

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE CASTREJÓN DE LA PEÑA, PALENCIA

JUNIO 2018

PROMOTOR:

MADERAS BODELÓN, S.L.

ARQUITECTOS:

PUERTO & SÁNCHEZ ARQUITECTOS, S.C.P.

ÍNDICE

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO Y AGENTES

1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.4.- PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.

1.5.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

2

2.- MEMORIA VINCULANTE.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

2.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

2.3. COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

2.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES.

El pasado 14 de marzo de 2018 la mercantil MADERAS BODELÓN, S.L., representada por Don Francisco Suárez Castañón, mayor de edad, NIF 11.064.186-J, domiciliado a efectos de notificación postal en c/Ríos Rosas, 47, de Madrid, Apoderado de la citada mercantil según escritura de apoderamiento de 8 de noviembre de 2016, otorgada por el ilustre Notario de San Andrés del Rabanedo, León, D. Agustín Cabrera Blanco el 8 de noviembre de 2016 con el nº 1446 de su protocolo, presentó ante el Ayuntamiento de Castrejón de la Peña documentación urbanística elaborada por el Estudio de Arquitectura y Urbanismo PUERTO & SÁNCHEZ ARQUITECTOS, S.C.P., en el que se propone la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña que permita la implementación, por motivos de interés general, del uso terciario en el suelo rústico común, solicitando al Ayuntamiento haga suya la solicitud y proceda a la correspondiente tramitación de la misma según las especificaciones fijadas en el documento presentado.

3

El Ayuntamiento de Castrejón de la Peña inicia el proceso y envía con fecha 6 de abril de 2018 al Servicio Territorial de Fomento de Palencia un ejemplar del documento referenciado a los efectos de lo previsto en el artículo 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción dada a la misma por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, teniendo número de registro de entrada 201810400015432

El 2 de mayo de 2018 D. Teodoro Ozarín García, Jefe del Servicio Territorial de Fomento de Palencia, firma informe en el que tras el análisis respectivo se apuntan una serie de deficiencias que con el presente documento se pretende subsanar, destacando entre otras los siguientes puntos:

- a) Se recuerda que atendiendo al artículo 169 del RUCyL “Modificaciones” debe justificarse dentro de la Memoria Vinculante la conveniencia de la modificación, acreditando el interés público.
- b) Se solicita, como sucede con la modificación del art. 82, “Uso Terciario”, la transcripción íntegra del artículo en su redacción actual y en la propuesta.
- c) Se pide limitar la altura máxima de todas las fachadas en caso de la existencia de desniveles en el terreno, tal cómo se apuntaba en la modificación del art. 106 “Normas comunes para el uso de servicios”, donde se fijaba aquella atendiendo al punto de ingreso y a la altura del punto medio de la fachada lateral, estableciendo la altura máxima en 9 m, debiendo fijarse también en el resto de fachadas.
- d) Se solicita aclaración de si se pretende modificar el art. 108 g) de las NNSS dentro del suelo no urbanizable donde se fijan las condiciones de volumen para el uso de vivienda familiar aislada, en el que se señalan cómo características de las mismas la “altura máxima de 6 m y la altura máxima de cubierta de 9 m, no permitiéndose en ningún caso más de 2 plantas”. En la modificación presentada del artículo 106 de las NNSS se incorporaba el texto “Al igual que los criterios establecidos para viviendas o instalaciones en suelo rústico se fija el número máximo de plantas de 2 alturas y 7 m al alero...”, siendo la misma un error de redacción, debiendo mantenerse los criterios establecidos en el art. 108 g).
- e) Se señala la necesidad de hacer constar expresamente en la Memoria Vinculante del documento, conforme a la ITU 1/2016, orden FYM 238/2016 de 4 de abril, si existe algún tipo de afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas e, igualmente, se hará constar la

ausencia de afección sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

- f) También se pedía incorporar al expediente los preceptivos informes sectoriales, los cuales deberán ser aportado por las distintas administraciones y aportados por el Ayuntamiento al expediente.

Se tendrá en cuenta los puntos anteriores para la nueva redacción del presente documento que permita una correcta tramitación.

1.2. OBJETO Y AGENTES.

El objeto del presente documento es realizar la modificación puntual de las **Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña, Palencia** (fecha de **aprobación definitiva diciembre de 1998**, adaptadas al **PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE en 23-03-2000**), para permitir la implementación del uso terciario en el suelo rústico común.

5

El autor del encargo es la empresa **MADERAS BODELÓN, S.L.** que lo eleva al Ayuntamiento de **CASTREJÓN DE LA PEÑA** para su consideración.

Los redactores de los documentos son **Jose Ramón Puerto Álvarez, Arquitecto**, Colegiado COAA 871 y **Maria de los Ángeles Sánchez Sánchez, Arquitecta**, Colegiada COAA 952, socios fundadores y únicos de **PUERTO & SÁNCHEZ ARQUITECTOS, S.C.P.**, con domicilio profesional en c/Uría, 30, 2º, 33.800 – Cangas del Narcea, Asturias.

1.3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se ha tenido en cuenta a la hora de redactar la presente documentación lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente y, en especial:

- 1) El **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana**.
- 2) La **Ley 5/1999**, de 8 de abril, de **Urbanismo de Castilla y León**, modificada por la **Ley 7/2014**, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- 3) El **Decreto 22/2004**, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** y el **Decreto 6/2016**, de 3 de marzo, por el que se modifica el anterior.
- 4) La **Ley 12/2002**, de 11 de julio, de **Patrimonio Cultural de Castilla y León**, así como su **Reglamento** de desarrollo, aprobado por **Decreto 37/2007**, de 19 de abril.
- 5) La **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de **Evaluación Ambiental**.
- 6) **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**.
- 7) La **Ley 5/2009**, de 4 de junio, de **del Ruido de Castilla y León**.
- 8) Las **Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León**, aprobadas por **Ley 3/2008** de 17 de junio de 2008.
- 9) El **Decreto 6/2009**, de 23 de enero, por el que se aprueban las **Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la provincia de Palencia**.

El Municipio de Castrejón de la Peña cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento, fecha de aprobación definitiva

diciembre de 1998, adaptadas al PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE y aprobadas definitivamente por la CTU de Palencia el 23/03/2000, no estando adaptado dicho instrumento general a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.- PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.

Como se ha expuesto en el punto 1 de este documento, Objeto y Agentes, se pretende realizar la modificación puntual de las **Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña**, para permitir la implementación del uso terciario **en el suelo rústico común**. Previamente sería procedente preguntarse si la opción presentada es objeto de revisión de la normativa o de modificación.

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas **sobre Urbanismo y Suelo** (en adelante LUCyL):

7

“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”.

El art. 168 del RUYCyL, en la nueva redacción dada por el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Parece evidente que la modificación propuesta, que busca la implementación del uso terciario en el suelo rústico común, no produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por las vigentes **Normas Urbanísticas de Castrejón de la Peña**, ni, mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50 %, tal como se ha mencionado en el párrafo anterior y que se detallará y justificará en la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el **art. 58 de la LUCyL** y el **art. 169 del RUCyL** afirman que:

“Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos”.

La Ley 7/2014, de 12 de septiembre, sobre medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materias de urbanismo, no ha modificado nada de la legislación aplicable al caso que nos ocupa., pudiendo afirmarse que la situación que se presenta **es de modificación y no de revisión**.

8

1.5.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La **elaboración y redacción de Modificaciones Puntuales del Planeamiento vigente** puede ser acometida según determina la **Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de Abril)** y el **Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004 de 29 de enero)**. En este caso la Modificación se redacta a instancia del propietario de la parcela y se eleva al Ayuntamiento para que lo valore y tramite.

El presente documento de modificación de normativa urbanística se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo **169.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de la Junta de Castilla y León**:

Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las **determinaciones adecuadas a su específica finalidad**, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en **especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes**, incluyendo al menos un documento independiente denominado **Memoria vinculante** donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

La presente Modificación Puntual cumple con lo señalado en la Disposición transitoria cuarta del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de la Junta de Castilla y León en su apartado g) que señala:

Las Normas Subsidiarias pueden ser modificadas según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. Asimismo todo instrumento de planeamiento que las desarrolle debe ajustarse a la Ley 5/1999 y a este Reglamento.

En el documento “Memoria Vinculante” para la modificación de las Normas Urbanísticas de Castrejón de la Peña se realiza un análisis detallado así como la documentación requerida.

2.- MEMORIA VINCULANTE.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.

La normativa urbanística de **CASTREJÓN DE LA PEÑA** se regula por unas Normas Subsidiarias aprobadas en **1998** y que deberían haberse actualizado para dar respuesta a las sucesivas normativas realizadas con posterioridad (entre otras la **Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León**), no habiéndose iniciado en la actualidad proceso alguno, salvo la adaptación al **PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE** realizada con fecha del **23-03-2000**.

También cabe reseñar que el paso del tiempo transcurrido desde la redacción de la normativa y el hecho de centrar una gran parte de la posible actividad a desarrollar en el momento de su redacción en el ámbito agrario provoca que no estén incluidas en el documento otras actividades, como aquellas relacionadas con los usos terciarios, turismo y ocio, que no tenían una especial relevancia en el momento de redacción del documento de planeamiento. Esta necesaria actualización de los posibles usos y el establecimiento de unas condiciones mínimas para poder establecer su materialización se consideran convenientes en la actualidad para potenciar la actividad económica del municipio, algo imprescindible en estos duros momentos en la que despoblación rural aumenta rápidamente ante la falta de alternativas económicas, situación que la modificación propuesta podría mitigar, considerándose por ello, la misma de interés público.

Sobre la conveniencia o no de la modificación es conveniente recordar que en la **Disposición Transitoria Tercera** del decreto **45/2009** por la que se modifica el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, se dice:

Tercera. – Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo.

*En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la **Ley de Urbanismo de Castilla y León**, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada **Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, con las siguientes particularidades:*

- a) *En **suelo urbano** no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.*
- b) *En **suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución**, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.*
- c) *En **suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados**, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*
- d) *En **suelo urbanizable no programado**, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.*

- e) *En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.*
- f) *Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*
- g) *En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.*

(El municipio de Castrejón de la Peña ha pasado de 914 habitantes en 1985 a 387 habitantes según el padrón del año 2016, por lo que no le afecta la limitación de no aprobar modificaciones de planeamiento).

- h) *El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias de relevante interés social.*

13

Sin duda, la posibilidad de permitir el uso terciario en suelo rústico común se debe valorar como una actuación de interés social por ser un revulsivo económico a la economía local al existir la necesidad de cubrir los puestos de trabajo necesarios que se generarán con las nuevas actividades propuestas.

En este sentido es preciso señalar el profundo cambio de la actividad económica de la zona y la pérdida de empleos derivado del progresivo declive de la minería del carbón, que se encontraba en plena actividad en el año 1998 cuando se dictaron las normas subsidiarias, pero que desde entonces y hasta llegar al momento presente ha ido reduciéndose hasta alcanzar niveles de actividad muy residual, al borde de su completa desaparición.

Como consecuencia de este declive de la minería del carbón, el Gobierno de la nación, mediante la Orden IET/1158/2014 de 30 de Junio, estableció una

línea de ayudas dirigidas a proyectos empresariales generadores de empleo, que promueven el desarrollo alternativo de las zonas mineras, encuadrando en su anexo I (zonas con máxima prioridad para las ayudas) el municipio de Castrejón de la Peña, **por lo que promover la presente modificación que permita implementar el uso terciario en el suelo rústico común, favorece el establecimiento de nuevos proyectos beneficiarios de ayudas que, de otra manera, no podrían llevarse a efecto.**

2.2. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

El presente DOCUMENTO modifica las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Se modifica el apartado **d) Suelo no urbanizable común** del punto **3.2.2. de la Memoria Justificativa, Zonificación del Suelo No urbanizable.**

14

b) Igualmente se modifican las siguientes determinaciones de la **NORMATIVA URBANÍSTICA:**

1) Se modifica el artículo **82, USO TERCIARIO**, donde se señalan los servicios de carácter privado que se desarrollarían en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio y los hoteleros. En concreto el apartado **C.4, Condiciones del uso hotelero**, donde se autorizan dos subcategorías.

2) Se modifica el **art. 106, Normas comunes para el uso de servicios**, en donde se describen cuáles son estos servicios, fijándose como regla general que son propios de los núcleos urbanos y fijando como excepciones los relacionados con las Obras Públicas.

2.3.- COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Será objeto de modificación el Apartado d) Suelo no urbanizable común del punto 3.2.2. de la Memoria Justificativa, Zonificación del Suelo No urbanizable.

REDACCIÓN ACTUAL

d Suelo no urbanizable común

Esta categoría abarca el resto del término del suelo no urbanizable y en él se incluyen tanto terrenos agrícolas, como pastos o improductivos. Las condiciones de parcelación y ocupación son más permisivas que en los anteriores, posibilitando la construcción de viviendas unifamiliares “ligadas” a la explotación agraria, pero siempre en las condiciones fijadas por la NORMATIVA URBANÍSTICA.

15

REDACCIÓN PROPUESTA

d Suelo no urbanizable común

Esta categoría abarca el resto del término del suelo no urbanizable y en él se incluyen tanto terrenos agrícolas, como pastos o improductivos. Las condiciones de parcelación y ocupación son más permisivas que en los anteriores, posibilitando la construcción de viviendas unifamiliares “ligadas” a la explotación agraria, pero siempre en las condiciones fijadas por la NORMATIVA URBANÍSTICA. También se posibilitarán, previa la obtención de la autorización excepcional de uso atendiendo a razones de interés público instalaciones para el uso terciario (Administrativo, hotelero, etc...)

También se modifica el **CAPÍTULO 5: NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO**, Artículo 82, **USO Terciario**

REDACCIÓN ACTUAL

ART. 82. Uso terciario

A.- Definición.

Comprende todas las actividades de **servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad** como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, **los hoteleros**.

B.- Clasificación.

B.1 Por categorías de actividad

Categoría 1. Oficinas:

Se incluye en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Categoría 2. Comercial:

Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales destinados al ocio y esparcimiento (locales de reunión y espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.)

Estas actividades pueden desarrollarse al aire libre o en local cerrado.

Categoría 3. **Hotelero**:

Se incluyen los locales y edificios destinados al alojamiento temporal de las personas.

B.2 Por su situación respecto al uso residencial.

Situación 1. En edificios con uso residencial

Situación 2. En edificios exclusivos.

C.- Condiciones del uso terciario

C.1 Condiciones generales.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público reunirán las condiciones siguientes:

- Anchura mínima: 1,20 m.
- Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados
- Dimensiones mínimas de huella: 27 cm.

- Dimensiones máximas de tabica: 18 cm.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, que tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

C. 2 Condiciones de uso de oficinas.

Los despachos y, en general, los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m². Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida.

Se establecerá para esta 1^a categoría las siguientes subcategorías:

- Subcategoría 1. Sin limitación de superficie.
- Subcategoría 2. Hasta 250 m² de superficie.
- Subcategoría 3. Anexo a la vivienda del titular en un máximo de 100 m².

17

C. 3 Condiciones de uso comercial

Los comercios que manipulen o almacenen productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Los edificios con uso residencial sólo lo admiten en planta baja debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Acceso independiente para el público al de la vivienda.
- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
- El nivel de ruido producido entre las 22 y las 8 horas no podrá ser superior en 35 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m² construidos o fracción.

- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos dentro de la parcela edificable.

La actividad al aire libre deberá ser regulada específicamente por Ordenanza Municipal.

La actividad en local cerrado se clasificará en las siguientes subcategorías:

Subcategoría 1. Sin límite de superficie.

Subcategoría 2. Hasta 250 m² de superficie y sin otra potencia que la propia para el mantenimiento y climatización.

Subcategoría 3. Hasta 100 m² de superficie y sin potencia especial. Sólo comercio de primera necesidad. Prohibido ocio y esparcimiento.

18

C. 4 Condiciones del uso hotelero.

Se rigen por el reglamento hotelero correspondiente y, a los efectos de esta normativa, sólo se autorizan dos subcategorías:

- **Subcategoría 1.** 100 personas alojadas y 1.500 m² de superficie total.
- **Subcategoría 2.** 40 personas alojadas y 600 m² de superficie total.

REDACCIÓN PROPUESTA

ART. 82. Uso terciario

A.- Definición.

Comprende todas las actividades de **servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad** como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, **los hoteleros y en zonas de suelo rural para las que se conceda un uso excepcional (hoteleros, comerciales, administrativo, etc....)**

B.- Clasificación.

B.1 Por categorías de actividad

Categoría 1. Oficinas:

Se incluye en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Categoría 2. Comercial:

Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales destinados al ocio y esparcimiento (locales de reunión y espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.)

Estas actividades pueden desarrollarse al aire libre o en local cerrado.

Categoría 3. **Hotelero:**

Se incluyen los locales y edificios destinados al alojamiento temporal de las personas.

B.2 Por su situación respecto al uso residencial.

Situación 1. En edificios con uso residencial

Situación 2. En edificios exclusivos.

C.- Condiciones del uso terciario.

C.1 Condiciones generales.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público reunirán las condiciones siguientes:

- Anchura mínima: 1,20 m.
- Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados
- Dimensiones mínimas de huella: 27 cm.
- Dimensiones máximas de tabica: 18 cm.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, que tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

C.2 Condiciones de uso de oficinas.

Los despachos y, en general, los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales vivideros.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m². Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie construida.

Se establecerá para esta 1ª categoría las siguientes subcategorías:

- Subcategoría 1. Sin limitación de superficie.
- Subcategoría 2. Hasta 250 m2 de superficie.
- Subcategoría 3. Anexo a la vivienda del titular en un máximo de 100 m2.

C. 3 Condiciones de uso comercial (misma redacción que la actual)

Los comercios que manipulen o almacenen productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

Los edificios con uso residencial sólo lo admiten en planta baja debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Acceso independiente para el público al de la vivienda.
- Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación con ninguna vivienda.
- El nivel de ruido producido entre las 22 y las 8 horas no podrá ser superior en 35 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m2 construidos o fracción.
- Los locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos dentro de la parcela edificable.

La actividad al aire libre deberá ser regulada específicamente por Ordenanza Municipal.

La actividad en local cerrado se clasificará en las siguientes subcategorías:

- Subcategoría 1. Sin límite de superficie.
- Subcategoría 2. Hasta 250 m2 de superficie y sin otra potencia que la propia para el mantenimiento y climatización.

- Subcategoría 3. Hasta 100 m2 de superficie y sin potencia especial. Sólo comercio de primera necesidad. Prohibido ocio y esparcimiento.

C. 4 Condiciones del uso hotelero.

Se rigen por el reglamento hotelero correspondiente y, a los efectos de esta normativa, sólo se autorizan **las siguientes** subcategorías:

- **Subcategoría 1.** 100 personas alojadas y 1.500 m2 de superficie total.
- **Subcategoría 2.** 40 personas alojadas y 600 m2 de superficie total.
- **Subcategoría 3.** Ocupación entre 100 y 300 personas y superficie total entre 1.500 y 4.000 m2.

Será objeto de modificación igualmente el **Art. 106 Normas comunes para el uso de servicios.**

21

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 106. Normas comunes para el uso de servicios.

Se entienden por usos de servicios los que siendo de iniciativa y promoción generalmente privada, están destinados a proporcionar un determinado servicio a la población o se basan en una actividad terciaria.

Pueden ser de carácter comercial y hostelería, administración, hotelero, asistencial, de carretera, etc.

Como regla general los usos de servicios son propios de los núcleos urbanos y en ellos deben estar localizados, en función de la regulación que de ellos se hace al tratar de los usos en suelo urbano y núcleos de población.

Únicamente se considerarán aquellos que en función de la legislación de Carreteras supongan usos y actividades al servicio de las Obras Públicas.

REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 106. Normas comunes para el uso de servicios.

Se entienden por usos de servicios los que siendo de iniciativa y promoción generalmente privada, están

destinados a proporcionar un determinado servicio a la población o se basan en una actividad terciaria.

Pueden ser de carácter comercial y hostelería, administración, hotelero, asistencial, de carretera, etc.

Como regla general los usos de servicios son propios de los núcleos urbanos y en ellos deben estar localizados, en función de la regulación que de ellos se hace al tratar de los usos en suelo urbano y núcleos de población.

Únicamente se considerarán aquellos que en función de la legislación de Carreteras supongan usos y actividades al servicio de las Obras Públicas **o aquellos que obtengan una autorización excepcional de uso atendiendo a razones de interés público.**

a) Edificaciones para instalaciones de servicios.

Se considerarán como tales las edificaciones que habiendo obtenido una autorización excepcional se destinen a usos y explotaciones referidos en el párrafo anterior. Siendo de nueva planta se deberán poder incluir en alguna de las categorías descritas en el art.82 de estas normas, USO TERCIARIO.

22

b) Condiciones estéticas y de materiales de las instalaciones de servicios.

Al igual que en los criterios establecidos para vivienda o instalaciones en suelo rústico se fija el número máximo de plantas en 2 alturas y 6 m al alero, debiendo cuidarse los materiales para que ni los colores ni las texturas provoquen distorsiones en el entorno.

Buscando una correcta adaptación al entorno será necesario dar una respuesta formal al programa funcional recogiendo en distintos volúmenes o quebrando en distintos planos las superficies de fachada, siendo necesario producir un desplazamiento en los planos, retranquear los volúmenes o introducir algún elemento que evite la lectura continua de los paramentos.

En aquellas zonas en las que el desnivel del terreno produzca distintas alturas a un lado y a otro de la edificación se considerarán las dos plantas a partir del punto de ingreso a la edificación.

En caso de edificaciones cuyo fondo sea superior a 20 m se deberán escalonar los volúmenes de manera que en cada lado situado a distinta cota sólo haya construidas las dos plantas permitidas. Si el fondo edificado fuera menor de 20 m se permitirá la edificación situada bajo rasante del punto más alto de la parcela.

Condiciones comunes a cualquier instalación de servicios.

Se garantizarán los accesos a las parcelas y la solución autónoma de los servicios.

2.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

La propuesta que se realiza permitirá un uso terciario en zonas de suelo rústico común, debiendo obtener previamente para materializarse una autorización de uso excepcional atendiendo al interés público de la misma, lo que hará que sean intervenciones puntuales en el territorio, por lo que se considera que la ordenación general del municipio no resultará alterada.

No se produce un incremento del suelo urbano delimitado por la normativa actual. Se quiere hacer constar la ausencia de afección sobre área sometidas a riesgos naturales (no están los suelos que puedan ser objeto de alguna intervención tras la aprobación de la modificación en zonas incluidas en red Natura o con alto grado de protección natural) o tecnológicos (de la misma manera las posibles intervenciones futuras no se encuentran en zonas que puedan alterar o producir algún tipo de riesgo tecnológico en las redes actuales), por lo que **se considera nula la incidencia sobre los criterios de ordenación general aprobados y vigentes en la actualidad, no alterándose el modelo territorial definido en estos instrumentos de ordenación del territorio.**

Se firma este documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña, Palencia, a los efectos pertinentes en Cangas del Narcea, Asturias, el día 4 de junio de 2018.



Jose Ramón Puerto Álvarez
Colegiado COAA 871



M. Ángeles Sánchez Sánchez
Colegiado COAA 952