERENCIA:	22-008/U	REV:	00	FECHA:	ENERO DE 2022

DOCUMENTO Nº 2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia que se plantea en el presente documento se justifica por la necesidad de resolver algunos aspectos que han generado dudas y controversia en los años que lleva dicho este planeamiento en vigor, y particularmente la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia en el Tomo II: Normativa Urbanística y Tomo III Normativa Urbanística. Fichas”, redactada por el Servicio de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Palencia, aprobada definitivamente el 21-06-2018 y publicada en el BOCYL de fecha 13-07-2018, que, aunque ha resuelto algunas discrepancias y mejorado las posibilidades de desarrollo urbano, no ha solucionado algunos aspectos que siguen generando dudas en su aplicación.

La mayor definición y concreción del articulado conllevará una mayor seguridad jurídica, tanto para los técnicos municipales como para el conjunto de la ciudadanía.

2.2. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La presente Modificación Puntual de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia tiene por finalidad mejorar la aplicación de la normativa del mismo y facilitar la dinamización social y económica de la ciudad. En ningún caso, el objeto de las modificaciones contenidas en este documento es el aumento de la edificabilidad de la iniciativa privada.

De manera concreta, en el apartado siguiente, en el que se analizan las modificaciones propuestas, se justifican una a una, acreditándose además el interés colectivo de las mismas.

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS QUE SE MODIFICAN

Subdividimos este apartado en 4 subapartados, tantos como elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se ven afectados por la presente Modificación Puntual. En cada uno de ellos describimos el estado actual de ese elemento según el actual P.G.O.U. (artículo vigente), el estado final que se propone (artículo modificado) y la justificación de la modificación propuesta, con especial atención al interés público concreto de cada propuesta.

MODIFICACIÓN Nº 1: del artículo 54 para el cambio de las condiciones de vivienda exterior.

1.a) Estado actual

En la actualidad este artículo está redactado de la siguiente manera:

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla 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 terreno natural 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 metros 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 metros.*

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 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

En el 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.

(...)

1.b) Propuesta

Se pretende ampliar el concepto de “vivienda exterior” para posibilitar el desarrollo urbano dentro de los parámetros de habitabilidad necesarios. El artículo modificado queda de la siguiente manera:

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla 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 terreno natural 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 metros 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 metros.~~

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 metros y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

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 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

~~En el 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.~~

(...)

1.c) Justificación

La modificación de la definición de vivienda exterior soluciona un importante problema enquistado en el planeamiento vigente: la de solares con mucho fondo en cuya distribución cabría hacer viviendas diferentes, orientadas a los dos lados del solar, pero que no pueden hacerlo debido a que, o bien están en el borde del suelo urbano consolidado, donde no se definen espacios libres públicos ni viales en uno de sus lados

por ser suelo rústico o urbano no consolidado; o bien no se puede materializar el acceso público al espacio exigido frente a la vivienda que no se orienta hacia la calle.

En el primer caso, la normativa vigente crea un conflicto sobre estos solares de borde, en los que o bien, se proyectan pisos enormes de doble orientación, con ventanas a dos fachadas opuestas; o, se deja sin agotar el fondo edificable. Ambas soluciones hacen perder atractivo inmobiliario sobre el solar y sirven para perpetuar su condición de terreno vacío, con el consiguiente afeamiento de la ciudad.

Por otro lado, nos encontramos que, sobre todo en el centro urbano, tenemos manzanas grandes, con fondos edificables de 22 metros y con amplios patios de manzana en los que a pesar de su amplitud y sus buenas condiciones de luminosidad y ventilación, no es posible hacer viviendas hacia ambos lados opuestos, porque se carece del doble acceso público a estos espacios del interior de la manzana. Como consecuencia de ello, a fin de evitar el diseño de macropisos, es habitual recurrir a distribuir “oficinas” en la parte interior. El anterior entrecorillado de la palabra oficina es totalmente intencionado pues, es habitual que éstas se estén utilizando como vivienda a pesar de haber sido adquiridas y registradas como oficinas.

A lo largo de las últimas décadas ha cambiado notablemente el concepto de familia, reduciéndose sus miembros a la mitad o menos, y con ello, la disminución de la superficie de los pisos. Si en los años 70 del pasado siglo, eran habituales viviendas en pisos de 140 metros cuadrados útiles o más; en la actualidad, las familias buscan pisos que por lo general no superan los 80 ó 90 metros cuadrados útiles.

La calidad de la habitabilidad de una vivienda debe garantizarse con una correcta iluminación y ventilación, y esto nada tiene que ver con la condición pública o privada del suelo del interior de la manzana ni de sus posibilidades de accesibilidad.

De la forma que se propone la redacción de este artículo se garantizan espacios vacíos de al menos 15 metros frente a los huecos de las viviendas orientadas a espacios libres privados, algo que no tienen cientos de viviendas del centro urbano de Palencia orientadas a la vía pública, donde la anchura de las calles es inferior a 15 metros.

En cuanto a las vistas, en el caso de solares adyacentes al límite con suelo rústico, puede que incluso sean más atractivas que las de las viviendas que dan a la calle. En las viviendas orientadas a patios de manzana, el mercado fijará sus precios y permitirá un abanico más amplio en la oferta inmobiliaria. De la misma manera que se paga más por un piso en una planta alta que en un primero o en un piso situado frente a un parque público que frente a una callejuela.

En definitiva, la presenta modificación puntual supone una serie de ventajas que enumeramos a continuación:

- Una dinamización del mercado inmobiliario al ampliar las posibilidades de ofertas de viviendas (esto debe entenderse como una ventaja no sólo para el vendedor, sino también para el comprador).
- La posibilidad de desarrollo urbano permitirá la desaparición de solares cuya rentabilidad está cuestionada con las condiciones actuales, mejorando de esta manera el aspecto urbano a nivel de viandante.
- Desaparecerá la “trampa” de las falsas oficinas y las viviendas tendrán el régimen fiscal y el IVA que les corresponde.
- El mercado de oficinas no se verá en peligro de ninguna manera porque las nuevas formas de mercado y el teletrabajo han dejado libres muchos locales a pie de calle cuya utilización para usos empresariales puede resultar más interesante que la de un “piso interior”.
- Queda garantizada la calidad de iluminación y ventilación de todas las viviendas porque la distancia de 15 metros es un mínimo que deberá incrementarse en la medida en que la altura de la fachada supere esta cifra.
- Desaparecerán los pisos extremadamente largos, con grandes pasillos que encarecen su precio sin mejorar las prestaciones a sus habitantes.

MODIFICACIÓN Nº 2: del artículo 57.1 para que no se limite el número de trasteros.

2.a) Estado actual

Reproducimos el apartado primero del artículo 57 del PGOU de Palencia en su redacción vigente:

ART. 57. Trasteros y tendederos

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.*

(...)

2.b) Propuesta

Se propone eliminar una de las limitaciones incluidas.

ART. 57. Trasteros y tendederos***57.1 Trasteros***

Se permitirá el destino de trastero de los espacios bajo cubierta o en sótanos y semisótanos, 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.*

(...)

2.c) Justificación

En la modificación que se hizo de este artículo en el año 2018 se eliminaron algunos condicionantes que limitaban las posibilidades de implantación de estos espacios cada vez más demandados por la ciudadanía. Basta ver cómo proliferan en nuestra ciudad los llamados “locales de almacenamiento urbano”, un eufemismo de la palabra “trasteros”. Pero con la modificación del 2018, en la que se eliminó el número máximo de trasteros por edificio y se amplió su superficie de 6 a 10 metros cuadrados, se introdujo un límite inferior que supone un importante inconveniente a la hora de diseñar y comercializar edificios residenciales en solares de reducidas dimensiones. Nos referimos a que “su número será al menos igual al número de viviendas al que sirvan”.

Continuando con esa flexibilización que se hizo en 2018, parece necesario quitar esta limitación ya que puede producirse la contradicción de que en un solar, debido a su reducido tamaño o su especial geometría, no sea posible materializar un número mínimo de trasteros de un tamaño adecuado, sin reducir la edificabilidad destinada a usos residenciales. Esto provoca, una vez más, la pérdida de atractivo en el mercado inmobiliario de esos pequeños solares que quedan vacíos en la ciudad, prestándose a la acumulación de basura y al vandalismo.

Por otro lado, las posibilidades de disponer de un trastero se ven incrementadas en otros edificios con sobreexceso o con vecinos que los alquilan por no querer disponer de ellos. Además, la implantación en locales comerciales, antes citada, de los “locales de

almacenamiento doméstico” garantiza la seguridad de que toda vivienda, cuyos moradores así lo deseen, pueda disponer de este tipo de dependencias.

MODIFICACIÓN Nº 3: del artículo 60 para la utilización de locales comerciales como aparcamiento incluso cuando ya exista garaje en el edificio.

3.a) Estado actual

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en el apartado 2 de su artículo 60, limita el número de garajes a uno por edificio y a un único acceso para vehículos.

Esto supone que, como en la mayoría de los casos los edificios ya poseen un garaje, no sea posible dar este uso a los bajos comerciales que están vacíos.

Seguramente, el espíritu con el que se redactó este artículo era evitar que en las plantas bajas de los edificios proliferasen series de portones consecutivos, con el consiguiente afeamiento de la ciudad y la incomodidad de peatones, que verían a menudo interrumpido su transitar por la acera con el paso de vehículos, así como de los conductores, que se encontrarían con una abundancia de vados que dificultarían aún más el aparcamiento en la vía pública.

Se reproduce a continuación en artículo 60 del PGOU hasta el apartado 6 de los 11 de que consta:

ART. 60. Accesos

1. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.*
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.*
3. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.*
4. *En 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 cincuenta*

(350) 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.

En 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 los veinticinco (25) metros.

- 5. En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.*
- 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 nada su trazado.

(...)

3.b) Propuesta

La presente Modificación Puntual y la siguiente se refieren a dos aspectos relacionados entre sí: por un lado, a la posibilidad de utilización de locales en planta baja como garaje y, por otro, a las condiciones de las plazas de aparcamiento en edificios de tamaño reducido.

Es una realidad que actualmente, en muchas zonas de la ciudad de Palencia, existe un déficit de aparcamiento en las áreas urbanas. 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 en la mayoría de los casos.

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 otro lado, la vigente normativa exige una dotación mínima en número y dimensiones de plazas de aparcamiento que, en solares de reducida superficie, puede resultar difícil de encajar. Por ello, con el fin de permitir una mayor dotación, se propone una matización de algunas condiciones en determinadas circunstancias con el objetivo de posibilitar un incremento del número de plazas a fin de conseguir al menos una plaza por vivienda.

Se propone modificar el apartado 2 del artículo 60 del P.G.O.U. para que se puedan acondicionar los locales comerciales vacíos como garajes, estableciendo alguna limitación que evite el excesivo número de portones de acceso en las plantas bajas de los edificios.

Con esta propuesta, es posible aprovechar los bajos como garajes y se mantiene el espíritu del planeamiento vigente para evitar la proliferación de portones consecutivos, ya que, como mucho, sólo podrá haber dos por cada portal y fachada, uno para el sótano y otro para la planta baja.

ART. 60. Accesos

1. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.*
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.~~ será como máximo de dos por portal, pudiéndose incrementar este número en el caso de edificios con fachadas a distintas calles, permitiéndose un acceso de vehículos a garaje en planta baja por cada calle. Cada garaje dispondrá de un mínimo de tres plazas de aparcamiento para coche.*
3. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.*

4. *En 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 cincuenta (350) 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.*

En 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 los veinticinco (25) metros.

5. *En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.*
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 nada su trazado.

(...)

3.c) Justificación

La Modificación Puntual que se propone resulta beneficiosa para diferentes colectivos y, por ende, al conjunto de la sociedad palentina. Enumeramos las ventajas sociales de esta propuesta:

- Se aumentarían las plazas de garaje en la ciudad, 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 de plazas es mayor.
- De esta manera, se favorece a los propietarios de vehículos, que no encuentran plazas para comprar o alquilar en su zona de residencia o trabajo, y a los transeúntes, al reducirse el flujo circulatorio de coches.
- Se da viabilidad económica a muchos bajos comerciales vacíos que no encuentran inquilinos o compradores, lo cual, por un lado favorece la economía de los propietarios de estos inmuebles y por otro, evita la abundancia de locales en bruto o abandonados que acaban siendo lienzo de grafitis y vandalización. Es decir, la propuesta favorece la economía y el ornato público.
- La posibilidad de implantar garajes en plantas bajas de edificios de residencia colectiva dinamizaría la economía de sectores como la construcción, pero también la del propio Ayuntamiento ya que aumentarían el número de licencias de obras así como de vados.
- La limitación de un mínimo de 3 plazas de aparcamiento por garaje es coherente con la ordenanza de vados de la ciudad.

MODIFICACIÓN Nº 4: del artículo 63 para el cambio de las condiciones de las plazas de aparcamiento en edificios de reducidas dimensiones.

4.a) Estado actual

El Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, en su artículo 63, apartado 2. A) 1 establece que la dotación mínima de plazas de aparcamiento para uso residencial en edificios de nueva planta será de una plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos, pero en su apartado 3 establece una salvedad para el caso de solares de menos de 250 metros cuadrados, donde literalmente dice que “el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá eximir o reducir el número de plazas de aparcamiento”.

Sin embargo, en locales incluso mayores, la geometría de los mismos puede condicionar y hasta impedir la dotación mínima exigida por el Plan General, ya que las dimensiones de los accesos y de los núcleos de comunicación vertical pueden repercutir en un porcentaje demasiado alto respecto a la superficie utilizable de aparcamiento.

El capítulo 63 tiene 2 apartados; el segundo está destinado a definir las plazas mínimas de aparcamiento y se divide en otros cuatro subapartados destinado a los distintos usos. A continuación se reproduce únicamente el subapartado A) destinado al uso residencial del artículo 63.2, que es donde se propone intervenir según esta modificación puntual.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:**A) Uso residencial.****1. En edificios de nueva planta:**

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.

- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

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

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 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.*

(...)

4.b) Propuesta

Se propone modificar el citado artículo 63 del P.G.O.U. para que la superficie mínima de solar en la que el Ayuntamiento puede eximir del número mínimo de plazas de aparcamiento sea 400 metros cuadrados en vez de 250.

El tamaño de las plazas reducidas aparece especificado en el artículo 59 modificado y publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 13 de julio de 2018. Su dimensión mínima es de 4,50 x 2,25 m.

Formalmente, se plasmaría en la modificación del **subapartado a) del apartado 2. A) 3. del artículo 63** del P.G.O.U. de Palencia.

Así mismo, se modifica la redacción de este artículo matizando la exención en otros casos.

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:

A) Uso residencial.

1. En edificios de nueva planta:

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

*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.***

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~~ **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 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 6 coches.

e) Estas consideraciones será también de aplicación a los Planes Parciales desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se incluyen como planeamiento incorporado.

(...)

La modificación de este artículo requiere una adaptación de la normativa del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico*, que se incluye como planeamiento incorporado (URPI-8) a este Plan General. En concreto, se debe modificar el artículo 21 de “condiciones de uso”. En el anexo 1 de este documento de Modificación Puntual del PGOU de Palencia se incorpora la propuesta de modificación de dicho artículo del Plan Especial del Casco Histórico para que sea coherente con esta modificación del Plan General.

4.c) Justificación

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 en el que proliferan los coches eléctricos de menores dimensiones que los autos tradicionales,

algo reconocido tácitamente por el propio Ayuntamiento en la Modificación Puntual aprobada en 2018.

- Retomando el argumento de las nuevas formas de negocio que han vaciado locales comerciales, nos encontramos con que, en ocasiones, éstos se transforman en viviendas, lo que conllevaría un incremento de las reservas de plazas de aparcamiento, que a veces resultan imposible de materializar. Se considera oportuno esta exención en pos de ampliar las viviendas accesibles de las que adolecen tantos edificios construidos en las últimas décadas del pasado siglo.

2.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 172 Y 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El artículo 172 del RUCyL establece que “las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad”.

Ninguna de las cuatro modificaciones puntuales que se plantean en este documento afectan a espacios libres público o dotaciones.

Por su parte, el artículo 173 del mismo Reglamento hace referencia a la necesidad de incrementar los espacios libres y las dotaciones urbanas cuando las modificaciones del planeamiento impliquen el aumento del número de viviendas en más de cinco unidades o 500 metros cuadrados de superficie para destino privado.

Igualmente, ninguno de los cuatro artículos modificados supone incremento en el número de viviendas o en la superficie edificable lucrativa.

2.5. 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, tratándose de una modificación de planeamiento que afecta a la ordenación detallada y 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.

2.6. NORMATIVA SECTORIAL

2.6.1. 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 puedan 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.

2.6.2. Protección arqueológica

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

2.6.3. Condiciones de accesibilidad

La presente modificación puntual carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos.

2.6.4. Ley 5/2009, 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.

2.6.5. 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.

2.7. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia que se propone no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, cuyo listado se adjunta a continuación:

Instrumentos de Ordenación Territorial de Ámbito Interprovincial de la Comunidad de Castilla y León.

Territoriales:

1. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL DEL CANAL DE CASTILLA. Aprobado por Decreto 205/2001, de 2 de agosto (BOCyL 8 de agosto de 2001).

Sectoriales:

1. PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA URBANA. Aprobado por Decreto 151/1994, de 7 de julio (BOCyL 26 de octubre de 1994).
2. PLAN FORESTAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 55/2002, de 11 de abril (BOCyL 17 de abril de 2002).
3. PLAN REGIONAL SECTORIAL DE CARRETERAS 2002-2007. Aprobado por Decreto 52/2003, de 30 de abril (BOCyL 7 de mayo de 2003).
4. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE RESIDUOS URBANOS Y RESIDUOS DE EMBASES DE CASTILLA Y LEÓN 2004-2010. Aprobado por Decreto 18/2005, de 17 de febrero (BOCyL 23 de febrero de 2005).
5. PLAN REGIONAL DE ÁMBITO SECTORIAL DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE CASTILLA Y LEÓN. Aprobado por Decreto 104/2005, de 29 de diciembre (BOCyL 30 de diciembre de 2005).

Respecto al Plan General vigente, no se altera el carácter de las mismas, no afectando a determinaciones de ordenación general.

2.8. RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*, recoge en su artículo 25.3 la exigencia de introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus alteraciones lo que la ley llama un “resumen ejecutivo”, con el siguiente contenido:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, indicando el alcance de dicha alteración.
- b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento de gestión urbanística.

Respecto al apartado a), cabe decir que la modificación de los 4 artículos afectados por este documento se limita al suelo urbano consolidado definido en el Plan General.

Respecto al apartado b), cabe decir que según el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en las áreas donde se altera la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente. Según esto, no procede suspensión alguna de licencias de obras ya que las alteraciones que se proponen afectan únicamente a la ordenación detallada y no a la general; además, el planeamiento vigente es más restrictivo que el que se propone modificado, por lo que cualquier licencia de obras que se solicite conforme a la normativa

en vigor durante el período entre la aprobación inicial y la definitiva, sería conforme a ambos planeamientos: el actual y el modificado.

2.9. 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”.

Por todo ello, la tramitación de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia se realizará mediante la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento, período de exposición pública y, una vez resueltas las posibles alegaciones que puedan existir, aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Palencia.

Palencia, marzo de 2022

EL ARQUITECTO



Fdo.: Álvaro Gutiérrez Baños
Colegiado nº 2.611 del C.O.A.L.

ANEXO 1:
**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR
DEL CASCO HISTÓRICO**

Como se ha indicado en la Memoria Vinculante de este documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Palencia, la modificación número 4 implica la necesidad de una adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico, ya que en su artículo 21 establece la obligatoriedad de dotar de 1 plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda más otra por cada 100 m² de local en las nuevas construcciones sobre solares de más de 250 m² de superficie. Al haberse elevado esta cifra a 400 m² en la modificación propuesta para el PGOU, debe hacerse lo mismo en la normativa del Plan Especial del Casco Histórico.

NORMATIVA VIGENTE:

Se reproduce la redacción vigente de este artículo:

Artículo 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

Se autorizan también los usos de comercio sin ninguna limitación de superficie únicamente en planta baja, así como los pasajes comerciales asimismo en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínima será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizada.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja + III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja + III sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos será el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección).

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.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Se reproduce la redacción vigente de este artículo:

Artículo 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

Se autorizan también los usos de comercio sin ninguna limitación de superficie únicamente en planta baja, así como los pasajes comerciales asimismo en planta baja. En este caso la anchura libre de paso mínima será igual o superior a vez y media su altura máxima autorizada.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso residencial en todos los edificios en que no se supere la altura de baja + III, con las condiciones expresadas en el artículo 20.3.

En edificios que se supere la altura de baja + III sólo se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros vinculados a viviendas y cuartos de máquinas.

En el caso de edificios protegidos el régimen general de usos será el que se determina en el Capítulo II del Título IV de esas Normas (Normas de Protección).

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~~ 400 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.

ANEXO 2:
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA
para su sustitución en el PGOU

ART. 54. Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla 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 metros y dentro del límite de propiedad o servidumbre registrada.

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 metros tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

(...)

ART. 57. Trasteros y tendederos**57.1 Trasteros**

Se permitirá el destino de trastero de los espacios bajo cubierta o en sótanos y semisótanos, 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.*

(...)

ART. 60. Accesos

1. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º y 2º tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los restantes grados, el ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente.*
2. *El número de garajes será como máximo de dos por portal, pudiéndose incrementar este número en el caso de edificios con fachadas a distintas calles, permitiéndose un acceso de vehículos a garaje en planta baja por cada calle. Cada garaje dispondrá de un mínimo de tres plazas de aparcamiento para coche.*
3. *Los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 2º y 3º podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un metro.*
4. *En 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 cincuenta (350) 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.*
En 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 los veinticinco (25) metros.
5. *En los garajes y aparcamientos de los grados 1º, 3º, 4º y 5º, de superficie comprendidas entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros si se destina a turismos y trescientos cincuenta (350) centímetros si se estacionan vehículos pesados y dispondrán además de un acceso para peatones. En las superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.*
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 nada su trazado.

(...)

ART. 63. Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos específicos.

(...)

2. Plazas mínimas de aparcamiento:**A) Uso residencial.****1. En edificios de nueva planta:**

- Una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos de vivienda incluidas zonas comunes, utilizándose la más restrictiva de estas dos opciones.
- Una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos de techo destinado a otros usos.

En ningún caso se podrá disminuir la dotación de aparcamientos como consecuencia de un cambio o ubicación de uso.

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.

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 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 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.*
- d) Cuando la reserva exigida sea inferior 6 coches.*

e) Estas consideraciones será también de aplicación a los Planes Parciales desarrollados al amparo del vigente P.G.O.U. así como en los que se incluyen como planeamiento incorporado.

(...)