

MEMORIA VINCULANTE



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Junio 2016

ÍNDICE

<u>TÍTULO I. INTRODUCCIÓN: EL PLANEAMIENTO ESPECIAL DE PROTECCIÓN EN UN MUNICIPIO PEQUEÑO</u>	<u>5</u>
<u>TÍTULO II. DIAGNÓSTICO</u>	<u>7</u>
<u>TÍTULO III. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</u>	<u>11</u>
<u>TÍTULO IV. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....</u>	<u>17</u>
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES	17
CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN	18
CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	19
CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN	20
<u>TÍTULO V. PRINCIPALES DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....</u>	<u>23</u>
CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	23
CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO	23
SECCIÓN 1ª. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO	25
SECCIÓN 2ª. DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.....	26
CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO	32
CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS.....	32
CAPÍTULO 5. CUADRO DE SUPERFICIES.....	34
<u>TÍTULO VI. TRÁMITE AMBIENTAL</u>	<u>35</u>

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Clasificación del suelo del Conjunto Histórico de Grajal de Campos 34

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Delimitación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago 24
Gráfico 2. Clasificación del suelo del Conjunto según la LUCyL y el RUCyL 25
Gráfico 3. Plano anexo de la declaración de BIC del Conjunto Histórico de La Villa..... 27
Gráfico 4. Esquema de elementos conservados y rehabilitados en el Conjunto..... 29
Gráfico 5. Esquema de elementos en mal estado o deteriorados en el Conjunto 30
Gráfico 6. Esquema de síntesis del trabajo de campo en el Conjunto Histórico..... 31

ÍNDICE DE ANEJOS

Anejo 1. Ficha síntesis de los datos de planeamiento
Anejo 2. Informe Ambiental Estratégico

PROMOTOR, OBJETO Y REDACTORES

El Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos de la Villa y el Camino de Santiago en Grajal de Campos (León) es promovido de oficio por el Ayuntamiento del municipio. Su objeto es dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 43 de la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León* (LPCCyL) y en el artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (RPPCCyL), aprobado por el *Decreto 37/2007, de 19 de abril*, bajo la cobertura de los artículos 33, 47 y 48 de la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* (LUCyL) y 77, 143, 144 y 145 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*.

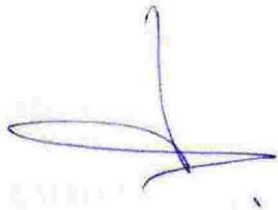
En el término municipal de Grajal de Campos hay dos Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico, el Camino de Santiago (Camino Francés), por *Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre*, y La Villa, por *Acuerdo 240/2007, de 22 de noviembre, de la Junta de Castilla y León*.

El presente Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos (PEPCH) de la Villa y el Camino de Santiago en Grajal de Campos (León) ha sido redactado por el equipo GAMA, S.L., compuesto por los arquitectos urbanistas Enrique Rodrigo González y Mónica Martínez Sierra y el geógrafo urbanista Miguel Ángel Ceballos Ayuso.

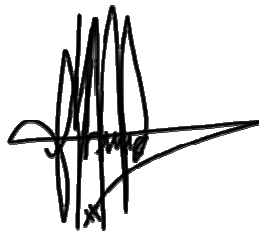
El Estudio Arqueológico ha sido elaborado por el Gabinete de Estudios sobre el Patrimonio Histórico y Arqueológico Strato, S.L., bajo la dirección del arqueólogo Gregorio J. Marcos Contreras.

Han asesorado la redacción del PEPCH el Doctor Urbanista Luis Santos y Ganges y el Doctor en Historia Javier Pérez Gil, profesores de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad de Valladolid.

En Valladolid, a 24 de junio de 2016



Enrique Rodrigo González
Arquitecto Urbanista



Mónica Martínez Sierra
Arquitecta Urbanista



Miguel Á. Ceballos Ayuso
Geógrafo Urbanista

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN: EL PLANEAMIENTO ESPECIAL DE PROTECCIÓN EN UN MUNICIPIO PEQUEÑO

Los Conjuntos Históricos son espacios con vida, ciudades enteras en su origen, con todo el cúmulo de actividades y usos característicos de la vida urbana en su más amplio sentido, y centros neurálgicos de dominación y control del territorio que les pertenecía. Son por tanto, espacios urbanos que se han ido conformando, creciendo y transformando a lo largo de todo el tiempo, y que no podemos pretender congelar, paralizando su actividad o museizarlos, pues perderían su identidad y su razón de ser, la de ser ciudad, espacios urbanos poblados para ser vividos y espacios en transformación, las que necesitan sus pobladores, sus habitantes, para que ese espacio siga respondiendo a las necesidades de cada momento y siga teniendo los atractivos suficientes para poder seguir viviendo en ellos, fin último y único de las ciudades. No tendría ningún sentido encontrarnos con una ciudad, o con un núcleo rural en el que no se habite. La preservación de nuestros conjuntos tradicionales, de los cascos con valores patrimoniales importantes, únicos o escasos, por tanto, no puede pasar por la musealización de esos espacios, tratando a nuestros pueblos como piezas de museo vacías de cualquier actividad o uso, y en las que prime la conservación sobre la función para la que fueron creados, la de ser habitados. Los Conjuntos Históricos, por tanto, no pueden ser considerados como una foto fija de una postal turística o la congelación en el tiempo de los espacios tradicionales con más valor patrimonial que hoy conocemos.

La evolución a nivel internacional de los conceptos de valorización patrimonial, del carácter y de la conservación de los valores culturales reflejados, entre otros, en documentos y cartas europeas, la nueva legislación en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y la preocupación del legislativo por establecer medidas que frenen la despoblación de nuestro medio rural, e incluso que revitalicen su repoblamiento obligan a administraciones y técnicos urbanistas a crear nuevos planes de protección de los elementos culturales que sepan aunar la preservación de los valores culturales, históricos, patrimoniales, etnográficos o de otro tipo heredados con el mantenimiento de la población, las actividades y los usos que, en definitiva, son los que han propiciado a lo largo de la historia y de las sucesivas transformaciones la acumulación en determinados lugares de los valores que hoy queremos proteger.

La valoración del patrimonio se ha hecho en primer lugar de los grandes monumentos, más adelante de los edificios más significativos o relevantes y con posterioridad la reivindicación por la conservación de la arquitectura tradicional y de los conjuntos urbanos más tradicionales se han declarado como Conjuntos Históricos aquellos espacios, pequeños núcleos o centros, de gran relevancia, por su tamaño o por aglutinar en su trama y sus edificaciones bastantes de esos valores del pasado. Muchos de ellos, como es el caso de Grajal de Campos, se han conservado debido a que ha habido épocas de gran florecimiento, crecimiento e importancia territorial, lo que propició la construcción de elementos singulares y la existencia de un caserío nobiliario o importante en la época, seguido de épocas de crisis y recesión, que han obligado a mantener lo existente ante la falta de recursos para construir algo nuevo derribando lo anterior.

Es así como en Grajal de Campos la historia ha dejado dos grandes momentos de florecimiento e importancia territorial del núcleo que se ven reflejados, sobre todo, en la estructura urbana y en los edificios de mayor relevancia; son la época medieval, a la que debemos el trazado viario de Grajal, su estructura urbana, con la presencia de un doble recinto amurallado con sus puertas, y el Renacimiento, con la creación de un gran conjunto iglesia-palacio-plaza sobre el anterior trazado medieval, al que se adapta pero que rompe en su parte norte, para dar cabida a los edificios y espacios de la nueva corriente artística y de pensamiento; espacio renacentista del que hay muy pocos ejemplos en la región castellanoleonesa. Habría un tercer momento de cierto resurgimiento con la primera industrialización, coincidiendo con la llegada del ferrocarril, el crecimiento de la ciudad hacia la nueva estación y la aparición de las nuevas industrias de finales del XIX y principios del XX, como puedan ser la harinera o la fábrica de galletas entre otras.

Los períodos de atonía después de esos dos grandes períodos históricos para Grajal de Campos y que el crecimiento del pueblo con la llegada del ferrocarril se hiciera en un nuevo barrio, son hechos fundamentales para que lo que hoy consideramos conjunto tradicional y haya sido merecedor del reconocimiento como Conjunto Histórico se haya preservado de la transformación, conservando así los trazados más antiguos y buena parte del caserío más tradicional, no porque en esos momentos de crecimiento se pensara en su conservación como "*leit motiv*", sino porque eran espacios que no se necesitaban, al crecer la ciudad en nuevos suelos.

Son esos espacios y valores los que este Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos de la Villa y el Camino de Santiago en Grajal de Campos ha de seguir manteniendo, recualificando y haciendo posible la reutilización de los espacios, de sus tejidos y de sus edificios por los habitantes actuales y futuros del municipio, al recuperar las tramas urbanas, los volúmenes arquitectónicos, las funciones y los usos.

TÍTULO II. DIAGNÓSTICO

El medio biofísico y el paisaje del municipio de Grajal de Campos se caracterizan por la gran homogeneidad de la campiña arcillosa de la Tierra de Campos, conocida por sus formas alomadas, en la que los interfluvios de los ríos Cea y Sequillo sólo destacan algunas decenas de metros sobre el valle del río Valderaduey, donde se localizan los escasos terrazgos de regadío y, fuera de la llanura de inundación, el núcleo de población.

Las condiciones climáticas regionales imponen fuertes restricciones a la actividad vegetal, vinculadas al prolongado periodo de heladas invernales y a la sensible sequedad de los meses centrales del verano.

Como consecuencia de la dilatada apropiación humana del territorio, las únicas masas arbóreas reseñables son algunos retazos de ribera y sotos del río Valderaduey y arroyos afluentes, habiendo desaparecido completamente las masas de quejigal que en tiempos prehistóricos debieron extenderse por la campiña, como vegetación potencial.

Por ello, en el municipio no se identifican hábitats naturales de interés comunitario, más allá de ejemplos aislados de pastizales mediterráneos, tanto secos como húmedos, que aparecen en los bordes de algunos espacios cultivados y en el entorno de las vías pecuarias. Por el contrario, las áreas de mayor valor ecológico son curiosamente los terrazgos cerealistas, hábitat de aves esteparias como la avutarda y el sisón, ambas especies de interés comunitario.

La topografía llana de la vega del Valderaduey, el muy irregular régimen de este río y determinadas obras hidráulicas que ha sufrido su cauce en las últimas décadas explican que todo el curso del río Valderaduey presente un riesgo potencial alto por inundaciones. No obstante, el núcleo urbano de Grajal de Campos se encuentra como se ha comentado fuera de la llanura de inundación y de la zona de policía de dicho cauce, distando un mínimo de 250 metros del mismo.

Los caracteres ecológicos expuestos y avatares históricos como la crisis del viñedo en el siglo XIX o la especialización cerealista en el XX explican que la práctica totalidad del término sea objeto de cultivo por una agricultura comercial basada en el cereal (cebada, trigo), el girasol y algunas leguminosas de grano y forrajeras, explotados en secano, desaparecido el complemento de la tradicional cabaña ovina extensiva, evidenciando la profunda crisis de esta orientación económica.

La plena incorporación de estas actividades a la economía de mercado, manifestada en el incremento del tamaño de las explotaciones y en su sobrada mecanización, ha conllevado una drástica reducción de la mano de obra empleada en la agricultura, que ante la ausencia de otras actividades alternativas ha emigrado masivamente en especial a la ciudad de Valladolid, en un proceso demográfico que se mantiene atenuado hasta la actualidad.

Y ello porque el trazado de dos vías de comunicación importantes como la carretera autonómica CL-613 y el ferrocarril Venta de Baños - A Coruña (desdoblado por el corredor Norte-Noroeste de alta velocidad) apenas ha inducido un puñado de actividades industriales y de servicios vinculadas a estas infraestructuras, hoy en declive.

El éxodo del 84 por ciento de la población de partida a principios del siglo XX, en gran medida durante los años 60 y 70, ha derivado en el envejecimiento de la población, su masculinización, crecimientos vegetativos regresivos y saldos migratorios negativos hasta fechas muy recientes. La atonía económica, el envejecimiento y la dinámica demográfica referida permiten prever la continuación del declive de la población del municipio.

Grajal comparte plenamente los criterios de localización y estructura del poblamiento de la Tierra de Campos, vinculado al origen común en la repoblación medieval de los siglos IX-X. La proximidad a cursos fluviales, dominando una amplia vega en el centro del valle del Valderaduey, y la situación intermedia del municipio en las comunicaciones regionales, explican el intenso poblamiento del área al menos desde la Edad del Cobre, evitando la llanura de inundación del río para salvar las frecuentes avenidas.

La implantación del castillo y la iglesia-palacio y el cruce de las comunicaciones entre León y Valladolid por un lado y Zamora y Palencia por el otro explican la disposición anular del núcleo, así como la construcción dominante de dos plantas en medianera y el viario estrecho, buscando robar el menor espacio posible al terrazgo.

Grajal es un núcleo eminentemente dedicado a la agricultura, en el que la demanda de vivienda es escasa, como prueban la multitud de solares y viviendas en mal estado existentes en el núcleo. A pesar de eso tiene un gran auge de población en épocas estivales con cierta demanda de viviendas secundarias.

Por eso es necesario la habilitación de Suelo Urbano residencial (hasta ahora regido únicamente por las Normas Subsidiarias provinciales), ajustando la habilitación de suelo a aquel que reúna las condiciones para ser clasificado como urbano. Este ajuste en el Suelo Urbano ha de favorecer las prácticas de reconstrucción y sustitución de los inmuebles del casco urbano, así como la construcción de sus solares para satisfacer las demandas existentes y futuras de nuevas viviendas en Grajal de Campos.

Por regla general, en origen la ocupación de las parcelas era baja para poder destinarla también a otros usos. Las edificaciones mayoritariamente son adosadas existiendo alguna caso de aisladas pero concentradas en las manzanas de borde del núcleo. Pero lo que más caracteriza al caserío de Grajal son parcelas de grandes dimensiones, con frentes a dos calles lo que permite tener la vivienda principal dando frente a la calle principal y en la parte interior y trasera edificaciones auxiliares destinadas a la actividad agraria.

El mantenimiento de la fisonomía tradicional del núcleo y la optimización del espacio disponible aconsejan primar la rehabilitación y la sustitución sobre la construcción en terrenos ex-novo, teniendo especial cuidado en la integración de las edificaciones con su entorno y en el empleo de los materiales tradicionales del núcleo.

El deficiente estado general del equipamiento de las viviendas y del núcleo de población es congruente con la incompleta renovación de las infraestructuras de transporte, abastecimiento, saneamiento, pavimentación, alumbrado público, electricidad y telecomunicaciones del núcleo y el municipio, por lo que se requieren algunas previsiones adicionales de pavimentación, infraestructuras ambientales (abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales, punto limpio),



alumbrado público o la cobertura de las redes telemáticas, más allá de alguna dotación como la incorporación de algún equipamiento vinculado al fomento y puesta en valor del núcleo como pudieran ser dotaciones al servicio del camino de Santiago, que permita mejorar la situación municipal.

Finalmente, la preservación del patrimonio cultural del municipio, no solo de los elementos catalogados y edificios emblemáticos compuesto por el castillo, palacio, iglesia, convento, ermita y hospital, sino por toda la muestra de arquitectura popular de ladrillo de tejar y adobe, así como elementos de valor industrial como la fábrica de harinas, así como los yacimientos arqueológicos, elementos todos ellos ligados a la intensa y dilatada ocupación humana del territorio municipal, aconsejando una detallada catalogación y una adecuada regulación de los usos.

TÍTULO III. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Grajal de Campos se localiza en la comarca de la Tierra de Campos, al Sureste de la provincia de León y colindante con las provincias de Valladolid y Palencia. Al Norte se encuentran la villa de Sahagún, principal núcleo prestador de servicios, y la autovía A-231 denominada del Camino de Santiago y que une Burgos con León. El término está atravesado de Norte a Sur por la carretera autonómica CL-613, de Palencia a Sahagún, por el ferrocarril Venta de Baños - A Coruña y por el tramo Palencia - León del corredor Norte-Noroeste de alta velocidad, en ejecución.

Con una superficie de 2.537 hectáreas y un único núcleo de población situado en la orilla izquierda del río Valderaduey, en la cuesta de un pequeño altozano que domina la vega, el municipio cuenta con una población de 242 habitantes (a 1 de enero de 2015), en progresivo descenso desde el año 1950 en el que alcanzó los 1.083 habitantes. Este proceso de despoblación tan acusado es común a la mayoría de los núcleos de la comarca, históricamente vinculados a la producción agrícola en general y cerealista de secano en particular. En verano y en los períodos vacacionales esa población aumenta significativamente, hasta al menos los 330 habitantes, hecho bastante frecuente en los pequeños núcleos leoneses.

La buena accesibilidad, su situación históricamente estratégica en la confluencia de importantes caminos, que hoy mantiene a través de las carreteras, y la proximidad al centro comarcal de servicios de Sahagún y a otras importantes poblaciones, han facilitado la permanencia de la población, aunque sólo sea en épocas estivales, y el mantenimiento de una ligera actividad edificatoria, tanto de nuevas viviendas, sobre todo en los bordes o entre el núcleo y el Barrio de la Estación, como rehabilitadas en el casco tradicional. A pesar de ello, el parque de viviendas presenta claros síntomas de falta de mantenimiento, e incluso de abandono, más acusados en algunas calles del núcleo. Estos síntomas se ven enfatizados por la coyuntura actual de crisis económica, y por tratarse de sistemas constructivos basados fundamentalmente en el empleo del adobe, más necesitados de mantenimiento y conservación que otros materiales más resistentes al paso del tiempo.

También se ha detectado la construcción de naves (pequeñas y grandes) colindantes o cercanas al núcleo de población. Son por lo general naves vinculadas a la actividad agropecuaria del municipio, o de almacén, con cierto carácter urbano las más pequeñas, y de aspecto totalmente industrializado, tanto en tamaño como en materiales de acabado, las de mayores dimensiones.

El término carece de instrumento de planeamiento general municipal, por tanto, el único planeamiento urbanístico en vigor son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León, aprobadas definitivamente por *Orden de 3 de abril de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León*, así como las condiciones directas establecidas en la legislación urbanística actual, tras las últimas modificaciones en los ámbitos estatal y autonómico.

Tampoco se ha elaborado ni aprobado hasta la fecha ningún Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, figura de planeamiento urbanístico de redacción obligatoria para los ayuntamientos en que radique un Conjunto Histórico declarado, según establecen los artículos 43.1 de la LPCCyL y 94.1 del RPPCCyL.

Otro tanto sucede para el Conjunto Histórico del Camino de Santiago, sobre el que se han redactado documentos de planificación especial de protección de ámbito provincial o regional, pero que en ningún caso han llegado a tener la aprobación definitiva. La ausencia de planeamiento especial de protección dificulta la realización incluso de pequeñas obras de mantenimiento y conservación por parte de los propietarios, incluidas aquellas obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación conforme a la legislación urbanística y de regeneración urbana; al tener que someter cualquier obra a informe previo vinculante de las Comisiones de Patrimonio Cultural e imposibilitar el acceso en el municipio a las ayudas autonómicas para la rehabilitación y conservación de los inmuebles.

Los Planes Especiales de Conjuntos Históricos pueden y deben aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general (arts. 43.2 LPCCyL, 47.2 LUCyL y 144.1 RUCyL), pudiendo sustituir de forma excepcional las determinaciones de éste con la finalidad de proteger el patrimonio cultural (art. 143.2 RUCyL). No obstante, los Planes Especiales no pueden sustituir al planeamiento municipal en su función de establecer la ordenación general (arts. 47.2 LUCyL y 144.1 RUCyL) y su ámbito será el del Conjunto Histórico para el que se redacta el Plan Especial de Protección (arts. 48.3 LUCyL y 145.2.a RUCyL), pudiendo justificadamente exceder del ya delimitado, pero en ningún caso reducirlo (art. 145.3 RUCyL). En el caso de este Plan Especial el ámbito del planeamiento es el de los dos Conjuntos Históricos con declaración de Bienes de Interés Cultural que hay dentro del término municipal.

La potestad sobre los ámbitos declarados Bienes de Interés Cultural corresponde a la Dirección General de Patrimonio Cultural, que la ejerce a través de las Comisiones de Patrimonio Cultural. En el caso de los Conjuntos Históricos, la autoridad de la administración regional implica el control de los usos del suelo dentro del ámbito definido en la declaración del Conjunto, limitando de este modo las competencias municipales en materia urbanística, que de forma general corresponden a las administraciones locales.

La redacción del planeamiento especial, aparte de ser una obligación para el municipio, resulta de gran importancia para la gestión municipal y la recuperación competencial en materia urbanística, siendo los Ayuntamientos, en los ámbitos con Plan Especial de Protección aprobado, los competentes para autorizar directamente las obras que se desarrollen en esos ámbitos y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Bien de Interés Cultural (BIC) ni estén comprendidos en sus entornos de protección delimitados. En estos casos de autorización municipal directa, el Ayuntamiento debe dar cuenta a la administración regional competente de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

Por tanto, con la existencia de un Plan Especial aprobado el Ayuntamiento recupera su nivel competencial para la gestión del suelo y la concesión de licencias de obra y autorizaciones de uso, manteniendo la administración regional la potestad de revisión de las mismas en el caso de que se muestren contrarias al Plan aprobado.

En el caso de Grajal de Campos, como se ha comentado existen dos Conjuntos Históricos declarados, la Villa y el Camino de Santiago. En este último caso, en la delimitación de las zonas afectadas por la declaración del Conjunto Histórico hay dos ámbitos diferenciados: el que afecta a los itinerarios rurales y que consiste en una franja de 100 metros a cada lado del itinerario (con las variaciones que se establecen en casos concretos), y el que delimita la zona afectada por la

declaración dentro de los itinerarios urbanos. En el caso del núcleo de Grajal de Campos, la zona afectada por la declaración abarca dos ámbitos separados: el primero sigue el trazado del camino a su paso por el núcleo, el Castillo de Grajal, el Palacio de los Condes de Grajal y la Iglesia de San Miguel Arcángel; el segundo se delimita uniendo la Puerta y Ermita de la Virgen de las Puertas con el Convento de la Virgen de la Antigua. Ambos ámbitos declarados forman a su vez parte del Conjunto Histórico de Grajal de Campos, superponiéndose los dos ámbitos en esas zonas.

Por tanto, el ámbito del PEPCH de Grajal de Campos incorpora en su interior los ámbitos urbanos delimitados para el Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés), quedando en principio fuera del ámbito del PEPCH la zona afectada por la declaración del Camino de Santiago en los itinerarios rurales.

Esta superposición en las delimitaciones de los dos ámbitos con declaración propician que sea conveniente la redacción de un único PEPCH cuyo ámbito sea el de los dos Conjuntos Históricos declarados en el municipio de Grajal de Campos.

El planeamiento general de ámbito municipal es el que establece las condiciones de ordenación general para los suelos de todo el término municipal, siendo ese su ámbito de actuación. Entre esas condiciones de ordenación general están la clasificación del suelo, el establecimiento de las dotaciones urbanísticas, la catalogación y la delimitación de ámbitos de planeamiento especial y de desarrollo.

El planeamiento especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y, además, la ordenación detallada dentro de su ámbito, cuando no esté establecida (arts. 48.2 LUCyL y 145.5.a RUCyL). En particular, los PEPCH contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y en concreto las señaladas por los artículos 43 de la LPCCyL y 94.2 del RPPCCyL.

Al no tener Grajal de Campos instrumento de planeamiento municipal, están sin establecer las condiciones urbanísticas de ordenación general que son propias de estos instrumentos, como ya se ha referido. El mantenimiento de la coherencia con los principios legislativos, el interés común y la preservación del patrimonio hacen que para aunar la obligatoriedad emanada de la legislación sobre patrimonio cultural para la aprobación del Plan Especial y las determinaciones establecidas en la legislación urbanística sean de aplicación los artículos 30 a 32 de la LUCyL, y 66 y 67 del RUCyL, que serán los que determinen y establezcan la clasificación de suelo, limitándose el PEPCH a señalarlo a título informativo e incorporarlo como ordenación general.

La redacción del PEPCH de Grajal de Campos obedece pues a la necesidad de poder otorgar licencias urbanísticas y controlar y gestionar los usos por parte del Ayuntamiento de Grajal, en beneficio de los habitantes del municipio y del propio núcleo, de su conjunto histórico y su protección, al facilitar los trámites necesarios para la mejora y conservación del patrimonio edificado, que en definitiva es el que configura la imagen urbana y el paisaje de arquitectura tradicional por los que ha sido merecedor de la declaración como BIC. Esto se logra a través de la simplificación de las tramitaciones administrativas necesarias, uno de los objetivos de la nueva legislación urbanística autonómica. El Plan Especial establece la ordenación detallada en su ámbito, con una regulación de usos y unas ordenanzas de edificación que determinen las condiciones aplicables a cada una de las parcelas del núcleo, organizando y regularizando la actividad urbanística y edificatoria en el ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Grajal de Campos,

todo ello en armonía con las determinaciones de conservación y el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como del paisaje y el ambiente y de los valores históricos, etnográficos, paleontológicos y antropológicos, según establece la legislación de protección del patrimonio cultural.

El PEPCH ha de favorecer la rehabilitación del patrimonio inmobiliario existente, permitiendo la construcción de nuevas viviendas y edificios en aquellas parcelas que aun estando dentro del ámbito del Conjunto Histórico no han tenido nunca edificación. Se trata de un ámbito con una superficie que abarca mucho más de lo que es el propio núcleo de población, de forma que la ocupación de nuevas parcelas se hará siempre sin menoscabo de los deberes y obligaciones de conservación y mantenimiento de lo existente, ni de los valores patrimoniales, paisajísticos, ambientales, y de protección de vistas que han hecho de Grajal de Campos un Conjunto Histórico. De igual forma, la regulación de los usos ha de favorecer el mantenimiento y la conservación de la edificación existente, haciéndolo compatible con el establecimiento de usos vinculados a la actividad turística y al veraneo y el mantenimiento de la actividad económica tradicional del municipio.

Todo ello dentro de una concepción del planeamiento que para el PEPCH de Grajal de Campos tenga en cuenta:

- a) El cumplimiento de los principios de protección del patrimonio establecidos en la *Ley 12/2002, de 8 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*, desarrollados parcialmente por el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por *Decreto 37/2007, de 19 de abril*.
- b) La implantación de los criterios establecidos en la *Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León* y sus modificaciones, desarrollados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por *Decreto 22/2004, de 29 de enero*.
- c) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística del Conjunto Histórico, así como las características generales de su ambiente y los valores que determinaron su declaración.
- d) La prioridad a la rehabilitación urbana, de acuerdo a la nueva legislación estatal y autonómica (*Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, 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*), analizando la edad de la edificación y su estado de conservación. Todo ello en aras de poder poner en práctica las nuevas herramientas e instrumentos para la rehabilitación y la regeneración urbanas, delimitando posibles áreas prioritarias para la rehabilitación integral y ámbitos donde sea factible el desarrollo de planes de reforma interior, teniendo en cuenta el papel que deben adquirir tanto los agentes privados como los poderes públicos, y las posibilidades de financiación.
- e) La preocupación del Ayuntamiento por poder recuperar la competencia municipal plena para el otorgamiento de licencias de uso y urbanísticas, adecuando el Plan Especial a su capacidad de gestión y a su cada vez mayor sensibilización ante el posible deterioro del Conjunto Histórico, que ya se hace evidente en algunas zonas.
- f) La ejecución técnica de un planeamiento especial acorde con la realidad de los conjuntos históricos en pequeños municipios, preocupado por las

preexistencias, la protección del patrimonio edificado y del paisaje y la relación del conjunto con el entorno rural, así como por la gestión a pequeña escala.

La redacción del PEPCH de Grajal de Campos se desarrolla bajo la cobertura legal de los artículos 33, 47 y 48 de la LUCyL, y los artículos correspondientes del RUCyL que los desarrollan, cumplimentando los requisitos establecidos en el artículo 43 de la LPCCyL y el artículo 94 del RPPCCyL correspondiente, así como otros artículos relacionados con los anteriores.

Asimismo la redacción del presente Plan Especial se adecuará a lo establecido en el Contrato redactado al efecto por el Ayuntamiento de Grajal de Campos, así como a la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico (ITPLAN), aprobada por *Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre*.

Ha precedido a la redacción de este Plan Especial un Avance de Planeamiento con el fin de someter al debate de la Corporación Municipal los escenarios de delimitación y ordenación del ámbito del PEPCH, así como avanzar el alcance del Plan, sus objetivos y las determinaciones de usos y ordenanzas que puede tener, habiendo abordado fundamentalmente los contenidos y alcance que la normativa urbanística y de patrimonio cultural establece para un Plan Especial de Protección en un municipio sin planeamiento general, adecuándolo a las especificidades de Grajal de Campos y su capacidad real de gestión. Todo ello conforme a las reglas establecidas en la LUCyL y el RUCyL.

TÍTULO IV. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y FINES

Los objetivos del PEPCH son, básicamente y en primer lugar, los establecidos en la normativa sobre patrimonio cultural, complementados con la regulación de la legislación urbanística y con las especificidades señaladas en la declaración como Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Grajal de Campos.

Por otro lado es necesario dotar al municipio de un instrumento que le permita ordenar y controlar la actividad y los usos urbanos y fijar las condiciones a las que se ha de someter la edificación, al menos en aquellos inmuebles no declarados BIC ni situados en los entornos de protección delimitados de los BIC, al tiempo que se mantienen todas las condiciones de protección del patrimonio cultural y se preservan los terrenos considerados como rústicos dentro del ámbito delimitado en la declaración del Conjunto Histórico, para conseguir una actuación planificada y preservar el paisaje, la imagen y las tipologías características de la Villa.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se persiguen los siguientes objetivos en la redacción del Plan Especial de Protección de los Conjuntos Históricos:

- a) Conservar y proteger la estructura urbana compacta y homogénea y los valores de las tipologías heredadas, tanto de las manzanas por sus dimensiones y definición del viario, como de las edificaciones residenciales y del ambiente urbano, con el aspecto uniforme que confiere el empleo de los materiales, colores y texturas tradicionales.
- b) Preservar y recuperar el espacio público principal, la Plaza Mayor, que junto con el Palacio de los Condes de Grajal y la Iglesia de San Miguel Arcángel forman un conjunto unitario de estilo renacentista de gran valor patrimonial e histórico.
- c) Compatibilizar la protección de los valores por los que la Villa ha sido declarada Bien de Interés Cultural con el desarrollo de la actividad urbana y la adecuación del tejido y las edificaciones a las necesidades humanas, siendo el uso el mejor modo de conservación de las edificaciones.
- d) Fomentar las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana, al amparo de las nuevas corrientes y tendencias en la teoría de la planificación urbana y de la legislación en la materia, sin comprometer los valores individuales ni de conjunto y armonizando las obligaciones de conservación y protección con las posibilidades de rehabilitación de la edificación y de regeneración urbana, incorporando el tratamiento de los espacios públicos en los proyectos de mejora del núcleo.
- e) Establecer un control de la localización y el diseño de las naves agropecuarias, necesarias para el desarrollo de las actividades económicas vinculadas al medio rural, pero haciéndolas compatibles con la preservación del patrimonio, del paisaje, el uso del territorio y la disposición del núcleo de población.
- f) Conservar y proteger la escena urbana, tanto desde el exterior del núcleo hacia su interior como a la inversa, garantizando el mantenimiento de la silueta

paisajística de la Villa y también de la adecuada transición entre el núcleo urbano y el entorno rural en el que éste se integra. Conservación de vistas que se hará con mayor énfasis en el trazado del Camino de Santiago, como elemento de recorrido y acceso al núcleo transitado anualmente por numerosos caminantes, por lo que la imagen urbana que se percibe desde el Camino tiene una mayor relevancia que otras posibles.

- g) Crear unas Ordenanzas que:
- Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
 - Fijen con claridad las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano.
 - Establezcan normas de protección de los específicos valores patrimoniales y paisajísticos identificados en el Suelo Rústico.
- h) Elaborar la documentación gráfica en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León, actualizándola cuando sea necesario.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

Como se ha señalado, aunque los Planes Especiales de Conjuntos Históricos se pueden y deben aprobar incluso en ausencia de planeamiento general, no pueden sustituir al planeamiento municipal en su función de establecer la ordenación general. Por lo tanto el PEPCH no es el instrumento de planeamiento que pueda establecer las clases de suelo y delimitarlas, aunque nada impide que un Plan Especial identifique gráficamente tal clasificación establecida “ex lege” por la LUCyL y el RUCyL para los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico.

Según lo contenido en el Capítulo V del Título I de la LUCyL y en su desarrollo reglamentario, así como en las Normas Subsidiarias provinciales de León, se puede clasificar el ámbito del PEPCH en las siguientes clases de suelo:

- **Suelo Urbano Consolidado**, aquellos terrenos que formando parte de un núcleo de población existente cuenten con acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles, así como con redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento y suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión. El acceso y cada uno de los servicios estarán disponibles a una distancia máxima de 50 metros.
- **Suelo Rústico**, los demás terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico. En el ámbito del PEPCH deberán considerarse como Suelo Rústico con Protección Cultural, al sustentar Bienes de Interés Cultural como los propios Conjuntos Históricos y los entornos de protección de los Monumentos declarados, conforme a la legislación de patrimonio cultural

El presente PEPCH, por tanto, no puede considerar clasificado ningún terreno como Suelo Urbano No Consolidado, o como Suelo Urbanizable. La delimitación de las distintas clases de suelo, basada en la información recogida sobre los terrenos que disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y acceso rodado y los que se encuentran consolidados por

usos urbanos característicos del municipio, así como de los recursos culturales del ámbito del Plan, se recoge gráficamente en el Plano PI-10. Plano de clasificación del suelo, dentro de los planos de información del Plan Especial, al tratarse de una clasificación derivada de las determinaciones legislativas establecidas para los municipios con Conjuntos Históricos declarados que carecen de planeamiento urbanístico y, por tanto, de ordenación general.

CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los análisis realizados, realizados en la Memoria Informativa y en sus Anexos, sintetizados en los Planos de Información, permiten realizar una propuesta de ordenación del ámbito del Plan Especial, centrada por una parte en el Suelo Urbano Consolidado, que comprende la mayor parte del Conjunto Histórico, y por otra, sobre el Suelo Rústico del entorno del núcleo de población y del itinerario rural del Camino de Santiago.

- Respecto al Suelo Urbano Consolidado.

Como lugares donde se ha concentrado la localización de los fenómenos específicamente urbanos se plantean los siguientes criterios generales:

- a. Establecer la regulación necesaria que permita compaginar el mantenimiento de los valores tradicionales, culturales, históricos, paisajísticos y medioambientales que definen el Conjunto Histórico y que han motivado la declaración de Grajal de Campos como Bien de Interés Cultural con la mejora de las condiciones del núcleo urbano existente y de la calidad de vida de sus habitantes.
- b. Consolidar el casco tradicional, respetando al máximo sus trazados urbanos de calles y ordenando la edificación en los bordes, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos, mejorando (dónde pueda ser viable) las condiciones de movilidad del viario.
- c. Establecer las reglas de transformación y ocupación de aquellos espacios cuya estructura parcelaria haya sido modificada o sea necesario recuperar elementos de valor perdidos, como puedan ser los espacios públicos porticados -especialmente los de la plaza Mayor-, o de aquellas áreas con potenciales de transformación, como las zonas de borde y solares no edificados. Estas reglas regirán las transformaciones para no perturbar las condiciones de conservación del Conjunto Histórico, pautando su ocupación con tipologías constructivas que preserven la imagen unitaria del núcleo y no distorsionen el paisaje urbano.
- d. Establecer unas condiciones generales de la edificación, y otras particulares definidas mediante ordenanzas que cumplan con los criterios indicados en el artículo 71 del RUCyL, en cuanto a alturas máximas, condiciones volumétricas, de composición y de materiales. Para las construcciones residenciales, de vivienda, sólo se permitirá la vivienda unifamiliar con acceso directo a la vía pública, prohibiendo los edificios de vivienda colectiva.

- e. Permitir usos mixtos enriquecedores de los espacios urbanos y que garanticen la convivencia del uso residencial con el uso de talleres de artesanía, pequeño comercio, hostelería vinculada al turismo rural, u otros.
 - f. Establecer un catálogo de elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos, desarrollando lo establecido en el artículo 94.2.e) del RPPCCyL.
 - g. Elaborar una Normativa Urbanística que cumpla con la legislación urbanística en vigor, adaptada a las instrucciones de redacción de planeamiento, con una estructura normativa y documental clara.
 - h. Favorecer la obtención de suelo dotacional para calles, plazas, parques, jardines y equipamientos de la manera menos onerosa posible para el municipio, y en la localización más adecuada en base a la estructura de ocupación de suelo propuesta; completando los viarios existentes, sus encintados y aceras.
- Respecto al Suelo Rústico con Protección Cultural.

Los criterios generales de ordenación adoptados van encaminados principalmente a la preservación y protección de los valores paisajísticos del Suelo Rústico dentro del ámbito del Plan Especial de los dos Conjuntos Históricos:

- a. Mantener y/o recuperar el mosaico de parcelas cultivadas, huertas, prados y pastizales, linderos vegetales, sotos arbolados y construcciones tradicionales (casetas de aperos, palomares), propio del entorno del núcleo, mediante una norma de protección de vistas específica.
- b. Regular los usos y la edificación en los ámbitos no urbanos del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés), así como en los de los yacimientos arqueológicos inventariados, a través de sendas normas de protección específicas arqueológica y del Camino.
- c. Controlar los procesos de colonización del entorno rural a través de actividades puntuales que han ido apareciendo o pudieran aparecer y que contribuyen a degradar este medio, estableciendo condiciones edificatorias volumétricas y estéticas para las construcciones autorizables que eviten la desfiguración de la silueta paisajística tradicional del núcleo urbano y prohibiendo cualquier edificación en el suelo rústico que esté dentro de algún entorno de protección delimitado de los Bienes de Interés Cultural, con la finalidad de preservar las vistas sobre dichos bienes, y desde estos hacia el entorno más inmediato.

CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE GESTIÓN

En aplicación directa de los artículos de la legislación urbanística que establecen la clasificación en los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, todo el suelo considerado como urbano tiene que ser Suelo Urbano Consolidado. La forma de gestión para el Suelo Urbano Consolidado son las actuaciones aisladas, parcela a parcela, de otorgamiento directo de licencia salvo que sea necesario completar el acceso por vía pública o alguna red de servicio o para obtener la condición de solar; no previéndose en principio actuaciones integradas, propias del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable.

El objeto de las actuaciones aisladas es, pues, completar la urbanización de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado para que alcancen la condición de solar.

Se conciben como instrumento de uso general y simplificado, reconociendo así la realidad de los pequeños municipios. Y aunque lo habitual será sin duda la materialización del aprovechamiento sobre la propia parcela, sin más requisito que la obtención de licencia, es posible también la normalización de fincas, para ajustar linderos sin recurrir al régimen de las actuaciones integradas, o para regularizar el trazado de los viarios. Las normalizaciones de fincas están consideradas en la legislación como actuaciones aisladas, siendo su objetivo adaptar la configuración física de las parcelas de Suelo Urbano Consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico; estas se harán sobre ámbitos denominados Unidades de Normalización a través de Proyectos de Normalización.

Las obras necesarias para la adquisición de la condición de solar y la posibilidad de obtención de licencia urbanística corresponderán siempre al propietario del terreno para el que se solicita la licencia, que deberá ejecutar las obras de urbanización e infraestructuras necesarias de acuerdo al PEPCH y a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento y la Comisión de Patrimonio Cultural, en su caso.

Asimismo se podrá habilitar la ejecución de dotaciones urbanísticas mediante actuaciones aisladas, con los conocidos sistemas de expropiación y contribuciones especiales, regulados en la legislación específica.

El PEPCH no ha delimitado ninguna Unidad de Normalización, después de haber analizado si era necesario en alguno de los terrenos considerados como Suelo Urbano Consolidado. En el desarrollo del PEPCH sería necesaria su delimitación en aquellos casos que sea necesaria la actuación conjunta de más de un propietario para la adquisición de la condición de solar para sus parcelas, teniendo como principio la necesidad de favorecer la gestión, de forma que no se vea imposibilitada la actividad edificatoria por una gestión del suelo inviable de partida, fundamentalmente a través de la propuesta de actuaciones de ámbito reducido, que afecten al mínimo de propietarios posibles, o a un único propietario en los casos que así pueda ser.

En el Suelo Rústico, las formas de gestión de los usos permitidos y autorizables son las previstas en la LUCyL y normativa de desarrollo, en particular la licencia urbanística y la autorización de uso excepcional en suelo rústico. Adicionalmente, el PEPCH incorpora condiciones particulares que inciden en la preservación del paisaje tradicional y las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa, teniendo como finalidad mantener las condiciones del núcleo consolidado y su relación con el entorno más inmediato que han sido uno de los argumentos que han motivado la declaración de Grajal de Campos como Conjunto Histórico, y uno de los elementos que han motivado la delimitación del Conjunto Histórico, incorporando superficies rurales del entorno del núcleo para preservar esa relación y la configuración morfológica compacta del núcleo tradicional.

TÍTULO V. PRINCIPALES DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Como se ha indicado, en el término municipal de Grajal de Campos hay dos Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico, La Villa y el Camino de Santiago (Camino Francés). Una primera decisión estratégica del Plan Especial de Protección es delimitar su propio ámbito, para lo que se consideraron en la fase de Avance dos alternativas, la primera limitándolo al ámbito de los Conjuntos Históricos en sus itinerarios urbanos, y la segunda haciéndolo extensivo a la totalidad de las zonas declaradas.

Desde el punto de vista territorial, la Alternativa 1 se trata de la opción contemplada en principio por el Ayuntamiento de Grajal de Campos. Resulta una alternativa coherente en sí misma, al integrar el núcleo urbano y su entorno rural inmediato, como ámbito de ordenación. Con una superficie de 43,8 hectáreas, esta opción contiene todos los edificios de interés singular (estén o no declarados como BIC), la trama urbana histórica y la silueta paisajística del conjunto en su entorno.

Si bien, desde el punto de vista administrativo y patrimonial, la obligación legal de redactar un Plan Especial de Protección podría ser abordada de manera más ágil desde la Alternativa 2, que implica la redacción de un único instrumento para los dos Conjuntos Históricos declarados. Con una superficie de 160,44 hectáreas, este escenario incorpora a mayores, con respecto de la Alternativa 1, básicamente parcelas agrícolas de secano y una infraestructura de transporte como la carretera autonómica CL-613, eje del Camino de Santiago.

Se opta en este Plan Especial de Protección por incorporar en su ámbito la totalidad de los dos Conjuntos Históricos declarados, por su mayor coherencia patrimonial y porque el Conjunto Histórico de la Villa contiene en su interior los ámbitos denominados como itinerarios urbanos en la delimitación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago, lo que en la práctica significa que un ámbito que englobe los dos conjuntos declarados es básicamente el ámbito del Conjunto de la Villa más los itinerarios rurales del Camino de Santiago a su paso por el término municipal de Grajal de Campos.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO

Dentro del término municipal de Grajal de Campos sólo hay un núcleo de población, que es el que es objeto de la declaración de Conjunto Histórico, y en cuyo interior están los BIC del Castillo y el Palacio de los Condes de Grajal junto a sus entornos de protección, así como las dos zonas urbanas afectadas por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés).

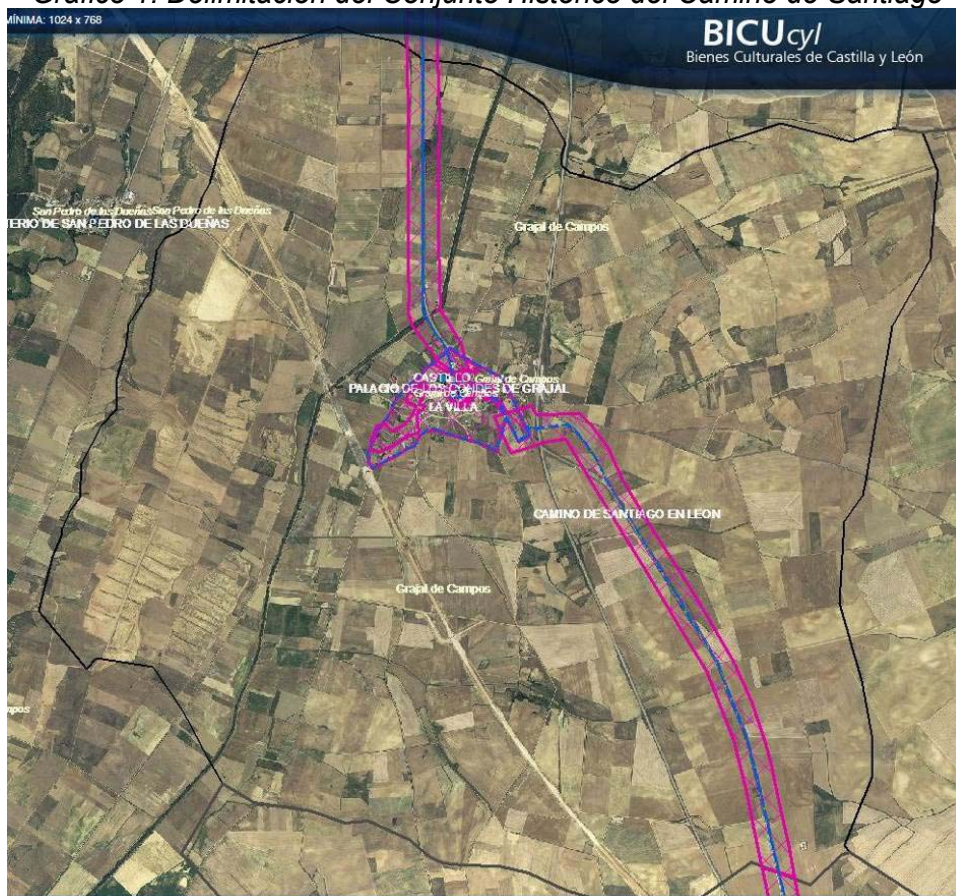
El núcleo mantiene su forma compacta y la estructura urbana heredada del pasado, quedando fuera de la delimitación del Conjunto Histórico la expansión del núcleo hacia el Este, entre el núcleo tradicional y el trazado ferroviario.

En el análisis del Conjunto Histórico ya se ha descrito la evolución urbana del núcleo, que ha sabido mantener la forma y trazados de las épocas medieval y renacentista, así como las tipologías de los edificios y las formas de ocupación del suelo. Las edificaciones (por regla general) son entre medianeras en los frentes de las manzanas más importantes presentando niveles de ocupación de las manzanas relativamente bajos, manteniendo la estructura de edificación-patio tradicionales de los pueblos de Tierra de Campos.

Ésta imagen se manzana cerrada, con frentes continuos de edificación, y núcleos compactos se ha mantenido, por regla general, en Grajal de Campos, a diferencia del nuevo desarrollo que tuvo Grajal de Campos hacia el ferrocarril a finales del XIX y principios del XX, externo como se ha comentado al ámbito del Plan Especial. Sólo la existencia de alguna nave en algún borde del tejido tradicional distorsiona la silueta paisajística más tradicional del pueblo.

La aparición de viviendas de tipología unifamiliar aislada algo distanciada del núcleo, pero dentro del ámbito declarado, y generalmente o a lo largo de los caminos existentes, no es un hecho generalizado, y hasta el momento no ha supuesto una agresión a las vistas del núcleo, pero es un elemento a tener en cuenta para el establecimiento de una normativa que preserve los valores del Conjunto Histórico sin que prohíba la posibilidad de nuevas edificaciones en los espacios que, estando dentro del ámbito del Plan Especial, queden fuera de lo que en su tiempo fue el segundo recinto murado de Grajal.

Gráfico 1. Delimitación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago



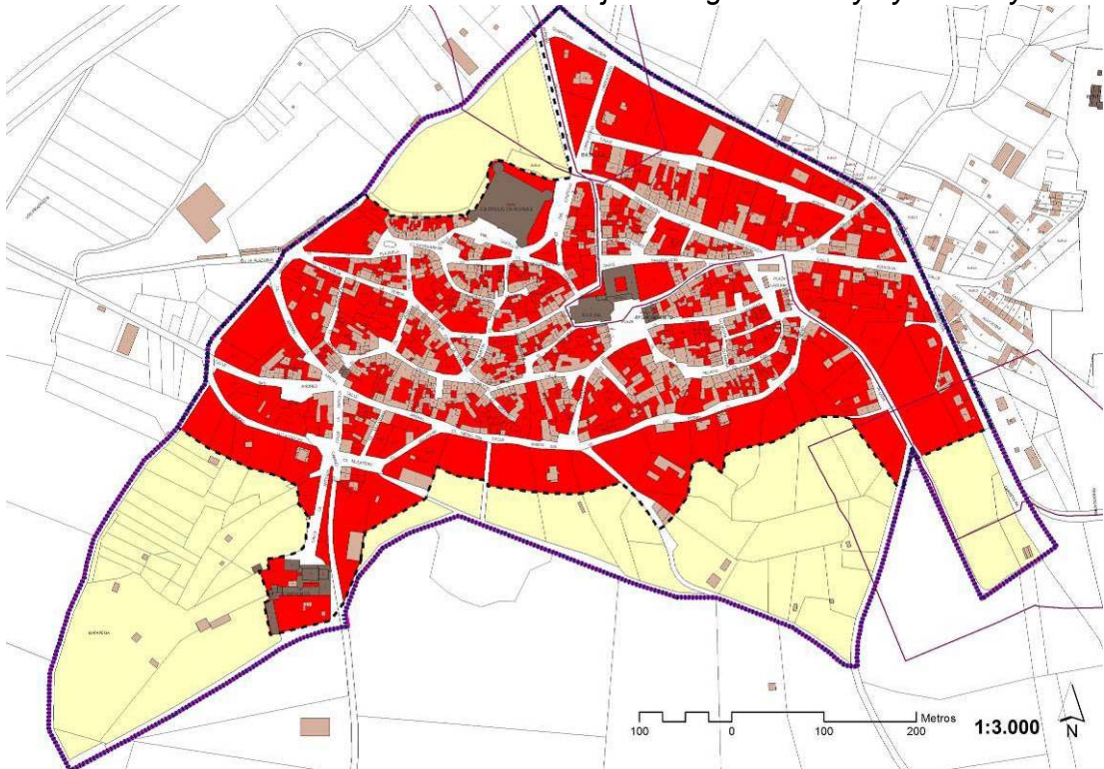
Fuente: Visor Geográfico de Bienes de Interés Cultural. Junta de Castilla y León

Sección 1ª. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

Al tratarse la clasificación de suelo de una condición de ordenación general, el Plan Especial no puede establecer la misma, de forma que ante la ausencia de planeamiento general de ámbito municipal es la legislación en materia de urbanismo la que establece las clases de suelo dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, en aplicación directa del artículo 67 del RUCyL. Todos los terrenos del ámbito del Plan deben considerarse incluidos en Suelo Urbano Consolidado o en Suelo Rústico, en este caso con Protección Cultural, conforme a los criterios establecidos para ello en la LUCyL y en el RUCyL.

Por tanto, el PEPCH recoge a título informativo la clasificación de suelo establecida en la legislación urbanística para los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico (Plano PI-10. Plano de clasificación del suelo). Para la determinación de este límite se ha analizado el viario y sus condiciones de urbanización, así como los trazados de las infraestructuras de servicios básicos para señalar aquellos terrenos, dentro del ámbito del Plan, que cumplen con las determinaciones legales para poder ser considerados como Suelo Urbano Consolidado, es decir, aquellas parcelas que formando parte del núcleo de población, cuenten con acceso por vía de uso y dominio público, integrada en la malla urbana y transitable por vehículos automóviles y cuenten con abastecimiento de agua mediante red municipal de distribución, saneamiento mediante red municipal y suministro de energía eléctrica mediante red de baja o media tensión (todo ello disponible en la propia parcela o a una distancia máxima de 50 metros).

Gráfico 2. Clasificación del suelo del Conjunto según la LUCyL y el RUCyL



La línea morada representa el límite de la declaración del Conjunto Histórico de La Villa. Los terrenos que cumplen las condiciones para ser considerados Suelo

Urbano Consolidado son los señalados en color rojo, destacando las edificaciones existentes en marrón. El resto del suelo dentro del ámbito del Plan ha de ser clasificado como Suelo Rústico con Protección Cultural (color amarillo claro).

El resto de los terrenos del ámbito del Plan que no cumplen con esas condiciones, se consideran clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural al ser los que sustentan los dos Conjuntos Históricos. En este Suelo Rústico, la zona ocupada o afectada por obras públicas o infraestructuras también tendrá la consideración de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Sección 2ª. DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO

Una vez definida la delimitación de las clases de suelo derivada de la aplicación de la legislación vigente, el Plan Especial procede a la definición y regulación de usos, así como al establecimiento y mantenimiento de las tipologías edificatorias y su regulación a través de las correspondientes Ordenanzas, que deberán, en todo caso, cumplir con las determinaciones del régimen del Suelo Urbano establecidas para los municipios sin planeamiento en el artículo 31 de la LUCyL y en el artículo 71 del RUCyL.

Además del Título que determina las condiciones generales de la edificación, el Plan Especial incluye un Título de Condiciones Particulares en Suelo Urbano, donde estén recogidas las Ordenanzas de la Edificación. En las condiciones generales de la edificación se da especial relevancia a los aspectos estéticos, de formas, acabados y materiales tanto para la edificación que se conserve como para los nuevos elementos construidos o que puedan ser objeto de sustitución. Estas condiciones formales y estéticas serán comunes para todo el ámbito del Plan Especial, y no particulares para cada ordenanza, como suele ser habitual en otras normativas, dando de esta forma mayor relevancia al valor patrimonial del conjunto, a la conservación y potenciación del patrimonio tradicional heredado, a la conservación del ambiente urbano y la preservación de la imagen urbana y del paisaje y la relación del núcleo de población con el territorio circundante.

Los objetivos de las determinaciones comunes para toda la edificación son, entre otros:

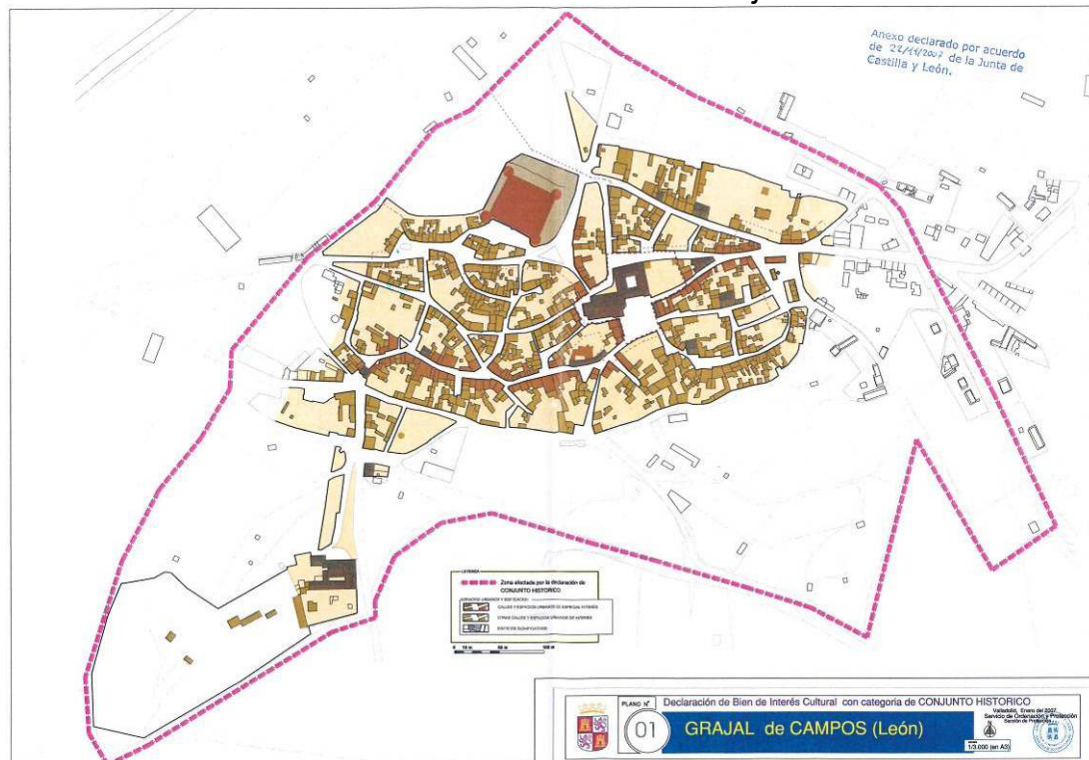
- Regular los usos y las intensidades admisibles dentro de las áreas residenciales y la compatibilidad con usos tradicionales no residenciales.
- Mantener la imagen tipológica tradicional del núcleo, regulando los parámetros edificatorios y estéticos (retranqueos, alturas, vuelos, aleros, edificaciones sobre los faldones de cubierta, materiales, colores, etc.).
- Determinar las alineaciones teniendo en cuenta las disposiciones de la legislación de patrimonio cultural sobre este tema, pero siendo sensibles a la recuperación de alineaciones originales, y a la mejora del espacio público en aquellos puntos críticos que pueda ser necesaria su modificación.
- Determinar las instalaciones cuya presencia se considera incompatible con la preservación del patrimonio y los valores culturales, prohibiéndolas o estableciendo las medidas necesarias para el control de su impacto.

En cuanto a las condiciones particulares de la edificación, y desde el punto de vista patrimonial y tipológico, se establece la inclusión de toda la superficie del Suelo Urbano residencial dentro de tres zonas de ordenanza, derivadas del análisis

efectuado y vinculadas las dos primeras a los elementos catalogados y a la conservación de los valores de la trama urbana y el ambiente tradicional, y una tercera establecida para regular las condiciones de nueva edificación en aquellas parcelas que nunca han tenido edificación o las de los bordes del núcleo. En todas ellas se ajustan las condiciones y parámetros de parcela mínima, posición de la edificación con respecto a las alineaciones y los linderos, ocupación, condiciones estéticas e higiénicas, usos, etc. siempre como consecuencia del estudio de las preexistencias de dichas zonas, y de los principios de mantenimiento, conservación y protección del patrimonio edificado existente, así como las determinaciones establecidas en la legislación de patrimonio cultural.

La división en zonas de ordenanza quiere reflejar las diferentes regulaciones sobre la edificación en cada una de ellas basándose en la situación actual de la edificación, en el grado de catalogación y ocupación de las diferentes parcelas y zonas, en la existencia de tejidos densos y ocupados o en la existencia de zonas no edificadas, fundamentándose en la valoración hecha desde la propia declaración del Bien de Interés Cultural en su categoría como Conjunto Histórico, en su plano anexo, en la que se comprueba que no todo el ámbito de la declaración está edificado, y la parte edificada presenta diferentes niveles de valoración.

Gráfico 3. Plano anexo de la declaración de BIC del Conjunto Histórico de La Villa



Fuente: Junta de Castilla y León

La declaración del Conjunto Histórico también se debe a la imagen del núcleo y a su relación con el entorno y las vistas. Así, la regulación de los terrenos de borde tendrá en cuenta los espacios vistos y las vistas para no perturbar las mismas, mediante el control de los volúmenes y la apariencia de las nuevas edificaciones.

Con los criterios y objetivos anteriormente descritos se llega al siguiente establecimiento de ordenanzas:

La primera Ordenanza, Residencial en Casco Histórico, Protección (R1), reconoce todas las parcelas con edificación protegida, sea cual sea su nivel de protección, es decir, todas las edificaciones catalogadas, y aquellas otras construcciones que aún sin estar en el catálogo pertenecen a la trama urbana del núcleo en la que hay que conservar con mayor cuidado el trazado y el ambiente urbano, garantizando los valores por los que Grajal ha sido declarado Conjunto Histórico. Las obras a realizar en esta ordenanza serán fundamentalmente las de conservación y rehabilitación de lo existente y tanto en estas como en las obras nuevas que pueda haber se mantendrá la trama, el parcelario y las tipologías tradicionales, con construcciones alienadas a calle, entre medianeras y con un total respeto a los materiales y formas tradicionales.

La segunda Ordenanza, Residencial en Casco Histórico, Regeneración (R2), será de aplicación en los trazados urbanos tradicionales de Grajal, tanto el medieval interior a la antigua muralla o cerca, como al conjunto residencial en torno a los espacios renacentistas, a las edificaciones carentes de valores tradicionales, ruinosas o en muy mal estado y a aquellas parcelas que estén vacantes. El fin de esta ordenanza es el mantenimiento del trazado urbano y de los modos tradicionales de ocupación del suelo, de forma que se conserve el ambiente y la configuración morfológica, con edificios de volumetrías sencillas, alineados a calle y entre medianeras.

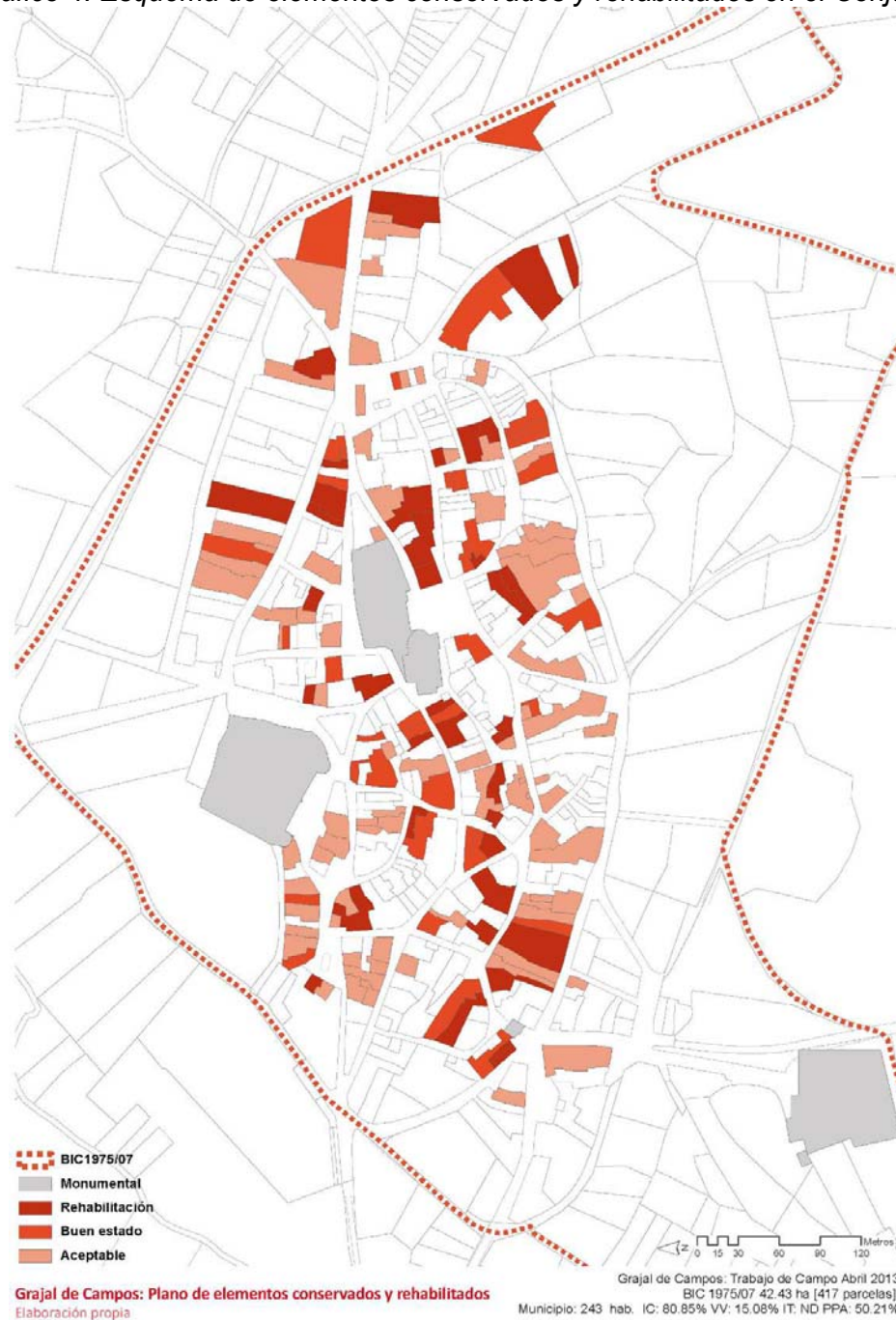
La tercera Ordenanza, Residencial en Borde de Casco (R3) está orientada a la ocupación de parcelas nuevas fuera de lo que en su día fue el recinto amurallado del casco tradicional, en parcelas urbanas residenciales nuevas y en la que se establecen las determinaciones necesarias para la conservación y no deterioro de la imagen del Conjunto Histórico, ni sus vistas. Aunque hay una mayor libertad tipológica, se mantienen características comunes a todo el ámbito del Plan Especial, como son todas las condiciones estéticas, de materiales, de construcción con volúmenes sencillos, entre otras.

La edificación Industrial, con carácter ligero, y Agropecuaria se regula con la Ordenanza Industria Ligera, Nave Agrícola, se establece para las áreas o parcelas con naves de uso industrial o agropecuario en el Suelo Rústico del ámbito del Plan Especial, no estando permitida su aplicación en el Suelo Urbano, con el objetivo de armonizar e integrar estas tipologías no residenciales con las necesarias condiciones de conservación del Conjunto Histórico, y de su relación con el entorno circundante, de forma que las posibles naves que puedan construirse dentro de su ámbito no desentonen con el conjunto, para ello serán también de aplicación la mayoría de las condiciones estéticas y de materiales comunes al resto de ordenanzas.

Las restantes ordenanzas se refieren al Equipamiento (EQ), los Espacios Libres Públicos (EL) y el Viario Público (VI).

Para la aplicación y asignación a cada parcela de las distintas ordenanzas se han tenido en cuenta los estudios previos, reflejados en los planos de información de este Plan Especial (usos del suelo, edad y estado de la edificación, catalogación, elementos de interés) y en el análisis que realiza Víctor Pérez Eguíluz en su tesis doctoral “¿Patrimonio o Ciudad?” (2015), de la que se muestran algunos planos:

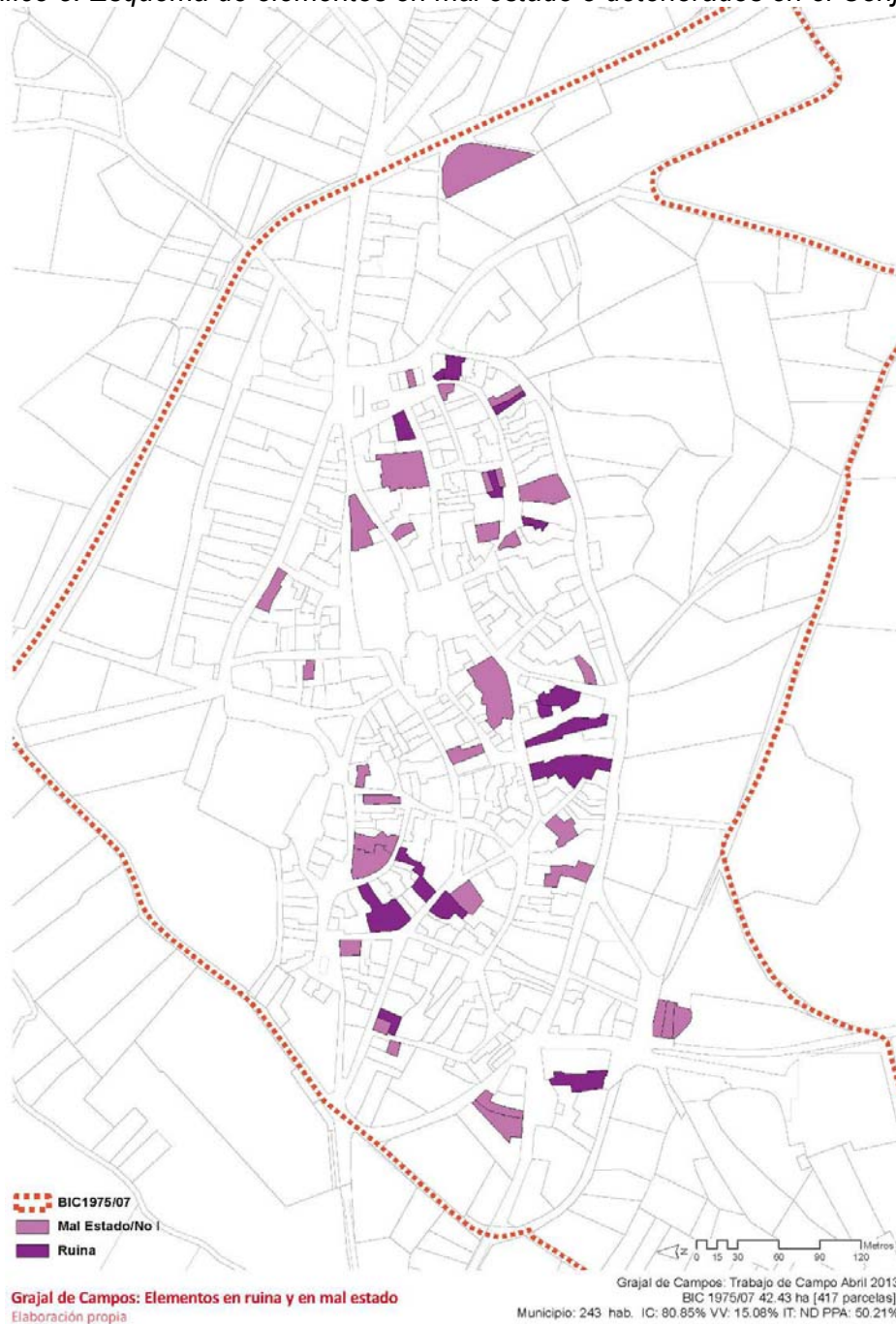
Gráfico 4. Esquema de elementos conservados y rehabilitados en el Conjunto



Fuente: Víctor Pérez, “¿Patrimonio o Ciudad?” (2015)

En el esquema anterior, se representan aquellos edificios en buen estado o que han tenido algún proceso de rehabilitación o restauración, siendo elementos que se pueden considerar en uso, o con posibilidades de ser utilizados.

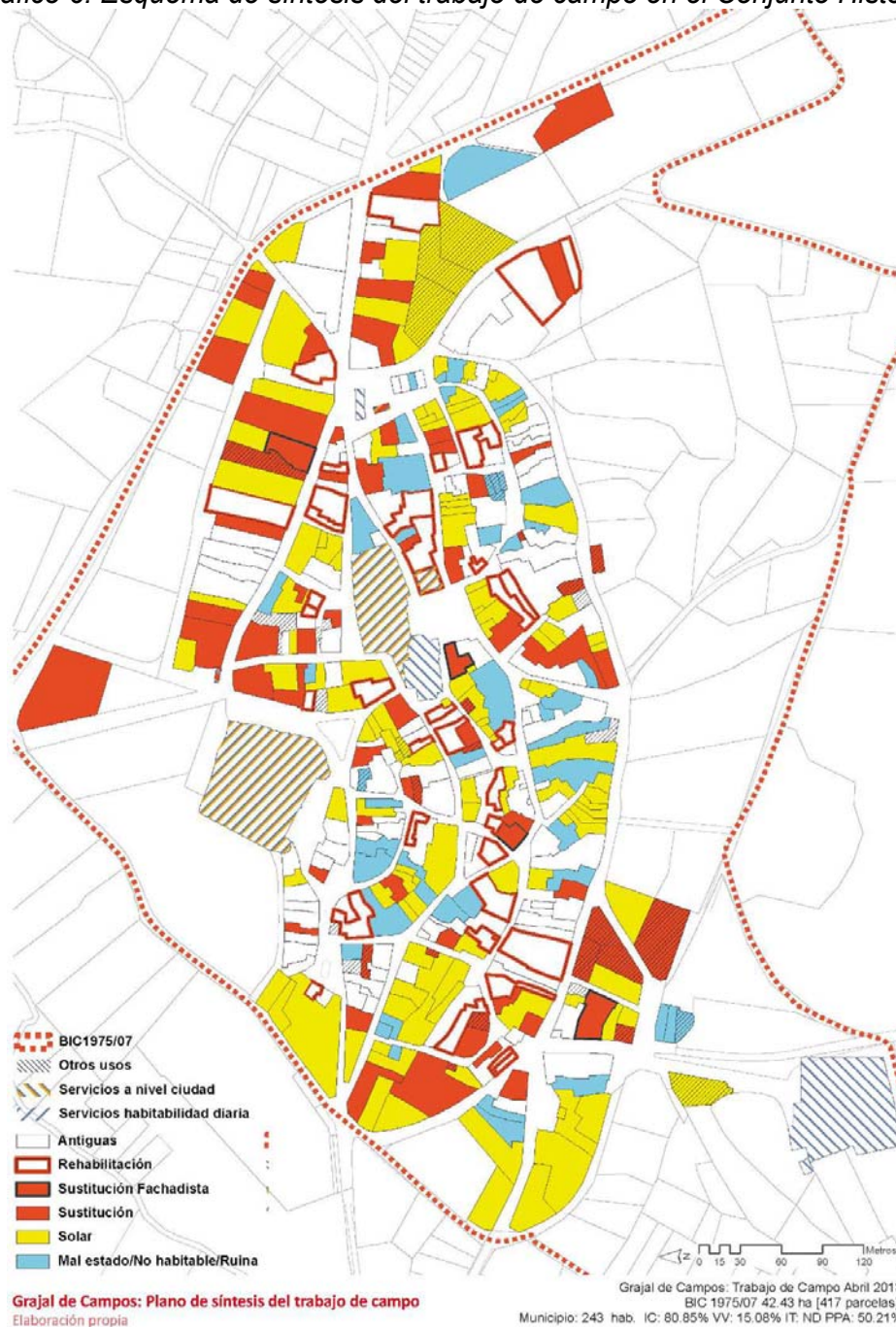
Gráfico 5. Esquema de elementos en mal estado o deteriorados en el Conjunto



Fuente: Víctor Pérez, “¿Patrimonio o Ciudad?” (2015)

En este segundo esquema, se representan aquellas construcciones en mal estado o muy deterioradas, en las que la falta de uso es muy evidente, o es imposible su utilización actual.

Gráfico 6. Esquema de síntesis del trabajo de campo en el Conjunto Histórico



Fuente: Víctor Pérez, “¿Patrimonio o Ciudad?” (2015)

Finalmente, en este último esquema se representa la situación de los edificios y parcelas en su estado actual, señalando los solares o parcelas vacantes, y una síntesis de los dos planos anteriores, el de edificaciones en buen estado y transformadas y el de construcciones en mal estado o no habitables.

CAPÍTULO 3. SUELO RÚSTICO

Atendiendo a la clasificación directa establecida por la LUCyL y el RUCyL para los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, y con la información urbanística recabada, sintetizada en los Planos de Información y expuesta en la Memoria Informativa, se refleja la clasificación del Suelo Rústico contenida en el Plano PI-10. Plano de clasificación del suelo, recogiendo las siguientes categorías entre las previstas en la normativa:

- **Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.** Se recoge bajo esta categoría el dominio público de las carreteras que atraviesan el ámbito del Plan Especial fuera del Suelo Urbano, CL-615 y LE-7706, superpuesto a las demás categorías de Suelo Rústico en su delimitación y régimen de usos.
- **Suelo Rústico con Protección Cultural.** Incluye los restantes terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico, fuera del Suelo Urbano, que sustentan Bienes de Interés Cultural como los propios Conjuntos Históricos de La Villa y el Camino de Santiago, los entornos de protección de los Monumentos declarados y el ámbito del yacimiento arqueológico inventariado fuera del núcleo urbano.

El Plan Especial define tres subcategorías de Suelo Rústico con Protección Cultural, para adaptar el régimen de usos a las especificidades de los valores a proteger: arqueológico (yacimiento arqueológico inventariado), del Camino (zona afectada por la declaración como Conjunto Histórico del Camino de Santiago) y de Vistas (terrenos en suelo rústico afectados por los entornos de protección delimitados de los Bienes de Interés Cultural).

El régimen de usos de cada categoría responde en esencia al previsto en el RUCyL, con algunas especificidades que se detallarán en la Normativa Urbanística para el cumplimiento de los requerimientos de protección cultural establecidos en la legislación de patrimonio. Recibirán un tratamiento especial el mosaico de cultivos, pastizales, linderos, sotos y construcciones tradicionales, el patrimonio arqueológico y el itinerario rural del Camino de Santiago a su entrada en el núcleo. Asimismo, se establecerán condiciones volumétricas y estéticas para las construcciones autorizables que eviten la desfiguración de la silueta paisajística tradicional del núcleo urbano, por el carácter de Plan Especial y al ser terrenos directamente vinculados con el urbano, al estar dentro de la delimitación del Conjunto Histórico, esta ordenanza se desarrolla en el mismo capítulo que las ordenanzas de Suelo Urbano, dando así más relevancia a los aspectos de integración con el entorno y el casco tradicional, al empleo de volúmenes y materiales y a las condiciones de conservación de las características propias del núcleo de Grajal de Campos.

CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Uno de los aspectos fundamentales del PEPCH, es la puesta en valor y protección del patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico del Conjunto Histórico de Grajal de Campos. Para ello se establecen distintas protecciones en el Catálogo de Elementos Protegidos, al que se incorporarán los yacimientos arqueológicos y otros

elementos de valor etnográfico. Por su importancia dentro de un Plan Especial, el Catálogo tiene su propia Normativa, en la que se regulan los efectos y grados de catalogación o niveles de protección y los criterios de intervención sobre los elementos catalogados, estableciendo el tipo de obras permitido o prohibido en cada uno de los niveles de protección.

Los criterios para incorporar los elementos a dicho Catálogo son:

- Todos los edificios declarados Bien de Interés Cultural (Castillo de Grajal y Palacio de los Condes de Grajal), de manera preceptiva.
- Los edificios de carácter monumental, tratándose de elementos no declarados que tengan un interés evidente y aceptado de forma general (Iglesia de San Miguel Arcángel, Puerta y Ermita de la Virgen de las Puertas, Convento de la Virgen de la Antigua, Hospital de Nuestra Señora de la Antigua, citados en la declaración del Conjunto Histórico).
- Edificios de carácter singular que, sin llegar a ser monumentos en sentido estricto, gocen de significación cultural por ser representativos de ciertos estilos históricos o por ilustrar determinadas funciones ya extinguidas.
- Edificios de interés ambiental, que conforman el carácter y la imagen del ambiente urbano o edificios de interés tipológico, cuyo valor reside en la representación de modelos arquitectónicos comunes de distintas épocas.

A estos edificios se añaden elementos constructivos tradicionales o relevantes de la arquitectura tradicional de Grajal (dinteles, aleros, etc.), así como espacios o elementos urbanos singulares (fuentes, plazas, etc.), entre otros.

En base a lo expuesto se contemplan los distintos tipos de protección, definidos en unas Ordenanzas y Normas Reguladoras, organizadas en diferentes niveles.

La **Protección de elementos**, se aplica a cada uno de los elementos aislados, espacios urbanos, edificios singulares o agrupaciones de éstos, identificados como tal en el Catálogo, y estructurada en tres grados de protección jerarquizados: Protección Integral, Protección Estructural y Protección Ambiental.

La **Protección de parcelas**, complementaria de la de elementos, afectando a parcelas de aquéllos en cuya catalogación así se señala, o directamente a aquellas parcelas que individualmente se catalogan. Implica la aplicación de ciertas condiciones que protegen los valores derivados de las características de dichas parcelas, ya sean morfológicas, ambientales, culturales, paisajísticas, etc. Un ejemplo palpable de esta protección sería la zona afectada por la declaración del Camino de Santiago dentro del núcleo, que involucra a multitud de parcelas, muchas de ellas sin un valor arquitectónico propio pero que han de ser tratadas con un especial carácter.

La **Protección de vistas**, afectando a aquellas áreas en que determinadas actuaciones podrían entorpecer o degradar la recepción o emisión de vistas de interés, tomando la forma de redacción de normativas relativas a volumen y estética de las actuaciones de edificación, así como limitaciones para otras posibles actuaciones que pudieran modificar de forma inconveniente el medio que se debe controlar para la protección de las citadas visuales.

CAPÍTULO 5. CUADRO DE SUPERFICIES

La traducción superficial de la ordenación propuesta se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 1. Clasificación del suelo del Conjunto Histórico de Grajal de Campos

Clase de suelo	Superficie (m ²)	% Superficie PEPCH
URBANO	274.300	62,87
Consolidado (SU-C)	274.300	62,87
RÚSTICO	161.998	37,13
Protección de Infraestructuras (SR-PI) ¹	1.682	0,39
Protección Cultural (SR-PC)	161.998	37,13
<i>Arqueológica (SR-PC a)</i>	11.516	2,64
<i>Camino (SR-PC c)</i>	48.092	11,02
<i>Vistas (SR-PC v)</i>	102.390	23,47
TOTAL ÁMBITO PEPCH	436.298	100,00

¹Superficie no computada, por sobreponerse a otras categorías de Suelo Rústico

El Suelo Urbano Consolidado representaría el 62,9 por ciento de la superficie del ámbito del PEPCH, recibiendo la clasificación de Suelo Rústico con Protección Cultural algo más del tercio del ámbito (en concreto el 37,1 por ciento).

Las entre 136 y 160 nuevas viviendas edificables en el Suelo Urbano Consolidado, representan un incremento de entre el 47,2 y el 55,6 por ciento sobre las 288 inventariadas para el presente documento (206 según el Censo de Viviendas de 2011), más que suficientes para las necesidades reales y previsibles en el futuro.

El Plano PI-10. Plano de clasificación del suelo resume la clasificación del suelo recogida por el PEPCH, en aplicación del régimen del suelo establecido por la LUCyL, el RUCyL y las Normas Subsidiarias provinciales de León para los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico.

TÍTULO VI. TRÁMITE AMBIENTAL

La *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* (LEA) establece en su artículo 6 que los planes de las Administraciones Públicas aprobados por exigencia de una disposición legal o reglamentaria, así como sus modificaciones, deberán someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre que establezcan el marco para una posterior autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en materia de ordenación del territorio urbano o rural o del uso del suelo, o que afecten a la Red Natura 2000.

Aunque el PEPCH de Grajal de Campos no afecta a la Red Natura 2000 ni establece en principio el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, dado que el municipio carece de planeamiento urbanístico general que haya sido sometido previamente a evaluación ambiental estratégica y que el PEPCH definirá en su ámbito la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado y las normas de protección del Suelo Rústico, pudiendo incluso sustituir excepcionalmente las determinaciones del planeamiento general en ausencia del mismo con el objeto de proteger el patrimonio cultural, se considera conveniente el sometimiento del PEPCH al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, por establecer el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y no constituir un instrumento de planeamiento general.

Por lo tanto, se considera que el PEPCH de Grajal de Campos está sujeto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en cumplimiento de los artículos 6.2.b) de la LEA y 52 bis.1 de la LUCyL.

En virtud de la normativa expuesta, el Ayuntamiento de Grajal de Campos incluyó en la documentación del Avance del PEPCH un Documento Ambiental Estratégico con el contenido requerido por el artículo 29.1 de la LEA y lo puso a disposición de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas. En esta fase se recibieron informes de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Castilla y León, la Subdelegación del Gobierno en León y de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la LEA, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León ha determinado que no es probable que vayan a producirse impactos adversos significativos por la aplicación del PEPCH, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la LEA, mediante el correspondiente Informe Ambiental Estratégico emitido por Orden FYM/48/2016, de 21 de enero, notificado al Ayuntamiento de Grajal de Campos y publicado en el BOCyL de 8 de febrero de 2016, que se adjunta como Anejo 2.

ANEJO 1. FICHA SÍNTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Junio 2016

FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

NOMBRE DEL PLANEAMIENTO: PEP DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)
TIPO DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN **MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO:**
NOMBRE DEL MUNICIPIO: GRAJAL DE CAMPOS **PROVINCIA:** LEÓN **CÓDIGO INE:** 24080
FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

OTROS DATOS DE INTERÉS

POBLACIÓN (Habitantes): 242
SUPERFICIE MUNICIPAL (M²): 25.370.000

CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA

TIPO DE CARTOGRAFÍA: **FECHA DE CARTOGRAFÍA:**
C.I.T. ESCALAS 1:1.000 Y 1:5.000

REDACTORES

ENRIQUE RODRIGO GONZÁLEZ, Arquitecto
 MÓNICA MARTÍNEZ SIERRA, Arquitecta
 MIGUEL ÁNGEL CEBALLOS AYUSO, Geógrafo

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

OTROS DATOS DE INTERÉS

SUELO URBANO (m²): 274.300
SUELO URBANIZABLE (m²): 0
SUELO RÚSTICO (m²): 161.998
TOTAL CLASES (m²): 436.298

CATEGORÍAS DE SUELO

URBANO:	URBANIZABLE:	RÚSTICO:
SU - C 274.300		SR - PI 1.682
		SR - PC 161.998
TOTAL (m²): 274.300	TOTAL (m²):	TOTAL (m²): 161.998

DATOS GENERALES

SECTORES EN SUR

TOTAL SECTORES EN SUR (m²):

SECTORES EN SU-NC

TOTAL SECTORES EN SU-NC (m²):

DOTACIONES URBANÍSTICAS

DOTACIONES URBANÍSTICAS

EQUIPAMIENTOS (m²): 7.464
ESPACIOS LIBRES (m²): 1.000
SERVICIOS URBANOS (m²):
INFRA. TERRITORIALES (m²):
TOTAL (m²): 8.464

SISTEMAS GENERALES

EQUIPAMIENTOS (m²):
ESPACIOS LIBRES (m²):
SERVICIOS URBANOS (m²):
INFRA. TERRITORIALES (m²):
TOTAL (m²):

SISTEMAS LOCALES

EQUIPAMIENTOS (m²):
ESPACIOS LIBRES (m²):
SERVICIOS URBANOS (m²):
INFRA. TERRITORIALES (m²):
TOTAL (m²):

TOTALES

EQUIPAMIENTOS (m²): 7.464
ESPACIOS LIBRES (m²): 1.000
SERVICIOS URBANOS (m²):
INFRA. TERRITORIALES (m²):
TOTAL (m²): 8.464

ANEJO 2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA Y EL CAMINO DE SANTIAGO EN GRAJAL DE CAMPOS (LEÓN)



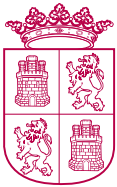
Ayuntamiento
GRAJAL DE CAMPOS

APROBACIÓN INICIAL



GAMA Grupo de Alternativas Medioambientales y Territoriales, S.L.

Junio 2016



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

C. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN FYM/48/2016, de 21 de enero, por la que se emite el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Grajal de Campos (León), promovido por el Ayuntamiento.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en su artículo 6.2 prevé los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El citado artículo 6.2 especifica que, entre otros supuestos, los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el artículo 6.1, serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo procedimiento se regula en los artículos 29 a 32, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Grajal de Campos se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 apartado c) de la Ley de evaluación ambiental.

La Consejería de Fomento y Medio Ambiente es competente para dictar la presente orden, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la 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.

1.- Objeto y descripción del Plan.

El término municipal de Grajal de Campos carece de instrumento de planeamiento general municipal, por tanto, el único planeamiento urbanístico en vigor son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León.

En el término municipal de Grajal de Campos hay dos Bienes de Interés Cultural declarados con la categoría de Conjunto Histórico, el Camino de Santiago y La Villa.

En la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se persiguen los siguientes objetivos:

1. Conservar y proteger la estructura urbana compacta y homogénea y los valores de las tipologías heredadas, tanto de las manzanas por sus dimensiones y definición del viario, como de las edificaciones residenciales y del ambiente urbano, con el aspecto uniforme que confiere el empleo de los materiales, colores y texturas tradicionales.

2. Preservar y recuperar el espacio público principal, la Plaza Mayor, que junto con el Palacio de los Condes de Grajal y la Iglesia de San Miguel Arcángel forman un conjunto unitario de estilo renacentista de gran valor patrimonial e histórico.
3. Compatibilizar la protección de los valores por los que la Villa ha sido declarada Bien de Interés Cultural con el desarrollo de la actividad urbana y la adecuación del tejido y las edificaciones a las necesidades humanas, siendo el uso el mejor modo de conservación de las edificaciones.
4. Fomentar las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana, al amparo de las nuevas tendencias en la planificación urbana y de la legislación en la materia, sin comprometer los valores individuales ni de conjunto y armonizando las obligadas conservación y protección con las posibilidades de rehabilitación de la edificación y de regeneración urbana, incorporando el tratamiento de los espacios públicos en los proyectos de mejora del núcleo.
5. Establecer un control de la localización y el diseño de las naves agropecuarias, necesarias para el desarrollo de las actividades económicas vinculadas al medio rural, pero haciéndolas compatibles con la preservación del patrimonio, del paisaje, el uso del territorio y la disposición del núcleo de población.
6. Conservar y proteger la escena urbana, tanto desde el exterior del núcleo hacia su interior como a la inversa, garantizando el mantenimiento de la silueta paisajística de la Villa y también de la adecuada transición entre el núcleo urbano y el entorno rural en el que éste se integra.
7. Crear unas Ordenanzas que:
 - Regulen la edificación y mantengan el carácter y la tipología de dicha edificación en compatibilidad con la tradicional.
 - Fijen con claridad las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano.
 - Establezcan normas de protección de los específicos valores patrimoniales y paisajísticos identificados en el Suelo Rústico.
8. Elaborar la documentación gráfica en formato digital, utilizando como soporte la cartografía básica oficial disponible en el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León, actualizándola cuando sea necesario.

Los análisis realizados permiten realizar una propuesta de ordenación del ámbito del Plan Especial, centrada por una parte en el Suelo Urbano Consolidado, que comprende la mayor parte del Conjunto Histórico, y por otra, sobre el Suelo Rústico del entorno del núcleo de población.

2.– Consultas realizadas.

La Ley de evaluación ambiental establece en sus artículos 30 y 31 que, previamente a la formulación del informe ambiental estratégico, el órgano ambiental realice consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, orientadas a conocer si el plan o programa evaluado puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Se han realizado consultas a:

- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, que emite informe.
- Subdelegación del Gobierno en León, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- Diputación Provincial de León.
- ADIF.
- Asociación de Amigos del Camino de Santiago.
- Ecologistas en Acción León.

La *Consejería de Cultura y Turismo* emite informe indicando que la documentación presentada incluye los Bienes de Interés Cultural así como los yacimientos arqueológicos conocidos. Consideran conveniente incluir los bienes relativos al patrimonio industrial (la estación y el puente sobre el ferrocarril o el puente viejo de piedra de tres arcos).

No obstante, si una vez iniciada la tramitación apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo.

La *Dirección General de Carreteras e Infraestructuras* indica que por el municipio discurre la carretera CL-613 (Sahagún-Palencia) de la Red Básica autonómica. El plan no afecta ni a la carretera ni a la variante prevista en el Plan Regional de Carreteras 2008-2020.

La *Subdelegación del Gobierno en León* considera que el proyecto no causa impactos ambientales significativos.

La *Confederación Hidrográfica del Duero* informa que el ámbito objeto de planeamiento no está afectado por ninguna zona de protección de cauces. Tampoco es previsible afección por zonas o terrenos inundables debido a la amplia distancia a los cauces más cercanos.

Grajal de Campos vierte sus aguas residuales al río Valderaduey previo tratamiento en una fosa séptica cuyo diseño y dimensionamiento se considera adecuado a la población a la que presta servicio en la actualidad. No obstante, el Organismo de cuenca establece que conforme se vaya ocupando el suelo urbano vacante, será necesario que, con carácter previo y en caso de necesidad, se amplíen o modifiquen las actuales infraestructuras de saneamiento y depuración de forma que se garantice el tratamiento adecuado de la totalidad de los vertidos generados en el núcleo urbano.

En relación con el saneamiento, Grajal de Campos carece de autorización de captación de aprovechamiento de aguas con destino al abastecimiento de la población, por lo que el documento definitivo del plan, deberá contener la documentación correspondiente a la

disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer tanto el consumo actual del municipio como los incrementos de consumo previstos.

Finalmente indica que el planeamiento no supone afección a obras, proyectos e infraestructuras del Organismo de cuenca.

3.– Análisis según criterios del Anexo V.

Vistos los antecedentes expuestos, las circunstancias que concurren en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Grajal de Campos (León) y teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se concluye que:

- a) En cuanto a las características del plan, todos los informes recibidos de las Administraciones públicas afectadas permiten deducir que no deben existir problemas ambientales significativos y que no existe afección directa o indirecta sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resultaría significativa en la medida en que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

El ámbito territorial del plan se encuentra fuera de la Red Natura 2000; por otra parte, la naturaleza de dicho plan permite prever que no existirán efectos significativos sobre los valores naturales.

Se considera que el desarrollo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico no influye en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

- b) En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V, ni el efecto tiene carácter transfronterizo, ni acumulativo.

En lo que se refiere a la magnitud y el alcance espacial de los efectos del Plan, son limitados y no se ha señalado la presencia de afecciones significativas por su implantación, ni probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

Por último, se considera que no deben existir riesgos derivados de la implantación del Plan.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada y vista la propuesta elaborada en la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental.

RESUELVO

Emitir, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2.^a del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el informe



ambiental estratégico del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Grajal de Campos (León), determinando que no es probable que vayan a producirse impactos adversos significativos, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II de la Ley de evaluación ambiental.

Esta orden será notificada a los interesados y publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

De conformidad con el artículo 31.5 de la Ley de evaluación ambiental, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que apruebe el Plan.

Valladolid, 21 de enero de 2016.

*El Consejero de Fomento
y Medio Ambiente,*

Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ