

## Solicitud de uso excepcional

---

# **Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como “Punto de atención al peregrino”.**

Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.

San Justo de la Vega. León

---

**Arquitecto:**  
Alejandro Cabeza Prieto

**Promotor:**  
Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega

## I. MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1. OBJETO

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en el que se describe el procedimiento a seguir para solicitar la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.

Se pretende el acondicionamiento de una construcción existente sin uso como Punto de atención al peregrino, con una superficie construida aproximada de 113 m<sup>2</sup>, según documentación catastral, en la Parcela 5233 del Polígono 121 del municipio de San Justo de la Vega.

#### 1.2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente anejo al informe al que acompaña es emitido a instancias del Excmo. Del Ayuntamiento de San Justo de la Vega (León).

#### 1.3. AUTOR DEL INFORME

La presente memoria para la solicitud de uso excepcional en suelo rústico ha sido redactada por D. Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 11.612, provisto de D.N.I. n.º 71.559.788-A, con domicilio profesional en C/ La Beltrana, n.º 16, en Carrizo de la Ribera, León.

#### 1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente documento se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en el RUCyL:

*TÍTULO IV  
Intervención en el uso del suelo  
CAPÍTULO I. Licencia urbanística  
Sección 4.ª Autorización de usos excepcionales*

**Artículo 306. Objeto y competencia.**

1. Los actos de uso del suelo sujetos a autorización en suelo rústico conforme a los artículos 59 a 65 deben obtener dicha autorización previamente al otorgamiento de licencia urbanística, salvo si están previstos y definidos en un Plan o Proyecto Regional aprobado conforme a la legislación sobre ordenación del territorio.

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**  
Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

---

**MEMORIA**

2. *La competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde*
  - a) *Al Ayuntamiento, en los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.*
  - b) *A la Comisión Territorial de Urbanismo, en el resto de los Municipios.*

**Artículo 307. Procedimiento.**

1. *La autorización de uso excepcional se tramita y resuelve dentro del procedimiento para el otorgamiento de licencia urbanística regulado en el artículo 293 y siguientes, si bien respetando las particularidades señaladas en los siguientes apartados.*
2. *Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, incluyendo al menos:*
  - a) *Planos del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, así como las construcciones e instalaciones existentes y propuestas.*
  - b) *Memoria en la que conste:*
    - 1.º *La descripción del emplazamiento propuesto y en su caso de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela.*
    - 2.º *La descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas.*
    - 3.º *La justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo siguiente.*
3. *Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, aplicando las reglas establecidas en el artículo 432. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.*
4. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.a), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*
  - a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y a la Comisión Territorial de Urbanismo.*
  - b) *La resolución puede dictarse de forma conjunta con la correspondiente al otorgamiento de la licencia, o bien previamente a la misma.*
  - c) *Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya notificado la resolución al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.*
5. *En los Municipios citados en el artículo 306.2.b), una vez que haya terminado el plazo de información pública:*
  - a) *A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.*
  - b) *Transcurrido el plazo citado en la letra anterior, el interesado puede dirigirse a la Comisión para instar la continuación del procedimiento, presentando al efecto:*

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**

Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

---

**MEMORIA**

- 1.º Copia de la solicitud y demás documentación presentada en el Ayuntamiento.
  - 2.º Copia de los anuncios de información pública publicados.
  - 3.º Certificación del secretario del Ayuntamiento sobre las alegaciones presentadas durante la información pública, o en su defecto acreditación de haber solicitado dicha certificación al Ayuntamiento sin haber sido obtenida dentro de un plazo de diez días.
- c) La Comisión Territorial de Urbanismo debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. No obstante, si se observan deficiencias de procedimiento debe optarse previamente entre devolver el expediente al Ayuntamiento para su subsanación, o bien disponer la subsanación directa de dichas deficiencias. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
- d) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo o en su caso de la documentación señalada en la letra b), sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución al Ayuntamiento y al interesado, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional, sin perjuicio de la interrupción de dicho plazo en los supuestos previstos en el artículo 296.2.

**Artículo 308. Condiciones para la autorización.**

Para autorizar usos excepcionales en suelo rústico mediante el procedimiento establecido en el artículo anterior, el órgano competente para la autorización debe comprobar el cumplimiento de las siguientes condiciones, mediante el cual se entenderá acreditado el interés público que justifica la autorización:

- a) Que se cumplen las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico para asegurar el carácter aislado de las construcciones, mantener la naturaleza rústica de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- b) Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso solicitado, y que la misma no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. Cuando se justifique la imposibilidad o inconveniencia de conectarse a las redes municipales, las edificaciones de uso residencial, industrial, turístico o dotacional deben disponer de depuradoras o fosas sépticas individuales.
- c) Que el solicitante se compromete, como condición previa a la obtención de licencia urbanística, a vincular el terreno al uso una vez autorizado. Dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad:
  - 1.º La vinculación del terreno al uso autorizado.
  - 2.º Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.
  - 3.º La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la Unidad Mínima de Cultivo.
- d) Además de lo dispuesto en las letras anteriores, cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas debe acreditarse que no existe riesgo de formar un nuevo núcleo de población.
- e) Además de lo dispuesto en las letras a), b) y c), cuando se trate de usos citados en la letra g) del artículo 57, debe acreditarse que se justifica la necesidad de emplazamiento en suelo rústico, y que concurren circunstancias específicas de interés público.

## 2. ÁMBITO

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de la presente memoria para la obtención de la pertinente autorización de uso excepcional se encuentra sita en el municipio de San Justo de la Vega, Parcela 5233 del polígono 121. Se encuentra fuera del casco urbano y está explanada en dos plataformas con una diferencia de nivel entre ellas de 1 m, aproximadamente. Su referencia catastral es 24151A121052330000GF.

La construcción existente que pretende acondicionarse tiene una superficie aproximada de 113 m<sup>2</sup>. Todo ello conforme a la documentación catastral adjunta.

### 2.2. LINDEROS

Linda en la parte norte con la carretera N – 120: Logroño - Vigo.

Por el este, con las parcelas de referencia catastral 24151A121052250000GG, 24151A121052260000GQ y 24151A121052350000GO.

Por el sur, con la parcela de referencia catastral 24151A121052410000GD.

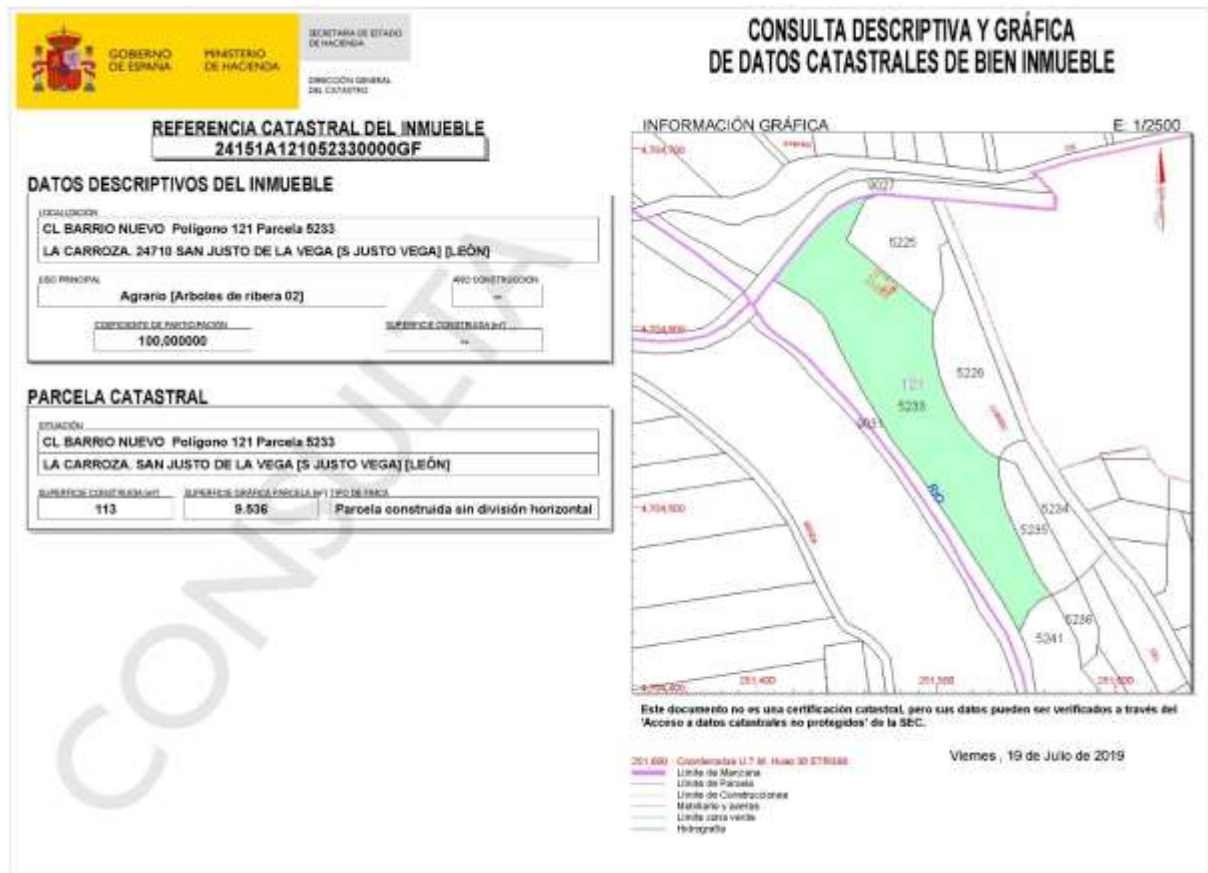
Y por el oeste, con el río Tuerto.

### 2.3. SUPERFICIE Y USOS DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

La parcela objeto de la presente memoria y de referencia catastral descrita anteriormente, tiene las siguientes superficies y usos, según documentación catastral:

REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	SUP. DE PARCELA	SUP. CONSTRUIDA
24151A121052330000GF	Agrario	9.536 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9.536 m<sup>2</sup></b>	<b>113 m<sup>2</sup></b>

## 2.4. FICHA CATASTRAL:



Figuras 01. Descriptiva y gráfica catastral.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL USO Y DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ASOCIADAS

#### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se trata de una construcción existente de planta baja, dotada de unos aseos y un espacio sin uso. Se encuentra ubicada en la plataforma más elevada, en una posición muy próxima al trazado del Camino de Santiago.

El edificio posee una planta rectangular y se encuentra aislado en la parcela, a más de 30 m de la orilla del río. La edificación cerrada se combina con un porche cubierto que se desarrolla sobre las fachadas de mayor soleamiento (sur y oeste).

La superficie construida aproximada del cuerpo cerrado es de 84 m<sup>2</sup> y la del porche cubierto de 58 m<sup>2</sup>.

Se pretende el acondicionamiento de dicha construcción existente, actualmente sin uso, como "Punto de atención al peregrino".

Actualmente, San Justo de la Vega no cuenta con servicio para la información al peregrino, a pesar de ser un municipio por el que pasa una de las calzadas romanas que partían de la antigua "Asturica Augusta" y ser final de una de las etapas del Camino de Santiago Francés (etapa de Villadangos del Páramo a Astorga).

Además, la parcela objeto de la presente memoria se encuentra dentro de la zona afectada por la declaración del conjunto histórico del Camino de Santiago (Camino Francés).

*Decreto 324/1999 de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León.*

*La delimitación del conjunto histórico se define, en líneas generales, por una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales, con las variaciones que para cada caso concreto defina la documentación gráfica obrante en el expediente. Documentación que, asimismo, define la delimitación de cada uno de los itinerarios urbanos.*

Es por ello que, dada su privilegiada posición junto a la N-120a (carretera por la que discurre el trazado del Camino de Santiago) y situándose a la salida del municipio, la construcción existente resulta el lugar idóneo para la ubicación del punto de atención al peregrino a su paso por San Justo de la Vega.

El programa de necesidades para el nuevo uso se adapta completamente a las estancias existentes. Actualmente, la edificación cuenta con un espacio diáfano que podría acondicionarse como sala de reunión/descanso y una pequeña zona de recepción. Además del espacio principal, el edificio también cuenta con aseos, zona de botiquín y un pequeño almacén de bebidas y similares y zona de preparados.

### **3.2. MEMORIA CONSTRUCTIVA**

---

La construcción existente cuenta con una cimentación de tipo superficial, con zapatas corridas, hormigonadas bajo los muros de carga y bajo los soportes del porche.

Los muros de cerramientos se componen de: revestimiento exterior mediante aplacado de piedra natural irregular de 4 a 5 cm de espesor hasta la altura de los dinteles de los huecos y revestimiento de mortero monocapa en color hasta la altura de cornisa, bloque de termoarcilla de 19 cm de espesor, aislamiento térmico a base de espuma de poliuretano de 3 cm de espesor y tabicón de ladrillo hueco doble al interior, todo ello estimado, sin realización de ensayos destructivos y en base a documentación técnica obrante en las dependencias del Excmo. Ayto de San Justo de la Vega. La estructura de cubierta se encuentra resuelta a cuatro aguas y se compone de: cerchas de madera de pino norte perpendiculares a las fachadas y, sobre estas, correas transversales del mismo material. Los faldones lo forman un entablado machihembrado sobre el que se fija un doble enrastrelado de madera que sirve de apoyo a la teja cerámica mixta color barro. La cubierta dispone de aislante térmico entre rastreles a base de espuma de poliuretano proyectada de 4 cm de espesor.

La recogida de pluviales se resuelve mediante canalones de chapa de aluminio lacado con bajantes del mismo material.

Las carpinterías exteriores son de perfiles de aluminio lacados en color y cuentan con una protección complementaria de rejillas de cuadrado de acero. Las puertas de acceso son de chapa de acero lacado.

La tabiquería interior se compone de ladrillo hueco doble dispuesto a panderete. En cuanto a los acabados, los paramentos verticales interiores se encuentran resueltos con yeso y pintura plástica lisa, a excepción de los aseos y el office, que están alicatados con plaqueta cerámica esmaltada. Los pavimentos son de baldosa de gres con rodapié del mismo material. Todas las estancias cuentan con falso techo de placas de escayola.

Finalmente, las puertas que componen la carpintería interior son de chapado de madera de roble.

Todo ello se encuentra ejecutado en estricto cumplimiento con las condiciones estéticas definidas en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### **GESTIÓN DE RESIDUOS DEL ACONDICIONAMIENTO.**

---

La gestión de residuos del acondicionamiento se hace de acuerdo al Real Decreto 105/2008.

Se realizará una estimación de residuos que se generarán con la adecuación de la construcción existente, de acuerdo con las categorías LER (Lista Europea de Residuos según Orden MAM 304/2002/), que figuran en el citado anexo.

Para el almacenaje, traslado y tratamiento de estos residuos se seguirán las normativas pertinentes, y se contará con un gestor autorizado tanto para las operaciones de traslado como para las operaciones de reciclado y valorización de los residuos.



**4. PLANEAMIENTO VIGENTE**

**4.1. PLANEAMIENTO EN VIGOR**

Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega.



Figura 02. Planeamiento urbanístico del municipio de San Justo de la Vega.

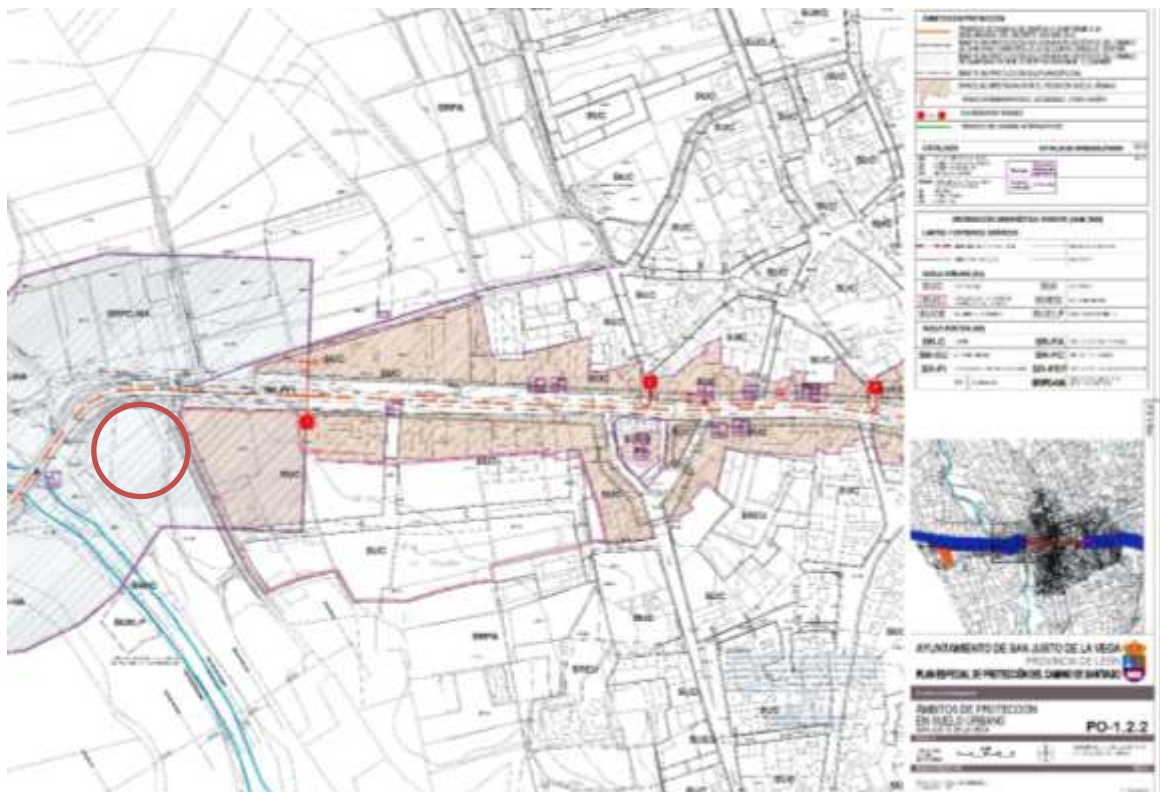


Figura 03. Plan especial de Protección del Camino de Santiago de San Justo de la Vega.

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**  
 Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
 San Justo de la Vega. León

## MEMORIA

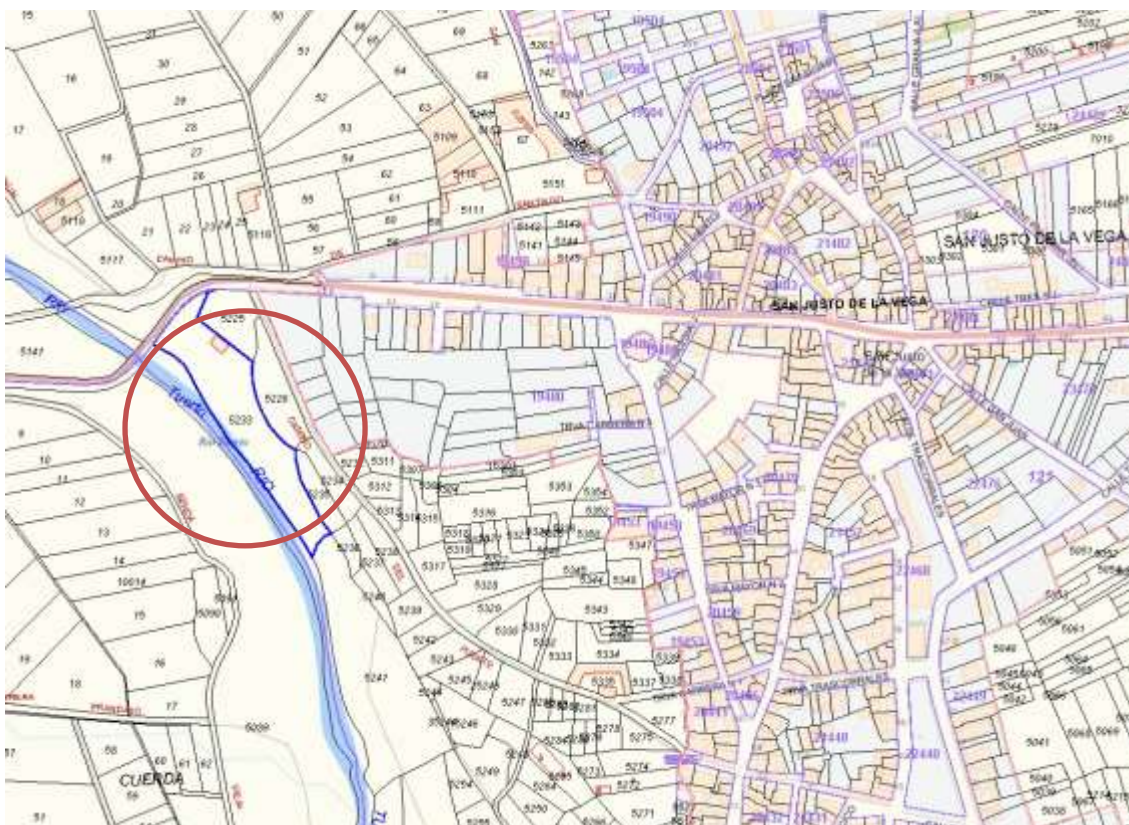


Figura 04. Situación catastral dentro del municipio de San Justo de la Vega.

La parcela se encuentra calificada por las NUMs, como **Suelo Rústico con protección de cauces** y **Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística**. A continuación, se transcribe lo que se expone en las NUMs, para esta clase de suelo doblemente protegido.

10.1.- CAP. I. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES, LAGUNAS Y VAGUADAS (SRPC).

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el Reglamento Público Hidráulico (RO. 849/1986, de 11 de abril) y la Ley 61/1992, de 18 de diciembre, de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León.

Art.134. ·Definición.

Se incluyen los cauces de cementes naturales, continuas o discontinuas, lechos de lagunas y acuíferos subterráneos a los efectos de disposición o de afección de recursos hidráulicos.

Art.135. ·Delimitación.

Se aplicará a todos los cauces existentes en el territorio municipal, tanto continuos como discontinuos, a las lagunas y humedales.

- Zonas de servidumbre: Están constituidas por dos franjas laterales de 5 metros de anchura, medidas desde las márgenes.

- Zonas de afección: Están constituidas por bandas de anchura constante en cada margen, de 11 metros en cauces discontinuos y 25 metros en cauces continuos y lagunas.

- **Zona de policía: Franjas laterales a los márgenes, de 100 metros de anchura cada una, medidas horizontalmente, en cauces y 200 metros en lagunas.**

Art.136. ·Condiciones de uso.

Deben cumplirse las condiciones fijadas a continuación y las determinaciones de cada zona del territorio sobre las que se superpongan. Serán de aplicación las condiciones más restrictivas.  
Zona de servidumbre

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**  
 Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
 San Justo de la Vega. León

**MEMORIA**

- Usos recomendados.

Paso del servicio de personal de vigilancia, salvamento y pesca.

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

- Usos condicionados

Aprovechamiento forestal productivo.

Actividades industriales vinculadas al medio (molinos, piscifactorías, minicentrales eléctricas, etc.).

Hostelería vinculada al medio existente (molinos).

- Usos prohibidos

Los demás.

Zona de afección

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal, no admitiéndose e<edificaciones auxiliares.

Recreativo extensivo.

- Usos condicionados

Construcciones e instalaciones de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo Rústico Común.

- Usos prohibidos

Los demás.

Zona de policía.

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

- Usos condicionados

Edificaciones para uso de agricultura y ganadería.

Edificación residencial.

**Edificación para equipamientos.**

Edificación industrial.

Aprovechamientos extractivos.

- Usos prohibidos

Actividades que supongan obstáculos para la corriente en dominio público hidráulico.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias; formas de energía o introduzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores con su función ecológica.

Se prohíbe la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza o el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito anteriormente.

Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando suponga un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años.

Art.137. · Condiciones de volumetría.

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**  
 Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
 San Justo de la Vega. León

**MEMORIA**

*Las edificaciones se ajustarán a las condiciones determinadas para la zona en que se ubiquen. En zonas de suelo urbano y apto para urbanizar se respetarán las alineaciones señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes se adecuarán a lo señalado por la Confederación Hidrográfica y Ayuntamiento, a fin de evitar inundaciones, corrimientos, etc.*

*Art.138. · Condiciones estéticas.*

*Se ajustarán a las condiciones determinadas para la zona en que se ubiquen.*

Las NUMs cuentan con la modificación puntual n.º 03, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 18 de junio de 2009 y publicadas en el BOCyL de 9 de julio de 2009. Dicha modificación afecta a la ordenanza de **Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística**. A continuación, se transcribe lo que se expone en las NUMs, incluyendo la modificación puntual n.º 03.

**10.5. CAP. V. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICA (SRPC- HA)**

*Art.154. · Definición.*

*Se incluye el entorno del Camino de Santiago, declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico y el entorno del Crucero de Santo Toribio, así como la Calzada de la Plata declarada Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.*

*Art.155. · Delimitación.*

*Se incluye el entorno del Crucero de Santo Toribio y el Camino de Santiago en la franja delimitada en los Planos de Ordenación.*

*Art.156.- Condiciones de uso.*

*Deben cumplirse las condiciones fijadas a continuación.*

*Usos permitidos:*

*Los que son compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan solo la obtención de la licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.*

*Usos sujetos a autorización:*

*Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.*

*a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*

*b) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones y servicios cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico entendiéndose como tales:*

- 1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.*
- 2. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.*
- 3. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.*
- 4. El saneamiento y depuración de aguas residuales.*
- 5. La recogida y tratamiento de residuos.*
- 6. Las telecomunicaciones.*
- 7. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.*

***c) Los usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:***

***1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.***

*2. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con usos urbano). Cuando, no estén señalados como usos prohibidos.*

*d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio*



**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León**MEMORIA**

asentamiento.

e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación

Usos prohibidos:

Todos los no citados en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero y, además:

a) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

b) Usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

c) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar.

d) Aquellos que manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

Art. 156.1 - Condiciones de edificación.

Se resume en los siguientes cuadros.

	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación a linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)	Edificación máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Número máx. de plantas	Altura máx. cornisa (m)	Altura máx. cumbre (m)
Edificación agropecuaria	existente	5	10	Libre con límite 70	libre	2	7	11
<b>Otros usos</b>	<b>2000</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>0,3</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9 (salvo ex. justificadas)</b>

Por otro lado, la parcela se encuentra calificada por el PECaS, como **Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística**. A continuación, se transcribe lo que se expone en el PECaS, para esta clase de suelo.

TÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO

## CAPÍTULO IX.1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 113. Delimitación de áreas de protección

Los itinerarios del Camino de Santiago situados sobre terrenos clasificados como Suelo Rústico por el Planeamiento Municipal vigente han sido reflejados en la documentación gráfica del PECaS como TR, correspondientes a los tramos de entrada y salida del término municipal.

En los ámbitos de suelo rústico se van a diferenciar los siguientes ámbitos de protección:

1. Áreas de dominio público

**2. Áreas de protección intensiva**

3. Banda de protección ambiental

Artículo 114. Afección al medio natural de actuaciones previstas en el PECaS

La ejecución de las actuaciones previstas debe garantizar la ausencia de afecciones a hábitats de interés comunitario, taxones de flora catalogada o especies del Listado de especies en régimen de protección especial. Y en relación con ello se tomarán las medidas que garanticen el cumplimiento de la normativa vigente, en particular la Ley 6/1992, de Protección de los ecosistemas acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León y la Ley 9/2013, de Pesca, o legislación que la sustituya.

## CAPÍTULO IX.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN INTENSIVA

Artículo 122. Delimitación del área

Comprende una banda de 100 metros a ambos lados del Camino, coincidente con la delimitación del Conjunto Histórico contenida en el Decreto 324/1999 de la Junta de Castilla y León.

Artículo 123. Planeamiento de aplicación

Además de lo que se determina en las Normas Urbanísticas Municipales para este tipo de suelo,

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**

Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

**MEMORIA**

será de aplicación lo contenido en el presente Plan Especial para este tipo de suelo.

El suelo rústico por el que discurre el Camino de Santiago a su paso por el municipio de San Justo de la Vega, tendrá la categoría de **Suelo Rústico de Protección Cultural** en las condiciones que se señalan en las Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 124. Condiciones de uso

Cualquier uso del suelo estará a lo dispuesto en la legislación urbanística, así como a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas municipales.

Al efecto, se establece el siguiente régimen de usos en Suelo Rústico con Protección Cultural:

1. **Derechos ordinarios:** Los propietarios de suelo rústico con protección cultural tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. **Derechos excepcionales:** Se adscriben los usos excepcionales en suelo rústico con protección cultural al siguiente régimen de usos sujetos a autorización o prohibidos.

a) **Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección cultural, previa acreditación de que tales usos no producen un deterioro ambiental o paisajístico relevante:**

1. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales las señaladas en el art. 57.c) del RUCyL.

3. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

**5. Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

**+ Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.**

+ Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) **Usos prohibidos:** Son usos prohibidos en suelo rústico con protección cultural todos aquellos usos que sin ser ordinarios no se encuentren citados de forma expresa como excepcionales permitidos o sujetos a autorización en este artículo, entre los que se encuentran las actividades extractivas, las viviendas unifamiliares y particularmente los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Cuando se autoricen usos sustentados en edificación, cumplirán las normas generales de edificaciones descritas en este documento, debiendo presentar además un Estudio de Adecuación Ambiental donde se evalúe la influencia de la implantación de dicho uso sobre el Camino de Santiago y las medidas correctoras que eviten el deterioro de la imagen desde el propio camino. Dicho Estudio deberá ser aprobado por la Comisión Territorial de Patrimonio, y se redactará con carácter previo o en la Memoria del proyecto, y contendrá la documentación señalada a continuación justificándose razonadamente los siguientes puntos:

a) **Adecuación territorial**

+ Necesidad o conveniencia de implantar el uso donde se pretende y la no disponibilidad de espacios más aptos.

+ Aptitud de la zona, conforme a la zonificación urbanística y características del paisaje. Integración paisajística en el medio, modificaciones del relieve, superficies, texturas, impactos visuales...

+ Plano de situación sobre copia del plano de Ordenación y usos del suelo del término municipal y del núcleo cercano, de las Normas Urbanísticas y sobre copia del plano catastral.

b) **Adecuación local**

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**

Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

**MEMORIA**

+ Descripción de las actuaciones, de los materiales a emplear y medidas para mejorar la implantación, vegetación de ajardinamiento, sistema de cierre de parcela y cumplimiento de las condiciones de protección del medio ambiente, uso, edificación y estéticas generales y específicas de la zona en que se sitúe.

+ Plano de parcela señalando situación de edificios e instalaciones, nivel de ocupación, urbanización, plantación de arbolado, planos esquemáticos de plantas, fachadas, cubiertas y secciones, conforme a las condiciones de protección del medio ambiente, uso edificación y estéticas generales y específicas de la zona en que se sitúe.

+ Montaje fotográfico o perspectivas esquemáticas que recojan el estado actual del entorno y superposición esquemática de las edificaciones o instalaciones previstas.

c) Adecuación técnica

+ Resolución de los problemas de conexión con viales, instalaciones, infraestructuras y vertidos, etc.

Artículo 125. Condiciones de parcelación

Se mantendrán las condiciones de parcelación establecidas por el Planeamiento Urbanístico Municipal.

Artículo 126. Condiciones de volumen

Según lo indicado en las Normas Urbanísticas municipales de San Justo de la Vega donde se especifican los parámetros generales de los usos sustentados en edificación.

Artículo 127. Condiciones estéticas generales

Se deberán cumplir de forma general con las condiciones señaladas en el capítulo IV.4 de la presente Normativa para los diferentes sistemas constructivos y aspecto general de la edificación.

Artículo 128. Condiciones estéticas particulares

Las condiciones estéticas afectan a los elementos de mobiliario, señalización e información, no afectando el trazado del Camino de Santiago.

La señalización y mobiliario, incluyendo las luminarias, estarán integrados con el medio atravesado, siendo realizados preferentemente en madera, piedra natural, forja, chapa de acero no brillante, conforme a los criterios de los proyectos a desarrollar de ámbito supramunicipal y territorial sin caer en reproducciones pretendidamente miméticas o historicistas.

Los elementos de paso sobre láminas de agua, se realizarán con estructuras y acabados de madera tratada. Las barandillas podrán resolverse con aquellos materiales que garanticen la seguridad y accesibilidad del paso, conforme a la reglamentación técnica, de accesibilidad y de seguridad aplicable, recomendándose la madera tratada y prohibiéndose expresamente el uso de materiales brillantes o con reflejos, como por ejemplo el acero inoxidable brillo.

Se cumplirá en todo caso las determinaciones de los art 56, 57, y 58 del RUCYL.

**SECCIÓN 2.ª RÉGIMEN GENERAL DE DERECHOS EN SUELO RÚSTICO****Artículo 56. Derechos ordinarios en suelo rústico.**

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

**Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.**

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera,

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**

Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

**MEMORIA**

forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1.º El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2.º La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3.º La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4.º El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5.º La recogida y tratamiento de residuos.

6.º Las telecomunicaciones.

7.º Las instalaciones de regadío.

8.º Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su consolidación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de consolidación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

**g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

**1.º Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.**

2.º Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3.º Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4.º Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

**Artículo 58. Regímenes de autorización de los usos excepcionales.**

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquéllos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia o declaración responsable, conforme al procedimiento establecido en los artículos 306 y 307. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el artículo 308, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.



#### 4.2. JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La parcela se encuentra calificada por las NUMs, como **Suelo Rústico con protección de cauces** y **Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística**. A continuación, se justifica lo que se expone en las NUMs, para esta clase de suelo doblemente protegido.

La parcela objeto de este informe se sitúa al este del río Tuerto, por lo que se encuentra dentro de los límites marcados por la ordenanza "Suelo Rústico con protección de cauces". Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, la parcela cuenta con una edificación existente, actualmente sin uso y que pretende acondicionarse como punto de atención al peregrino. Dicha construcción se emplaza en una zona que la ordenanza denomina:

- **Zona de policía: Franjas laterales a los márgenes, de 100 metros de anchura cada una, medidas horizontalmente, en cauces y 200 metros en lagunas.**

Para esta zona, las NUMs describen los usos admisibles, condicionados y prohibidos:

**Zona de policía.**

- Usos admisibles

(...)

- Usos condicionados

Edificaciones para uso de agricultura y ganadería.

Edificación residencial.

**Edificación para equipamientos.**

Edificación industrial.

Aprovechamientos extractivos.

- Usos prohibidos

(...)

*Se prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con período de retorno inferior o igual a 100 años.*

La edificación destinada a punto de atención al peregrino podría considerarse un **uso condicionado: "edificación para equipamientos"**, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente autorización.

Por otro lado, la misma ordenanza prohíbe la construcción de edificaciones en las zonas de alcance de las avenidas con periodo de retorno inferior o igual a 100 años. Para su justificación, el 27 de mayo de 2013, el Ayuntamiento de San Justo de la Vega solicitó información sobre la posible afección de las crecidas del río Tuerto a la edificación actualmente existente. **La Confederación Hidrográfica del Duero informó favorablemente, pues el edificio objeto se ubica fuera de la zona anegada por la avenida de 500 años de periodo del río Tuerto.** A continuación, se muestra el plano adjunto al informe favorable que emitió la Confederación Hidrográfica del Duero el 17 de junio de 2013.



Figura 05. Plano adjunto al Informe sobre inundabilidad.

Con todo lo anteriormente expuesto, se considera justificado el uso previsto para la construcción existente, de acuerdo con la ordenanza: Suelo Rústico con protección de cauces.

Por otro lado, la parcela objeto de este informe se sitúa al sur de la carretera N – 120: Logroño - Vigo, por la que discurre el Camino de Santiago francés. Es por ello que también se encuentra dentro de los límites marcados por la ordenanza "Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística", la cual establece los usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos:

Usos permitidos:

(...)

Usos sujetos a autorización:

Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

(...)

**c) Los usos dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo que puedan considerarse de interés público:**

**1. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.**

(...)

Usos prohibidos:

(...)

La edificación destinada a punto de atención al peregrino podría considerarse un **uso sujeto a autorización: "dotacional, vinculado al ocio o de cualquier otro tipo que pueda considerarse de interés público"**, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente

**Acondicionamiento de Construcción existente sin uso como "Punto de atención al peregrino"**  
Calle Barrio Nuevo. Polígono 121, parcela 5233.  
San Justo de la Vega. León

## MEMORIA

autorización.

Por otro lado, la misma ordenanza establece unas condiciones de edificación que quedan justificadas en la siguiente tabla:

	Parcela mínima (m <sup>2</sup> )	Separación a linderos (m)	Separación fachada (m)	Ocupación máxima (%)	Edificación máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Número máx. de plantas	Altura máx. cornisa (m)	Altura máx. cumbre (m)
Edificación existente	9.536	5 y > 5	> 10	1,18%	0,01	PB	2,80	5,00
<b>NUMs</b>	<b>2000</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>0,3</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>9 (salvo ex. justificadas)</b>

Por tanto, se considera justificado de igual manera el uso previsto para la construcción existente, de acuerdo con la ordenanza: Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística.

Además, la parcela también se ve afectada por el PECaS y se encuentra dentro de la ordenanza denominada: **Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística**. A continuación, se justifica lo que se expone en el PECaS para esta clase de suelo.

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, la parcela cuenta con una edificación existente, actualmente sin uso y que pretende acondicionarse como punto de atención al peregrino. Dicha construcción se emplaza en una zona que la ordenanza denomina:

### 2. Áreas de protección intensiva

Para esta zona, el PECaS describe los derechos ordinarios, excepcionales y prohibidos para Suelo Rústico con protección cultural:

#### 1. Derechos ordinarios

(...)

#### 2. Derechos excepcionales:

a) Usos sujetos a autorización en suelo rústico con protección cultural, previa acreditación de que tales usos no producen un deterioro ambiental o paisajístico relevante:

(...)

#### 5. Otros usos, sean dotacionales, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

**+ Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.**

(...)

b) Usos prohibidos

(...)

La edificación destinada a punto de atención al peregrino podría considerarse un **uso de derecho excepcional: "otro uso, dotacional, vinculado al ocio o de cualquier otro tipo, que pueda considerarse de interés público"**, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente autorización.

Por tanto, se considera justificado nuevamente el uso previsto para la construcción existente, de acuerdo con la ordenanza: Suelo Rústico con protección cultural e histórico-artística que establece el PECaS.

En resumen, San Justo de la Vega no cuenta con servicio para la información al peregrino, a pesar de encontrarse en el tramo final de una de las etapas del Camino de Santiago Francés (etapa de Villadangos del Páramo a Astorga). Por lo que acondicionar la construcción existente como punto de atención al peregrino sería dotar al municipio de un nuevo equipamiento.

**MEMORIA**

Además, la parcela objeto de la presente memoria se encuentra dentro de la zona afectada por la declaración del conjunto histórico del Camino de Santiago (Camino Francés).

Es por ello que, dada su privilegiada posición junto a la N-120 (carretera por la que discurre el trazado del Camino de Santiago) y situándose a la salida del municipio, la construcción existente resulta el lugar idóneo para la ubicación del punto de atención al peregrino en su paso por San Justo de la Vega. Siendo este un nuevo equipamiento para el municipio, con un uso dotacional y de indudable interés público, ya que sería un foco de atracción para peregrinos y turistas.

Por lo tanto, se considera que **CUMPLE con lo establecido, tanto en las NUMs como en el PECaS, en cuanto a condiciones de uso, volumetría y condiciones estéticas.**

**De igual manera, se cumple con lo establecido en el RUCyL**, pues los usos que establecen las ordenanzas justificadas anteriormente se encuentran adaptados a los de esta normativa; por lo que se atiende al régimen del suelo rústico con protección cultural, incluido en el artículo 64 del RUCyL:

**Artículo 64. Régimen del suelo rústico con protección cultural y del suelo rústico con protección natural.**

1. En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.
2. En el resto del suelo rústico con protección natural y en el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

**a) Son usos sujetos a autorización:**

- 1.º Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.
- 2.º Los citados en la letra g) del artículo 57, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

b) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 y, además:

- 1.º Los citados en las letras b) y e) del artículo 57.
- 2.º Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

El uso de "punto de atención al peregrino" que se le pretende dar a la construcción existente, se puede incluir en el apartado g del artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico del RUCyL:

**Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.**

**g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:**

- 1.º **Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.**

Por lo que, nuevamente, se trata de un uso sujeto a autorización, el cual queda justificado en esta solicitud de uso excepcional en suelo rústico para su correspondiente autorización.

## **5. JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES DE LA DOTACION DE LOS SERVICIOS NECESARIOS**

La dotación de los servicios no perjudica la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes. La edificación cuenta con acceso desde el camino del Puente, de referencia catastral 24151A121090290000GJ.

La parcela se encuentra cercana al núcleo urbano de San Justo de la Vega, por lo que los servicios urbanos necesarios, se obtienen desde el suelo urbano de dicha localidad, concretamente desde el camino del Puente, pues existen las acometidas a las redes de alcantarillado y de abastecimiento de agua en dicho punto, así como a las líneas de suministro de energía eléctrica y de telefonía.

Se prevé la dotación de aseos y office y, por tanto, la generación de aguas sucias, las cuales serán asimilables a las de tipo doméstico. En cuanto a las aguas pluviales, a priori, se prevé un drenaje natural al terreno.

No se prevén otro tipo de residuos susceptibles de contaminación que los de un uso asimilable a residencial, de tipo doméstico. No obstante, en caso de que los hubiera estos serán retirados y tratados por otros gestores autorizados en la gestión de los mismos.

Así pues, el modo en que se resuelve la dotación de servicios necesarios no prevé una repercusión significativa en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes. No existen riesgos para la protección de medio ambiente ni para el entorno urbano.

Se garantizarán las condiciones de seguridad y protección contra incendios, realizando las medidas correctoras necesarias y oportunas exigidas por la normativa.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO EN SUELO RÚSTICO Y DEL INTERÉS PÚBLICO

### 6.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El interés público de su emplazamiento en suelo rústico se basa en la consolidación y mantenimiento de la población y de los puestos de trabajo de una zona deprimida con decremento de población continuado. Además, con el acondicionamiento de la construcción existente, actualmente sin uso, como "Punto de atención al peregrino" se potencia el mantenimiento del camino de Santiago tradicional y se fomenta la dotación de servicios al peregrino, ya que, como se ha mencionado en apartados anteriores, San Justo de la Vega no cuenta con servicio para la información al peregrino, a pesar de ser un municipio por el que pasa una de las calzadas romanas que partían de la antigua "Asturica Augusta" y ser final de una de las etapas del Camino de Santiago Francés (etapa de Villadangos del Páramo a Astorga).

Como la mayoría de las zonas rurales de la provincia, se encuentra dentro de un proceso grave de despoblación. Esta despoblación, ni si quiera se traduce en un movimiento de personas activas desde el medio rural a las ciudades de la provincia, ni tan si quiera de la comunidad, sino que, por el contrario, este proceso de despoblación está afectando a la totalidad de la provincia y a la comunidad autónoma, por lo que se hace tremendamente necesario focalizar todo tipo de acciones a evitar este proceso, que en ocasiones se antoja imparable.



Figura 06. Evolución demográfica del municipio de San Justo de la Vega.

Este es un problema grave, del que Bruselas lleva advirtiendo a los gobiernos, tanto nacionales, como comarcales y locales desde hace años, ya que sus consecuencias, no solo ya de control del propio territorio, sino de organización económica y social pueden ser extremadamente graves.

*"De los 8.125 pueblos que vertebran nuestro territorio, seis de cada diez municipios rurales tienen una población menor de mil habitantes y se encuentran en riesgo de extinción".*

No es la primera vez que se hace hincapié dentro del parlamento europeo con claridad que el mundo rural en España está en juego, que nos encontramos en un

**MEMORIA**

momento clave para evitarlo, y que las ayudas que hasta ahora se han destinado para grandes inversiones, no han evitado que los habitantes de los de las zonas rurales hayan huido.

Es, por tanto, de interés público la contribución a evitar la despoblación de los núcleos rurales mediante pequeñas acciones y el fomento de pequeñas actividades de autoempleo, así como la de colaborar al desarrollo local o comarcal, etc.

---

**6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UBICACIÓN DEL USO EN SUELO RÚSTICO**

---

La necesidad de su emplazamiento en suelo rústico se basa, de igual manera, en la consolidación y mantenimiento de la población de una zona deprimida con decremento de población continuado.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, San Justo de la Vega no cuenta con servicio para la información al peregrino, a pesar de ser un municipio por el que pasa una de las calzadas romanas que partían de la antigua "Asturica Augusta" y ser final de una de las etapas del Camino de Santiago Francés (etapa de Villadangos del Páramo a Astorga). Por lo que acondicionar la construcción existente como punto de atención al peregrino sería dotar al municipio de un nuevo equipamiento. Además, la parcela objeto de la presente memoria se encuentra dentro de la zona afectada por la declaración del conjunto histórico del Camino de Santiago (Camino Francés).

*Decreto 324/1999 de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León.*

*La delimitación del conjunto histórico se define, en líneas generales, por una banda de 100 metros a cada lado de los distintos itinerarios rurales, con las variaciones que para cada caso concreto defina la documentación gráfica obrante en el expediente. Documentación que, asimismo, define la delimitación de cada uno de los itinerarios urbanos.*

Por otro lado, el Plan Especial del Camino de Santiago a su paso por San Justo de la Vega tiene por objeto establecer las determinaciones para la **protección, recuperación y revitalización de la zona declarada Conjunto Histórico del Camino de Santiago y su ámbito de protección.**

Es por ello que, dada su privilegiada posición junto a la N-120 (carretera por la que discurre el trazado del Camino de Santiago) y situándose a la salida del municipio, la construcción existente resulta el lugar idóneo para la ubicación del punto de atención al peregrino en su paso por San Justo de la Vega. Siendo este un nuevo equipamiento para el municipio, con un uso dotacional y de indudable interés público, ya que sería un foco de atracción para peregrinos y turistas.

Por último, cabe mencionar que el programa de necesidades para el nuevo uso se adapta completamente a las estancias existentes. Actualmente, la edificación cuenta con un espacio diáfano sin uso que podría recuperarse y revitalizarse como sala de reunión/descanso y una pequeña zona de recepción. Además del espacio principal, el edificio también cuenta con aseos, zona de botiquín y un pequeño almacén de bebidas y similares y zona de preparados.

El interés general y el mandato legal, deben responder al Interés Público Municipal plasmado en el documento de las Normas Urbanísticas Municipales actualmente vigente, y al deber de cumplimiento de las leyes establecidas, analizando los mayores beneficios sociales, para el desarrollo urbano del Municipio y sus ciudadanos.

## **7. COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO AL USO UNA VEZ AUTORIZADO**

El solicitante se compromete en documento anejo a vincular el terreno al uso una vez autorizado siendo esta condición previa a la obtención de la licencia urbanística. Esta vinculación se llevará a efecto haciendo constar en el Registro de la Propiedad, como:

- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- Las limitaciones impuestas por la autorización.
- La condición de parcela indivisible.

VªBª PROPIEDAD



## 8. CONCLUSIÓN

A entender del técnico que suscribe, se considera autorizable y se justifica la necesidad del emplazamiento propuesto y su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, ya que concurren circunstancias específicas de "interés público" en el uso de punto de atención al peregrino de la construcción existente para su acondicionamiento.

San Justo de la Vega, agosto de 2019.

EL ARQUITECTO



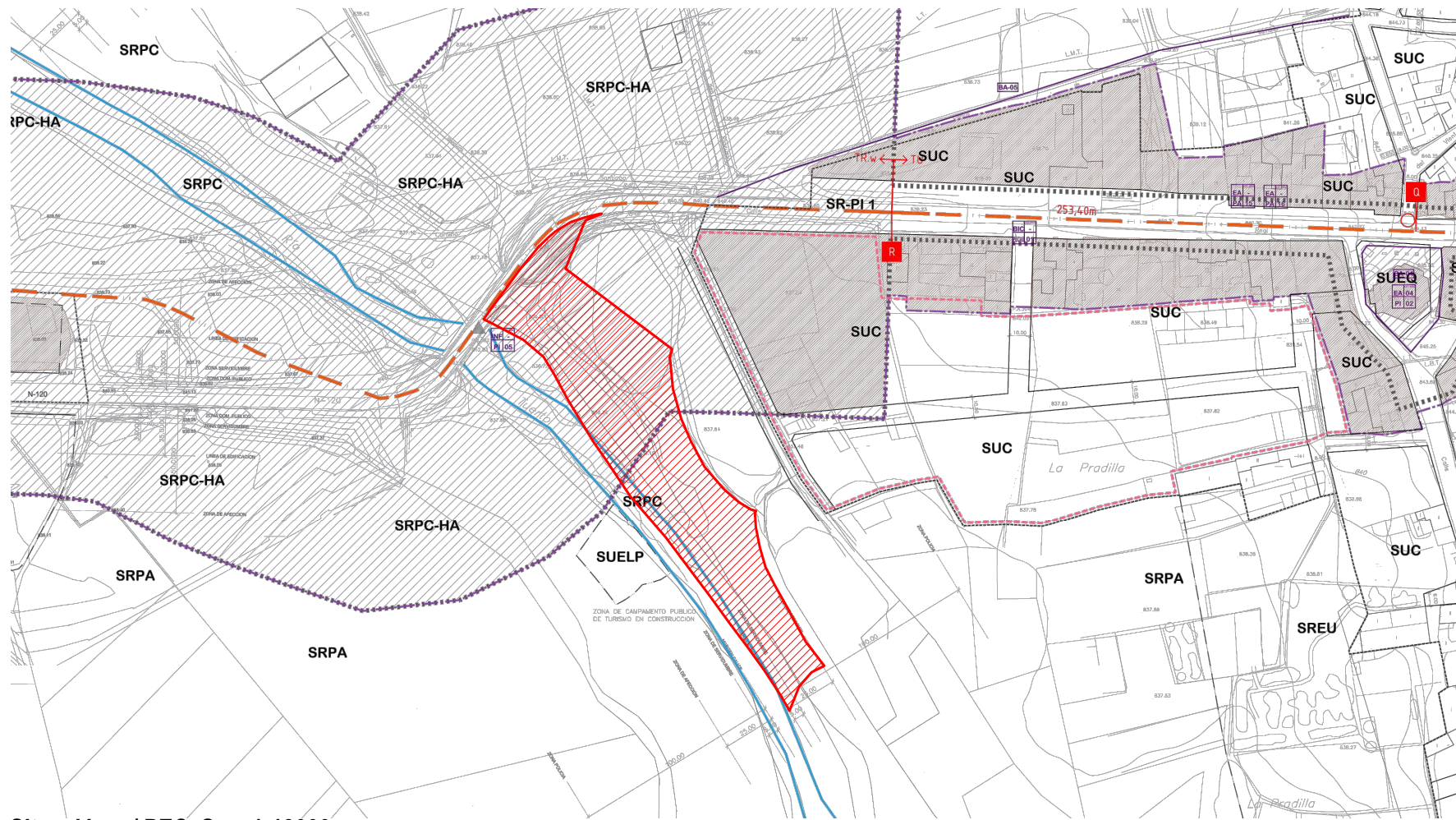
Alejandro Cabeza Prieto  
arquitecto C.O.A.L. 11.612

VªBª PROPIEDAD

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

P-01.	SITUACIÓN	
	Situación s./PECaS	1/3000
	Situación s./Normas Urbanísticas Municipales	1/3000
P-02.	EMPLAZAMIENTO	
	Situación s./Catastro	1/3000
	Emplazamiento	1/1000
	Emplazamiento del Punto de atención al peregrino	1/250
P-03.	EDIFICACIÓN	
	Plano de planta de construcción existente actualmente sin uso	1/100
	Plano de planta de Acondicionamiento de construcción existente actualmente sin uso como Punto de atención al peregrino	1/100
P-04.	EDIFICACIÓN	
	Plano de cubiertas	1/100
	Alzados	1/100
	Sección tipo	1/100





Situación s./ PECaS. e. 1:13000.



Situación s./ NUMs. e. 1:3000.

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	
	TRAZADO DE CAMINO DE SANTIAGO CONFORME A LA DECLARACIÓN DEL DECRETO 324/1999 (BIC)
	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO CONFORME A LA DECLARACIÓN DEL D. 324/1999
	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO EN SUELO RÚSTICO SEGUN EL D. 324/1999
	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
	PARCELAS AFECTADAS POR EL PECAS EN SUELO URBANO
	TRAMO URBANO/RÚSTICO. LOCALIDAD. ORIENTACIÓN
	DIVISIÓN POR TRAMOS
	TRAMOS DEL CAMINO ALTERNATIVOS

CATALOGO		CATALOGO ARQUEOLÓGICO	
BIC	BIEN DE INTERÉS CULTURAL	BA-nº	
EA	ELEMENTO ARQUITECTÓNICO	BA-nº	
ES	ELEMENTO SINGULAR	Tipología	Referencia catalogo pat. arqueológico
INF	INFRAESTRUCTURA	Grado de protección	nº de orden
PECAS PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN DEL CAMINO SANTIAGO			
PI	INTEGRAL		
PE	ESTRUCTURAL		
PA	AMBIENTAL		

ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE (NUM 2003)			
<b>LIMITES Y CRITERIOS GRÁFICOS</b>			
	LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL		ALINEACIÓN EXISTENTE
	LIMITE SUELO URBANO		ALINEACIÓN
<b>SUELO URBANO (SU)</b>			
SUC	CASCO RURAL	SUI	INDUSTRIAL
	CONSOLIDADO PENDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	SUEQ	DE EQUIPAMIENTO
SUCE	RESIDENCIAL EXTENSIVO	SUELP	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
<b>SUELO RÚSTICO (SR)</b>			
SR-C	COMÚN	SR-PA	PROTECCIÓN AGROPECUARIA
SR-EU	ENTORNO URBANO	SR-PC	PROTECCIÓN CAUCES
SR-PI	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SR-PEP	PROTECCIÓN ECOLÓGICA-PAISAJÍSTICA
PI1	CARRETERAS	SRPC-HA	PROTECCIÓN CULTURAL E HISTÓRICO ARTÍSTICA

LEYENDA	
	SUC SUELO URBANO CASCO RURAL
	SUCE SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO
	SUEQ SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO
	SUELP SUELO URBANO ESPACIO LIBRE PÚBLICO
	SUI SUELO URBANO INDUSTRIAL
	SREU SUELO RÚSTICO ENTORNO URBANO
	SR-C SUELO RÚSTICO COMÚN
	SR-PA SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN AGROPECUARIA
	SR-PC SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CAUCES
	SR-PEP SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CULTURAL E HISTÓRICO ARTÍSTICA
	SUELO URBANO.
	ALINEACIÓN FUTURA.
	ALINEACIÓN EXISTENTE.
	ENTORNO PROTECCIÓN CAMINO SANTIAGO
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
	ZONA DE PROTECCIÓN DEL CAMINO
	ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERÉS AMBIENTAL
	ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERÉS CULTURAL
	SUC SUELO URBANO CONSOLIDADO PENDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL  
**ACONDICIONAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE SIN USO COMO "PUNTO DE ATENCIÓN AL PEREGRINO"**  
 Situación

Calle Barrio Nuevo, polígono 121, parcela 5.233. San Justo de la Vega. León.

Fecha  
 Agosto 2019

arquitecto  
 Alejandro Cabeza Prieto

Promotor  
 Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega

Plano Nº  
**01/04**

Plano  
**PECaS y NUMs**

Impresión 20 septiembre 2019  
 Archivo D:\CloudStation\1244\_UsaExcepcional San Justo\1244\_DG\_rev01.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.  
 1/3000 1244.SE



alejandro.cabeza@coal.es  
 C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León  
 T.+34 987 357 322  
 Avda. Las Murallas 42 5ºE - 24700 Astorga, León  
 T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.

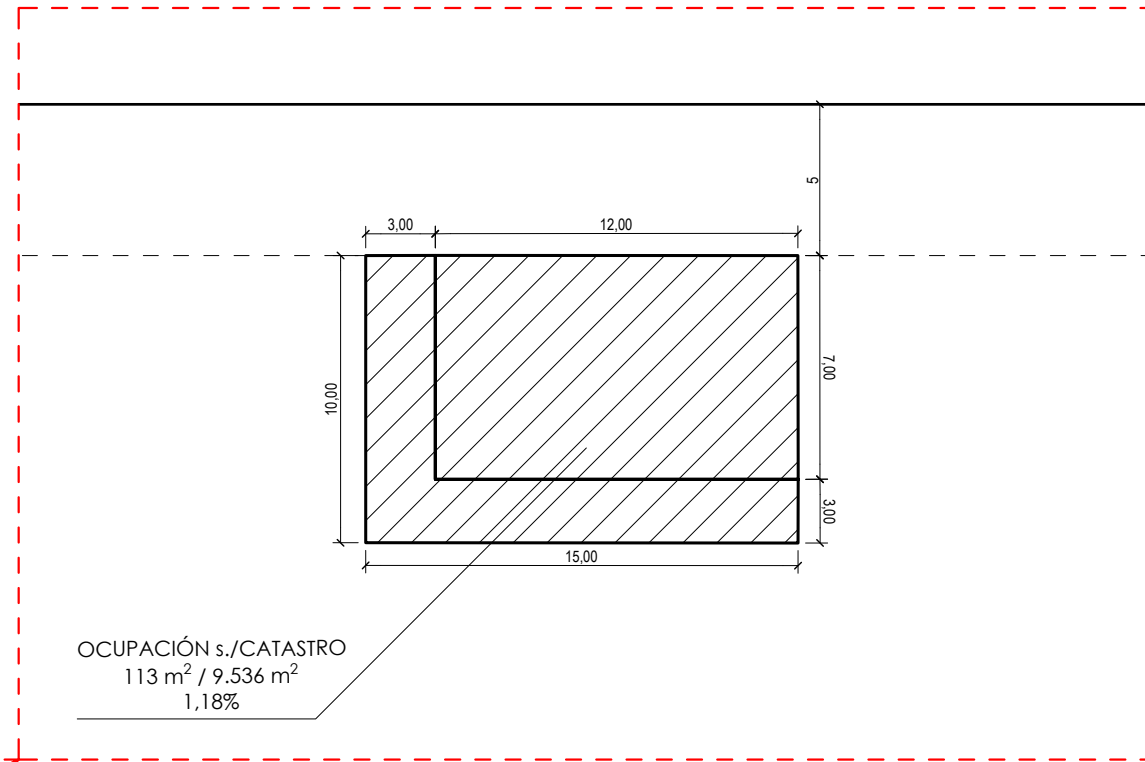




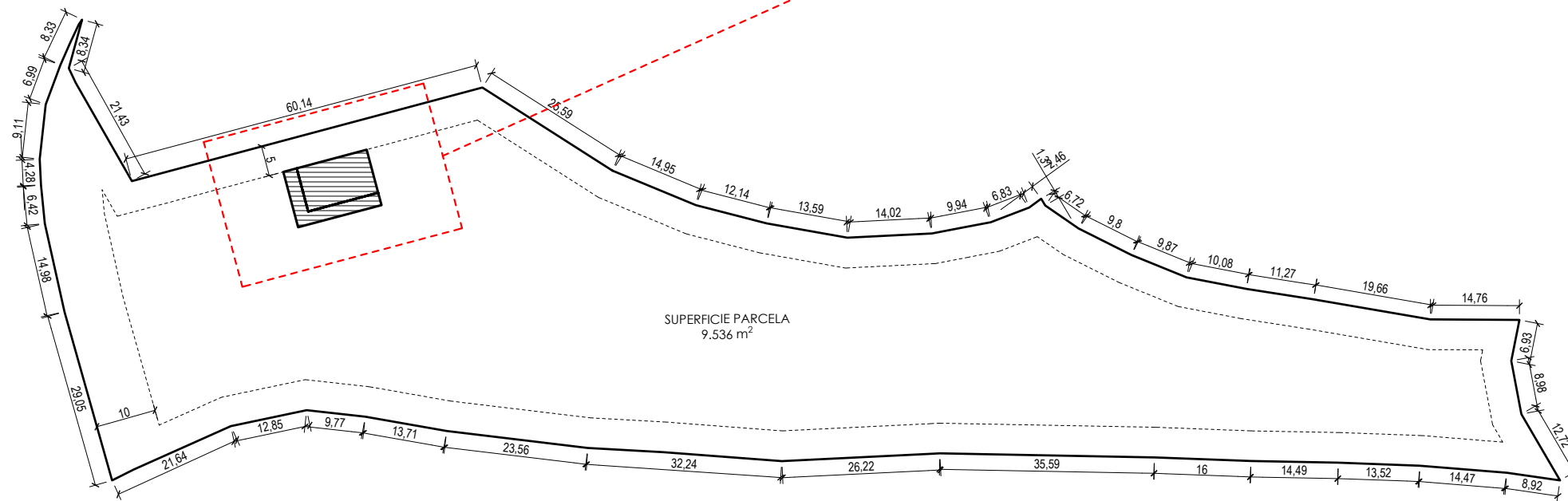
Situación catastral. e. 1:3000.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

	N.U.M.	N.U.M.	P.E.Ca.S.	PROYECTO
ORDENANZA	SRPC.	SRPC - HA.	SRPC - HA.	SRPC y SRPC - HA.
USO	ZONA DE POLICÍA Uso condicionado: Edificación para equipamientos.	Uso sujeto a autorización: Dotacional. vinculado al ocio o que pueda considerarse de interés público	ÁREA DE PROT. INTENSIVA Uso sujeto a autorización: Dotacional, vinc. al ocio o que pueda considerarse de interés público	CUMPLE
PARCELA MÍNIMA	--	2.000 m <sup>2</sup>	--	9.536 m <sup>2</sup> - CUMPLE
SEPARACIÓN A FACHADA	--	10 m	--	> 10 m - CUMPLE
SEPARACIÓN A LINDEROS	--	5 m	--	5 m - CUMPLE
OCUPACIÓN MÁXIMA	--	25%	--	1,18% - CUMPLE
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	--	0,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	--	0,001 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> - CUMPLE
NÚMERO DE PLANTAS	--	2 (Baja + 1)	--	1 (Baja) - CUMPLE
ALTURA MÁXIMA	--	7,00 m cornisa / 9,00 m cumbrera	--	xx m cornisa / xx m cumbrera CUMPLE



Emplazamiento del Punto de atención al peregrino. e. 1:250.



Emplazamiento. e. 1:1000.

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

ACONDICIONAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE SIN USO COMO "PUNTO DE ATENCIÓN AL PEREGRINO"

Situación  
Calle Barrio Nuevo, polígono 121, parcela 5.233. San Justo de la Vega. León.

Fecha  
Agosto 2019

arquitecto  
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor  
Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega

Plano N°  
**02/04**

Plano  
Situación y Emplazamiento

Impresión 20 septiembre 2019  
Archivo D:\CloudStation\1244\_UsosExcepcional San Justo\1244\_DG\_rev01.dwg

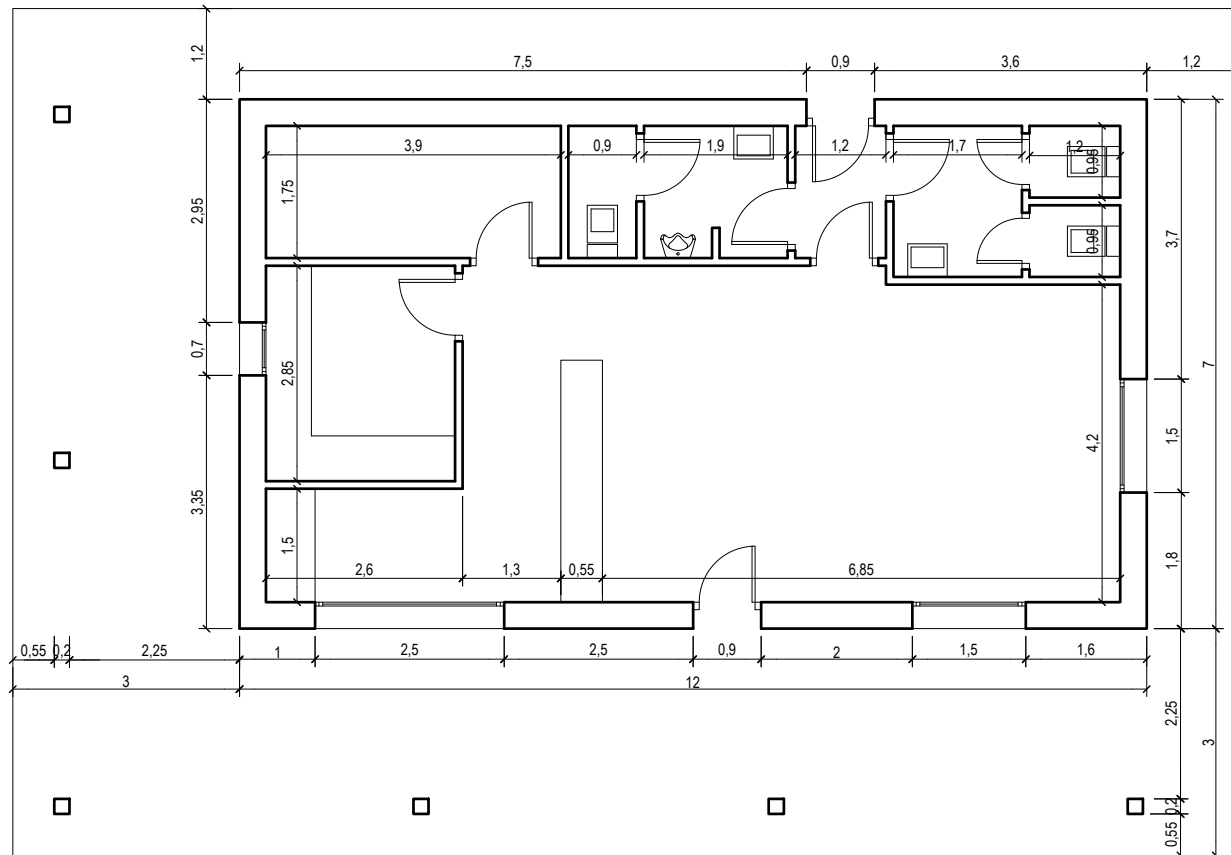
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:  
1/3000 1244.SE  
1/1000

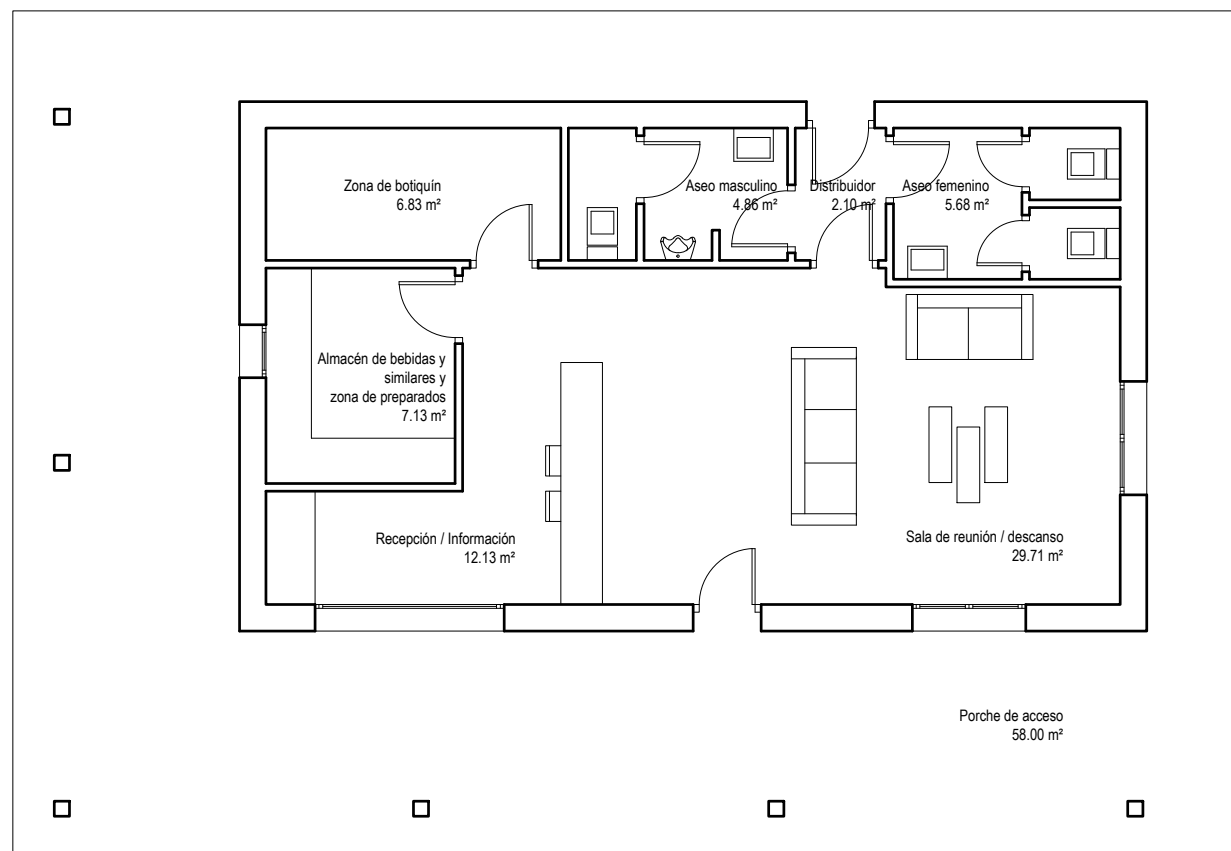


alejandrocabeza@coal.es  
C/La Beltrana, 16 - 24270 Carrizo de la Ribera, León  
T.+34 987 357 322  
Avda. Las Murallas 42 5ºE - 24700 Astorga, León  
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



Plano de Planta de Construcción existente actualmente sin uso. e. 1:100.



Plano de Planta de Acondicionamiento de Construcción existente actualmente sin uso como Punto de atención al peregrino. e. 1:100.

CUADRO DE SUPERFICIES TOTALES

	S. Útil (m <sup>2</sup> )	S. Construida (m <sup>2</sup> )
P. ATENCIÓN AL PEREGRINO	68.44 m <sup>2</sup>	84.00 m <sup>2</sup>
PORCHE	58.00 m <sup>2</sup>	*(29.00 m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	<b>126.44 m<sup>2</sup></b>	<b>113.00 m<sup>2</sup></b>

SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL  
 ACONDICIONAMIENTO DE  
 CONSTRUCCIÓN EXISTENTE  
 SIN USO COMO "PUNTO DE  
 ATENCIÓN AL PEREGRINO"  
 Situación

Calle Barrio Nuevo, polígono 121,  
 parcela 5.233. San Justo de la Vega.  
 León.

Fecha  
 Agosto 2019

arquitecto  
 Alejandro Cabeza Prieto

Promotor  
 Excmo. Ayuntamiento de San  
 Justo de la Vega

Plano N°  
**03/04**

Plano  
**Plantas**

Impresión 20 septiembre 2019  
 Archivo D:\CloudStation\1244\_UsosExcepcional San Justo\1244\_DG\_rev01.dwg

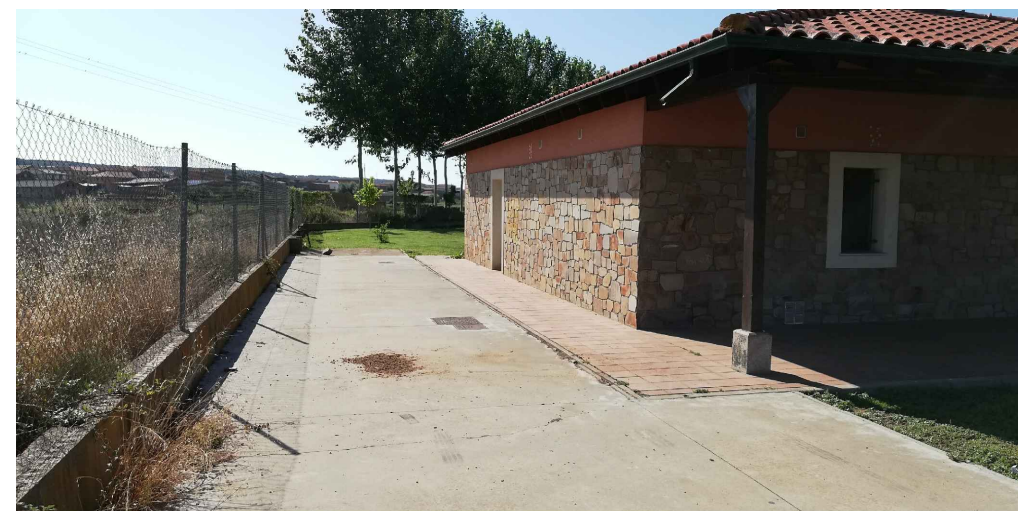
Rev.	Fecha	Modificación

Escala 1/100 Ref: 1244.SE Ref. Ext.: 



alejandro.cabeza@coal.es  
 C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
 T.+34 987 357 322 ·  
 Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
 T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

ACONDICIONAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE SIN USO COMO "PUNTO DE ATENCIÓN AL PEREGRINO"  
Situación

Calle Barrio Nuevo, polígono 121, parcela 5.233. San Justo de la Vega. León.

Fecha

Agosto 2019

arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega

Plano N°

04/04

Plano

Plano de Cubiertas, alzados y secciones.

Impresión 20 septiembre 2019  
Archivo D:\CloudStation\1244\_UsosExcepcional San Justo\1244\_DG\_rev01.dwg

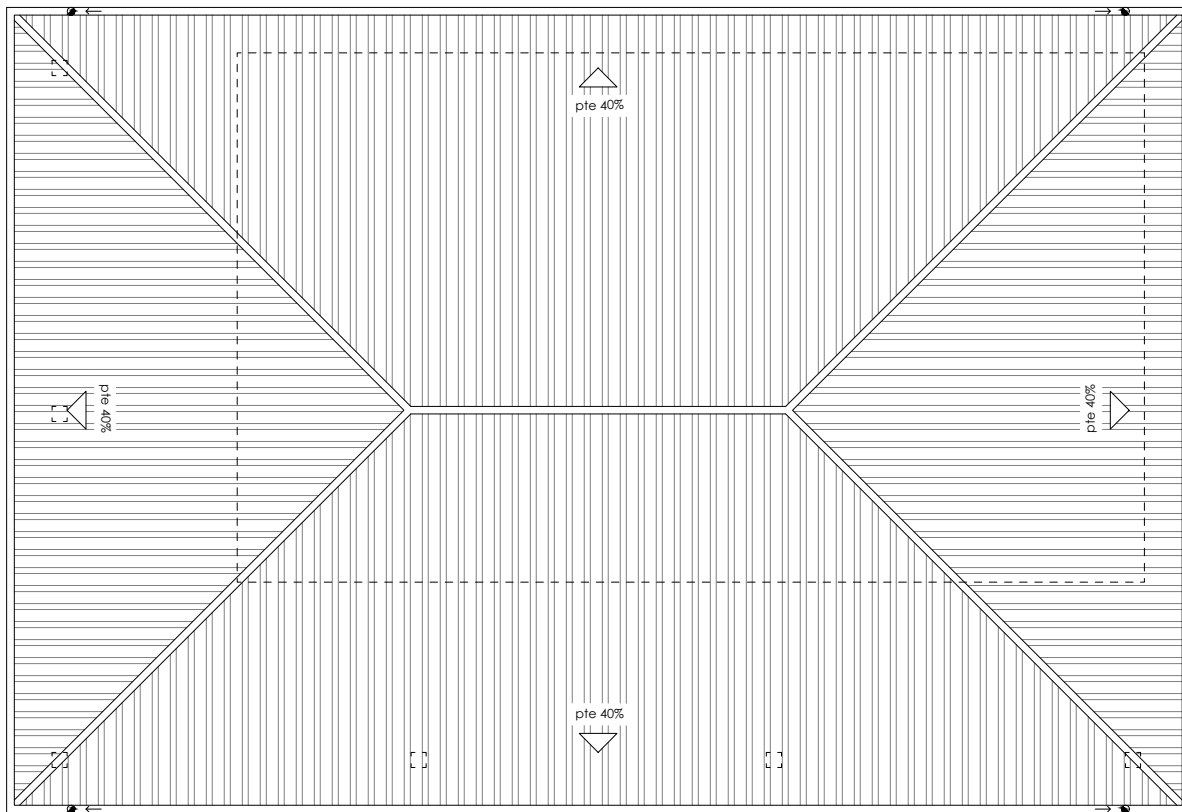
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:  
1/100 1244.SE

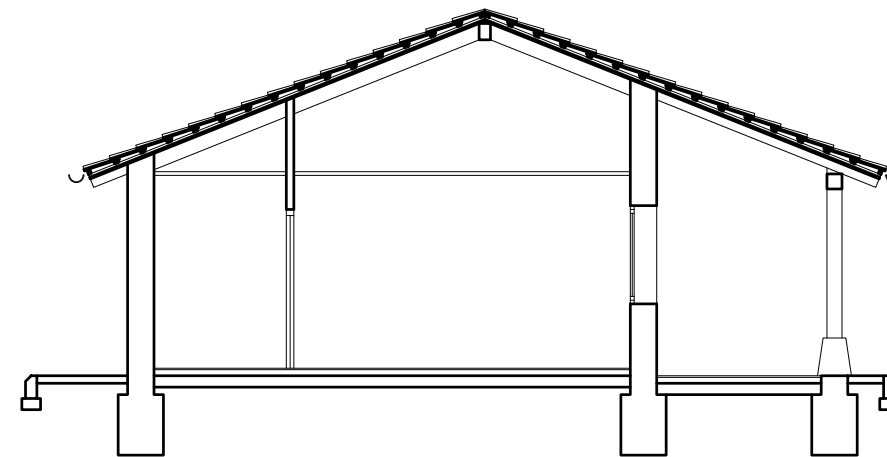


alejandro.cabeza@coal.es  
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
T.+34 987 357 322  
Avda. Las Murallas 42 5ºE· 24700 Astorga, León  
T.+34 628 297 057

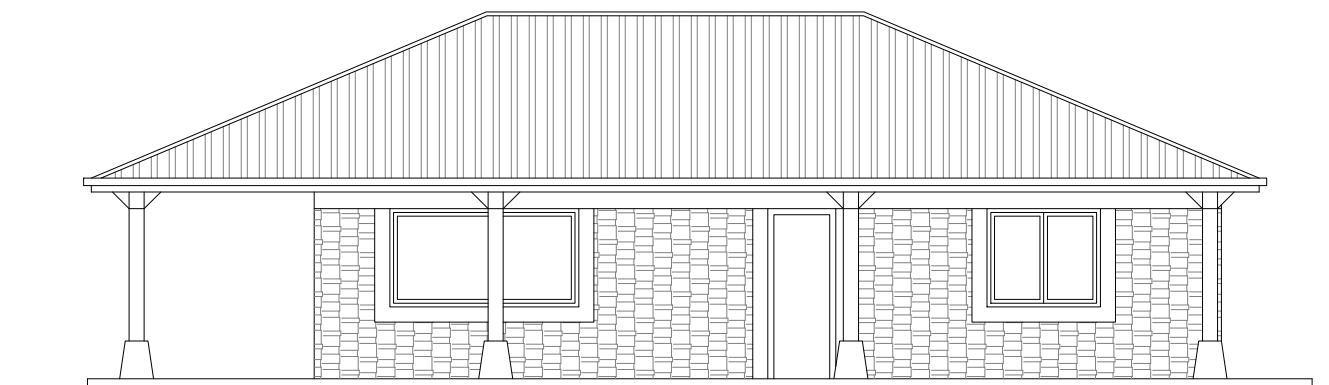
PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original, del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



Plano de Cubiertas. e. 1:100.



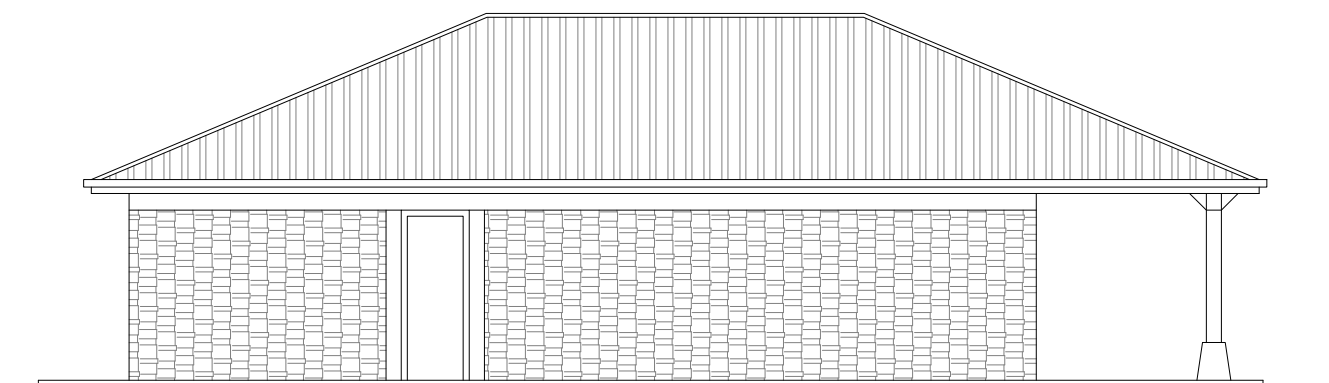
Sección Tipo. e. 1:100.



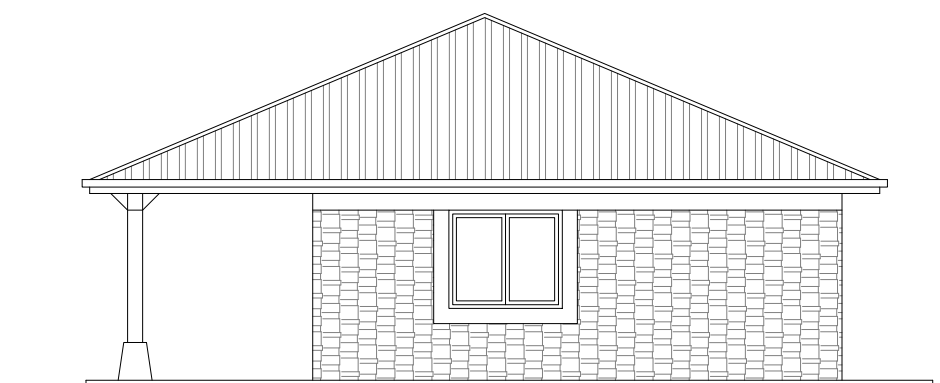
Alzado Suroeste. e. 1:100.



Alzado Noroeste. e. 1:100.



Alzado Noreste. e. 1:100.



Alzado Sureste. e. 1:100.