



Estudio de Detalle

Parcela en Suelo Urbano Consolidado

C/ Carrera nº23

San Justo de la Vega. León

Arquitecto:

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor:

Jesús Alonso Cantón

INDICE**I. MEMORIA INFORMATIVA**

1. APARTADO PREVIO
 - 1.1. Objeto
 - 1.2. Autor del encargo
 - 1.3. Autor del informe
 - 1.4. Legislación urbanística
2. ÁMBITO
 - 2.1. Descripción del ámbito del estudio de detalle
 - 2.2. Linderos
 - 2.3. Superficie
 - 2.4. Entorno
 - 2.5. Ficha catastral
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 3.1. Determinaciones de ordenación general
 - 3.2. Determinaciones de ordenación detallada

DILIGENCIA:
Que extiende el secretario-interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 4 de octubre de 2017.

San Justo de la Vega, a 6 de octubre de 2017

El Secretario-Interventor Municipal
Fdo. Fernando Casallana Fernández


II. MEMORIA VINCULANTE

1. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.1. Justificación del interés público
 - 1.2. Justificación de la idoneidad del instrumento
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
 - 3.1. Modificación del fondo edificable
4. RESUMEN EJECUTIVO
5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. CONCLUSIÓN

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01	ESTADO ACTUAL. Situación. Doc. fotográfica
PI-02	PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Urbanísticas Municipales
PI-03	PLANO DE ALTURAS DEL ENTORNO

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01	ORDENACIÓN GENERAL. Aprovechamiento máximo
PO-02	VOLUMENES ALINEACIONES Y COTAS.

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. GENERALIDADES

1.1. OBJETO

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle que afecta a la parcela urbana de Referencia Catastral 2045913TN5024N0001LP, sita en la Calle Carrera nº23 de la localidad de San Justo de la Vega.

Este instrumento de planeamiento, conforme al Art 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Art. 131 apartado y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es el documento adecuado para modificar la ordenación detallada dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado.

El Objeto de este Estudio de Detalle es reordenar la edificabilidad resultante de la aplicación directa de las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Justo de la Vega, ajustando los volúmenes a la realidad ya edificada de la zona, y a las tipologías edificatorias existentes.

Más concretamente, la propuesta del presente Estudio de Detalle consiste en la modificación del fondo edificable de la planta primera solo en la zona norte de la parcela, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta.

Se plantea solo modificar el fondo edificable en la zona norte por varias razones, a saber, por ocultar la totalidad de una de las medianeras vistas existentes (ante la imposibilidad intrínseca de ocultar la totalidad de ellas, perteneciente a la parcela urbana izquierda entrando. Ocultación de una futura medianera que previsiblemente aparecerá en la parcela del fondo (ver doc. gráfica). De igual forma, al adosarse al lindero norte, se respeta la totalidad de un futuro patio de manzana, (actualmente inexistente), ya que la distancia a la calle nueva es menor a 16 metros. Recuperar una tipología extremadamente típica de la zona, como es la casa en torno a un patio, la cual no se puede llevar a cabo con la actual ordenación detallada para la parcela, y, por último, y consecuencia de lo anterior, tradicionalmente se orientaban las estancias vivideras en planta baja y primera al sur (tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta).

La casa patio es una tipología muy típica de la zona donde se encuentra ubicada la localidad y municipio de San Justo de la Vega. Se puede considerar un "subtipo" dentro de las edificaciones adosadas.

Con ello se pretende que la edificación que se va a ejecutar, quede integrada en la zona donde se va a ubicar, rodeada de casas patio de B+1, configurando una trama urbana uniforme, cerrando patios de parcela y tapando la medianera existente en el lindero norte de la misma.

1.2. AUTOR DEL ENCARGO

El presente anejo al informe al que acompaña es emitido a instancias de D. Jesús Alonso Cantón, con D.N.I. 71.557.861-P, y con domicilio en Calle Carrera nº23, 24710, San Justo de la Vega, León.

1.3. AUTOR DEL INFORME

El presente estudio de detalle ha sido redactado por D. Alejandro Cabeza Prieto, Arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 11612, provisto de D.N.I. nº 71.559.788-A, con domicilio profesional en C/ La Beltrana, nº16, 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 Estudio de Detalle se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en los artículos 131 y siguientes del RUCyL:

CAPÍTULO IV Planeamiento de desarrollo Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.**
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Estudios de Detalle deben también:

MEMORIA

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
 - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
 - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.



2. ÁMBITO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela urbana objeto del presente estudio de detalle se encuentra situada en la parcela urbana de referencia catastral 2045913TN5024N0001LP sita en Calle Carrera nº23, en la localidad de San Justo de la Vega, León.

La parcela antes descrita se encuentra dentro del núcleo urbano de San Justo de la Vega, incluida en el Suelo Urbano Consolidado por las normas urbanísticas municipales (en adelante N.U.M.s) actualmente en vigor (2003). Por otro lado, no se encuentra afectada por el Plan Especial de Protección del Camino de Santiago, tal y como se justifica en los siguientes apartados del presente documento.

2.2. LINDEROS

Linda en la parte sur con la edificación principal de la parcela de referencia catastral 2045912TN5024N, edificación que no cumple el fondo edificable máximo para planta primera definido en las NUMs, levantado en torno al año 1971. Por el norte, con la parcela de referencia catastral 2045901TN5024N, la cual da a dos calles, calle carrera y calle nueva. Esta edificación ocupada de igual forma todo el fondo del lindero en común en planta primera con la parcela objeto del presente estudio de detalle. Por el fondo de la parcela, o lo que es lo mismo, por el este, con la parcela de referencia catastra 2045902TN5024N, da también a dos calles, la calle nueva y la calle mayor. Cabe destacar que el lindero común a ambas se encuentra edificado parcialmente.

2.3. SUPERFICIE

La edificación posee una superficie aproximada según catastro de 301,00 m². No tiene división horizontal constituida.

2.4. ENTORNO

Existen un gran número de edificaciones en el entorno de una tipología muy típica de la zona, derivada de la casa maragata, y esta a su vez derivada de la "domus romana". Esta tipología es la casa patio, o edificaciones en torno a un patio central.

Esta tipología, viene determinada principalmente para adaptarse a las necesidades de la actividad económica típica de la zona, apareciendo los patios, que permiten el acceso del carro. Sobre el patio surge la solana o corredor (volado o apoyado en pies derechos). La actividad de labores agrarias y, ganaderas, e incluso en con actividades textiles, basadas en la lana de su ganadería.

La vivienda se cierra al exterior, huyendo del frío y de miradas ajenas, y se vuelca hacia al interior, siendo el patio el eje de la vida, que facilita el soleamiento de la

MEMORIA

casa. La edificación se compone de cuerpos que se unen en forma de L o U, cerrando el patio o corral. Incluso pueden llegar a rodear los cuatro lados del patio. La parte más elevada de la edificación, de dos alturas, cierra el conjunto al Norte, a fin de proteger de los vientos dominantes. En este cuerpo se solían encontrar las estancias vivideras, almacenes, cuadras de ganado mayor y el pajar, situado sobre la cuadra.

La zona baja, de una sola altura, se coloca de forma que permite el soleamiento en el interior y alberga la ganadería menor (cabras, ovejas y cerdos).

Esta tipología que funcionalmente es muy versátil, entre sus cualidades está el muy buen desde el punto de vista de la eficiencia energética en un clima tan duro como el de León, y concretamente la zona de San Justo de la Vega, con inviernos severos y veranos calurosos, de tal forma que permite verter las estancias vivideras a la mejor orientación posible, y utilizar los beneficios del patio para el enfriamiento nocturno, cuyos beneficios están de sobra estudiados por la arquitectura bioclimática.

Esta tipología tan versátil, funcional, tan bella tanto en sí misma, como por la historia que representa, se hace completamente inedificable desde el punto de vista de las determinaciones de ordenación detallada dispuestas por el urbanismo en vigor.

Para el caso concreto de esta parcela, variando mínimamente el fondo edificable, y de esta forma adaptándose a las casas patio, tanto de la parcela colindante izquierda entrando, como derecha entrando, y ocultando una de las medianeras actualmente vistas y de un impacto visual importante.

Incluso adoptar esta forma evitará que en el futuro aparezca una nueva medianera vista en la parcela que linda con esta en el fondo, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta a la presente memoria.



Figura 01. Medianera vista de la casa patio izquierda entrando

La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle intenta paliar en la

MEMORIA

medida de lo posible este impacto, planteando, en la medida de lo posible, una solución de continuidad entre los volúmenes edificatorios existentes. Dichas edificaciones colindantes no se encuentran declaradas, por supuesto, de forma expresa, en situación de Fuera de Ordenación.

2.5. FICHA CATASTRAL:

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y ECONOMÍA PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2045913TN5024N0001LP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Situación: CL CARRERA 23 Suelo
 24710 SAN JUSTO DE LA VEGA [S JUSTO VEGA] (LEÓN)

uso parcelar: Suelo sin edif. año construcción:
 superficie construida (m²): 100,000000 superficie construida (m²):

PARCELA CATASTRAL

Situación: CL CARRERA 23
 SAN JUSTO DE LA VEGA [S JUSTO VEGA] (LEÓN)

superficie construida (m²): 0 superficie parcela (m²): 301 tipo de parcela: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Sábado, 7 de Enero de 2017

201.950 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Parcela
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Muestreo y parcelas
 Límite zona verde
 Hidrografía

Figura 02. Descriptiva y gráfica catastral

DILIGENCIA:

Que extiende el secretario -interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 6 de octubre de 2017.

San Justo de la Vega, a 6 de octubre de 2017

El Secretario-Interventor Municipal

Fdo. Fernando Cascallana Fernán

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Se trata de una modificación que afecta a la ordenación detallada de la parcela anteriormente descrita, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas en la propia normativa urbanística o la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación.

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

El Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega (en adelante NUMs), actualmente en vigor, recibieron la aprobación definitiva por parte de la Junta de Castilla y León con fecha 28 de marzo de 2014, siendo publicado en el Boletín Oficial el 27 de octubre de 2003, y sus posteriores modificaciones puntuales de 1 a 4. Y modificación puntual 5, pendiente de aprobación definitiva.

Documentación gráfica relativa a las NUMs de San Justo de la Vega, Plano 2.1, hoja nº03, Zonificación, Ordenación y Usos del Suelo.

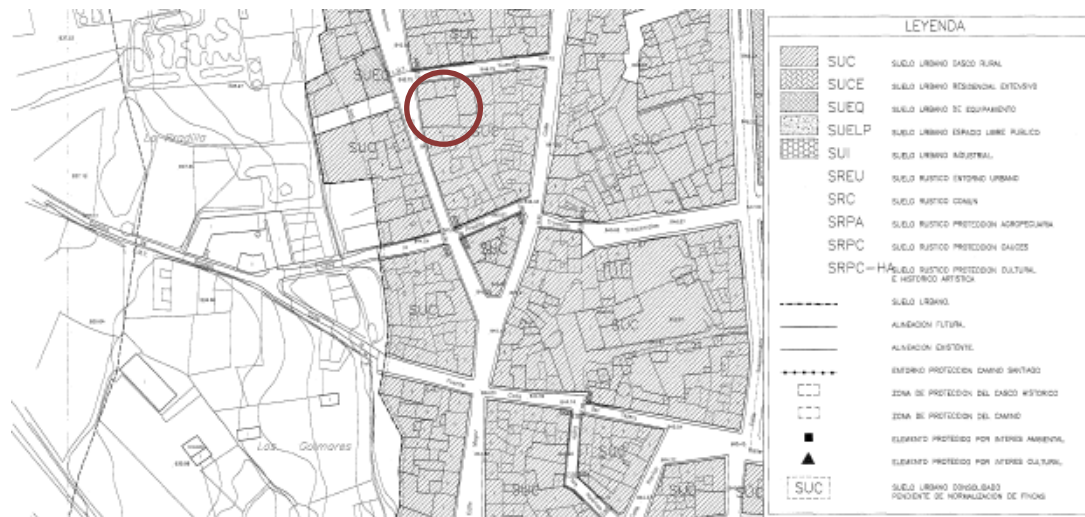


Figura 03. Plano 2.1, Zonificación, Ordenación y Usos del Suelo de las NUMs

La parcela se encuentra calificada por dichas NUMs, como Suelo Urbano Consolidado, Casco Rural (SUC).

Por otro lado, se encuentra también en vigor el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y del Camino de Santiago, (en adelante PECaS) publicado a fecha 04 de marzo de 2016. A continuación, se señala sobre el plano PO-1.2.2., ámbitos de protección en suelo urbano, la parcela objeto del presente estudio de detalle, sobre el cual se puede comprobar que se encuentra fuera del ámbito de aplicación del mismo:

MEMORIA

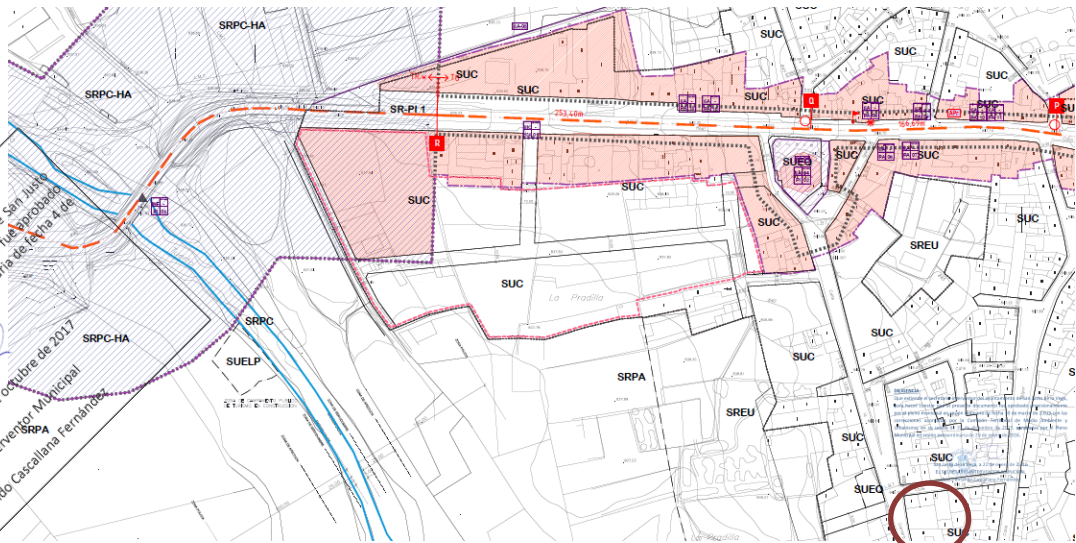


Figura 04. plano PO-1.2.2., Ámbitos de protección en suelo urbano

Superficie del ámbito: 301 m²
 Edificabilidad máxima: 538 m² (definida por el resto de parámetros).

3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

Las determinaciones de ordenación detallada aplicables son las establecidas en el planeamiento para la zona de ordenanza SUC (Suelo Urbano Casco Rural). Se relacionan a continuación:

5.- TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CASCO RURAL (SUC).

Art. 104. Definición.

Lo constituyen los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas y grafiadas tal en la documentación gráfica.

En el núcleo de San Justo de la Vega y en su extremo occidental se delimita área dependiente de normalización de fincas, no siendo susceptible, en tanto no se acometa esta actuación aislada, el aprovechamiento urbanístico.

Art.105. Delimitación.

Se señala en los planos de ordenación y usos del suelo.

Art.106. Condiciones de uso.

Usos recomendados

*Edificación residencial.
 Edificación para equipamientos.
 Espacios libres públicos.
 Edificación para actividades terciarias.*

Usos admisibles

Actividades industriales compatibles con los usos recomendados. No se permite este uso por encima de las plantas de vivienda.

Usos condicionados

MEMORIA

Instalaciones agropecuarias de régimen familiar donde ya existan, cumpliendo las exigencias técnico-sanitarias y reglamentación sectorial aplicable.

Usos prohibidos

Los demás.

4.107. Condiciones de edificación.Alturas

Dos plantas (baja más una) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 7 metros y 10 metros a la cumbre.

En la calle Real de San Justo de la Vega se admiten tres plantas (baja más dos) y aprovechamiento del bajo cubierta como espacio habitable vinculado a la vivienda inferior.

La altura máxima a la cara inferior del alero será de 10 metros y 13 metros a la cumbre.

La altura máxima de la planta baja sobre cota 0,00 no podrá ser mayor de 3,50 metros a cara inferior del forjado.

Vuelos

Los voladizos cerrados no podrán ocupar más del 80% de la longitud de la fachada. Los voladizos tendrán una longitud máxima del vuelo de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 80 cm. En los balcones el canto visto del forjado será como máximo de 15 cm. **(Modificación Puntual nº02)**

En cualquier caso, los vuelos estarán a una altura superior a los 3,50 m. sobre la rasante de la calle en el plano de fachada.

Guardarán una distancia mínima de 20 cm. desde el bordillo de la acera si estuviera diferenciada y de 2,50 m. desde el eje de la calle y se separarán 60 cm. como mínimo de los linderos.

Parcela mínima edificable

Se considerarán parcelas mínimas las definidas en el parcelario tradicional existente.

Estas parcelas podrán subdividirse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 60 m² con un frente mínimo de 5 m. y un fondo mínimo de 5 m. en Suelo Urbano Casco Rural. En Suelo Urbano Consolidado Extensivo, las parcelas resultantes han de tener una superficie mínima de 250 m² y 12 m. de frente de fachada. El ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto a la perpendicular al lindero frontal será de 45°.

Tipo de edificación

Edificación adosada y aislada, debiendo ajustarse **al tipo predominante de la manzana en que se ubique la parcela**. Se procurará evitar la aparición de nuevas paredes medianeras vistas en las zonas donde la edificación pueda ser aislada. De esta manera, donde se pretende llevar a cabo una edificación adosada, creando pared medianera, será necesario por parte del promotor, presentar junto con el proyecto, compromiso suscrito de los propietarios colindantes de que la medianería futuras edificaciones.

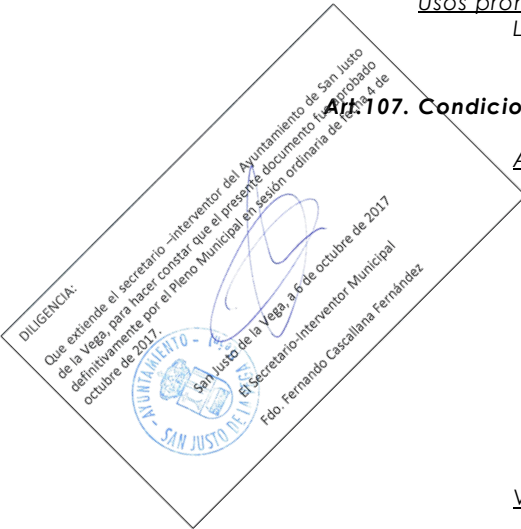
Ocupación máxima

Planta baja

100 % de la superficie del solar.

Planta primera

El fondo de edificación permitido será de 16m. con un máximo del 85 % de la superficie del solar, aplicable esta última



MEMORIA

limitación a solares de fondo superior a 6 metros.

El fondo de edificación se medirá, en todos los casos, en perpendicular desde la línea de fachada y desde la alineación exterior de vial.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos de ordenación, pudiendo adaptarse o reajustarse, mediante Estudio de Detalle, previo acuerdo de la Corporación municipal.

Para edificación en manzana cerrada y adosada la edificación se ajustará a la alineación del vial.

Para edificación aislada se retranqueará un mínimo de 3 m. de todos los linderos.

Se cerrará a la alineación del vial con valla de similares características estéticas a los cerramientos de la edificación. El zócalo ciego de la valla tendrá una altura máxima de 1 m., cerrando hasta una altura máxima de 2,50 m. con celosías, entramados, setos o similares.

Condiciones estéticas

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad.



II. MEMORIA VINCULANTE

1. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento obedece a lo dispuesto en el Art. 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que los Estudios de Detalle deben contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde expresen y justifiquen sus Objetivos y Propuestas de Ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en él.

Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle como la figura reglamentariamente prescrita para completar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, al efecto de definir la ordenación de volúmenes de la parcela definida, no se consumirá la totalidad del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega, ya que lo que se pretende edificar es una vivienda unifamiliar, introduciendo en la volumetría soluciones singulares que contribuyan a paliar la presencia de las medianeras, recuperar con una muy pequeña modificación una tipología inequívocamente tradicional de la zona (tanto que las dos edificaciones colindantes adoptan dicha tipología), así como ejecutar una edificación eficiente desde el punto de vista bioclimático y de la eficiencia energética, buscando las mejores orientaciones fundamental para la captación solar, tal y como se justifica en los siguientes apartados, acercándonos a las edificaciones de consumo casi nulo de aplicación obligatoria para el año 2018 para edificaciones de carácter público y 2020 para todas las edificaciones de nueva construcción.

La ordenación propuesta no incumple las condiciones de uso permitido para suelo casco tradicional.

1.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El Objeto de este Estudio de Detalle es reordenar la edificabilidad resultante de la aplicación directa de las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de San Justo de la Vega, ajustando los volúmenes a la realidad ya edificada de la zona, y a las tipologías edificatorias existentes.

Más concretamente, la propuesta del presente Estudio de Detalle consiste en la modificación del fondo edificable de la planta primera solo en la zona norte de la parcela, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta.

Se plantea solo modificar el fondo edificable en la zona norte por varias razones, a saber, por ocultar la totalidad de una de las medianeras vistas existentes (ante la imposibilidad intrínseca de ocultar la totalidad de ellas, perteneciente a la parcela urbana izquierda entrando. Ocultación de una futura medianera que previsiblemente aparecerá en la parcela del fondo (ver doc. gráfica). De igual forma, al adosarse al lindero norte, se respeta la totalidad de un futuro patio de manzana, (actualmente inexistente), ya que la distancia a la calle nueva es menor a 16 metros. Por otro lado, se pretende recuperar una tipología extremadamente típica de la zona, como es la casa en torno a un patio, la cual no se puede llevar a cabo con la actual ordenación detallada para la parcela, y, por último, y consecuencia de lo anterior, tradicionalmente se orientaban las estancias

MEMORIA

vivideras en planta baja y primera al sur (tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica adjunta).

La casa patio es una tipología muy típica de la zona donde se encuentra ubicada la localidad y municipio de San Justo de la Vega. Se puede considerar un "subtipo" dentro de las edificaciones adosadas.

Con ello se pretende que la edificación que se va a ejecutar, quede integrada en la zona donde se va a ubicar, rodeada de casas patio de B+1, configurando una trama urbana uniforme, cerrando patios de parcela y tapando la medianera existente en el lindero norte de la misma.

Existen un gran número de edificaciones en el entorno de una tipología muy típica de la zona, derivada de la casa maragata, y esta a su vez derivada de la "domus romana". Esta tipología es la casa patio, o edificaciones en torno a un patio central.

Esta tipología, viene determinada principalmente para adaptarse a las necesidades de la actividad económica típica de la zona, apareciendo los patios, que permiten el acceso del carro. Sobre el patio surge la solana o corredor (volado o apoyado en pies derechos). La actividad de labores agrarias y, ganaderas, e incluso en con actividades textiles, basadas en la lana de su ganadería.

La vivienda se cierra al exterior, huyendo del frío y de miradas ajenas, y se vuelca hacia al interior, siendo el patio el eje de la vida, que facilita el soleamiento de la casa. La edificación se compone de cuerpos que se unen en forma de L o U, cerrando el patio o corral. Incluso pueden llegar a rodear los cuatro lados del patio. La parte más elevada de la edificación, de dos alturas, cierra el conjunto al Norte, a fin de proteger de los vientos dominantes. En este cuerpo se solían encontrar las estancias vivideras, almacenes, cuadras de ganado mayor y el pajar, situado sobre la cuadra.

La zona baja, de una sola altura, se coloca de forma que permite el soleamiento en el interior y alberga la ganadería menor (cabras, ovejas y cerdos).

Esta tipología que funcionalmente es muy versátil, entre sus cualidades está el muy buen desde el punto de vista de la eficiencia energética en un clima tan duro como el de León, y concretamente la zona de San Justo de la Vega, con inviernos severos y veranos calurosos, de tal forma que permite verter las estancias vivideras a la mejor orientación posible, y utilizar los beneficios del patio para el enfriamiento nocturno, cuyos beneficios están de sobra estudiados por la arquitectura bioclimática.

Esta tipología tan versátil, funcional, tan bella tanto en sí misma, como por la historia que representa, se hace completamente inedificable desde el punto de vista de las determinaciones de ordenación detallada dispuestas por el urbanismo en vigor.

Para el caso concreto de esta parcela, variando mínimamente el fondo edificable, y de esta forma adaptándose a las casas patio, tanto de la parcela colindante izquierda entrando, como derecha entrando, y ocultando una de las medianeras actualmente vistas y de un impacto visual importante.

Incluso adoptar esta forma evitará que en el futuro aparezca una nueva medianera vista en la parcela que linda con esta en el fondo, tal y como se describe en la documentación gráfica adjunta a la presente memoria.



Figura 05. Medianera vista de la casa patio izquierda entrando

La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle intenta paliar en la medida de lo posible este impacto, planteando, en la medida de lo posible, una solución de continuidad entre los volúmenes edificatorios existentes. Dichas edificaciones colindantes no se encuentran declaradas, por supuesto, de forma expresa, en situación de Fuera de Ordenación.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La posibilidad de abordar el tratamiento de las medianerías que se manifiestan en la parcela colindante izquierda entrando, acción cuya conveniencia parece indiscutible al venir incluso sustentada en las Normas Urbanísticas, las cuales exigen que cuando se genere una medianera nueva, compromiso del colindante de que esa medianera va a taparse adosando la nueva edificación a la misma, por lo tanto, parece que el interés público debe lógicamente suponerse.

Por otro lado, la recuperación de una tipología edificatoria tradicional, muy importante en la historia de la zona y la cual se está perdiendo en favor del estilo universal, incluso fruto en casos de la incompatibilidad urbanística, derivada del fondo edificable máximo. Este parámetro está justificado en tipologías edificatorias de altura importante, de tal forma que se genere un patio de manzana. En tipologías edificatorias tradicionales, parece, a criterio de este arquitecto, pierde ese sentido ya que la escala (concretamente la altura) de la edificación no precisa de patios de manzana, sino que pueden cumplirse sobradamente las condiciones de salubridad mediante patios de parcela, a una escala más acorde, etc.

Por otro lado, se plantea ejecutar una vivienda con un carácter claramente

MEMORIA

bioclimático y acercarse así a las pretensiones de consumo casi nulo, consiguiendo así una reducción de la demanda energética, y por lo tanto, de las emisiones de CO₂. Estas emisiones de gases de efecto invernadero están teniendo cada vez mayor impacto en el medio ambiente que nos rodea, no solo con el aumento de los niveles de contaminación a nivel local, sino desde el punto de vista del cambio climático, actualmente con innegables efectos devastadores y determinantes en nuestros actuales modos de vida. De hecho gran número de políticas llevadas a cabo en los últimos años están completamente encaminadas a frenar la emisión de este tipo de gases, en los que la edificación, tanto es su proceso constructivo, como en su vida útil tienen un papel determinante.

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO

Se considera que el Estudio de Detalle es el instrumento urbanístico más adecuado para llevar a cabo la presente modificación ya que se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo, entre cuyos objetivos está el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, conforme al artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación que objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro de las definidas dentro del artículo 127 del RUCyL, como determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

El ámbito de la modificación es el señalado expresamente en el apartado correspondiente de la presente memoria.

DILIGENCIA:

Que extiende el secretario -interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2017.



1.3

Fdo. Fernando Casanueva Hernández
El Secretario-Interventor Municipal

2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

A continuación, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general, Art. 136 RUCyL), que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

Se justifica a continuación el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general:

El ámbito del estudio de detalle se ajusta exclusivamente al de la parcela urbana definida, calificada por el actual planeamiento Suelo urbano consolidado, casco rural, SUC, con una superficie de 301,00 m².

La propuesta establece una edificabilidad aproximada, de 320,00 m² construidos, muy por debajo de en torno a los 538,00 m² establecidos por el planeamiento definida por el resto de parámetros urbanísticos, los cuales se destinarán íntegramente a vivienda unifamiliar, con zonas típicas de un programa de vivienda como garaje, trasteros, salón, cocina, dormitorios, baños y aseos, etc.

Por otro lado, se mantiene la calificación prevista en el plano de ordenación 2.1, Zonificación, Ordenación y Usos del Suelo de las NUMs.

DILIGENCIA:
Que extiende el secretario -interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 4 de octubre de 2017.

AYUNTAMIENTO - SAN JUSTO DE LA VEGA
El Secretario-Interventor Municipal
Fdo. Fernando C. Gallardo

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación, se justifica el cumplimiento de las modificaciones con respecto a la ordenación detallada (art. 136 RUCyL)

La propuesta que formula la modificación del estudio de Detalle se reduce solo al fondo edificable de la parte norte de la parcela en planta primera y que el edificio propuesto oculte la medianera existente, y así poder adaptarse a la tipología edificatoria existente. Además de lo anterior y desde el punto de vista de criterios bioclimáticos, consiguiendo una superficie adiabática en la medianera norte y una gran superficie de captación solar en la fachada sur, donde se alojarán la mayoría de las estancias habitables, tal y como siempre ha ocurrido en la arquitectura tradicional de la zona de las casas patio.

Tal y como se ha mencionado, las edificaciones colindantes, tanto derecha entrando como izquierda entrando, (anteriores a la aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales) no cumplen con esta especificación, pues tiene una profundidad edificada en planta primera de más de 16 m, tal y como se aprecia en la documentación gráfica adjunta. Se pretende que la tipología de edificación propuesta se adapte a las de las existentes colindantes a ambos lados.

Las modificaciones que se proponen para la parcela son las siguientes:

3.1. MODIFICACIÓN DEL FONDO EDIFICABLE

Como ya se ha indicado en el punto anterior, se propone aumentar el fondo edificable en la zona norte de la planta primera, sin alterar la edificabilidad de la parcela, tal y como se describe en la documentación gráfica en los planos de ordenación.

- Modificación del fondo edificable en planta primera de la zona norte de la parcela para conseguir los siguientes objetivos, como se ha expuesto:
 1. Ocultación de medianería vista existente.
 2. Ocultación de medianería futura.
 3. Recuperar la tipología tradicional de casa patio (integrar la vivienda en el entorno, ya que tanto la vivienda izquierda, como la vivienda derecha poseen esa tipología)
 4. Reducir las emisiones de CO₂, al adoptar una tipología tradicional de la zona, y bioclimática, consiguiendo orientar las estancias vivideras al sur, tal y como se ha hecho siempre en la arquitectura popular de la zona.

Cabe destacar igualmente, que la modificación propuesta donde se pretende aumentar el fondo edificable de la parcela de forma puntual (azul), se encontraría fuera de "patio de manzana" (rojo en discontinuo), por lo que, las parcelas de tener otra configuración, por ejemplo, si estuviese agregada con la que linda por el norte, podría perfectamente edificarse la mencionada zona.

De igual forma, se aprecia en la siguiente figura (rayado oscuro, edificaciones en planta primera, y rayado claro, en planta baja), el número de edificaciones disconformes con el planeamiento que existen en la manzana (al menos 6, en una manzana de 12 parcelas, es decir, el 50%.

MEMORIA



Figura 06. Esquema de la modificación del fondo edificable

El presente Estudio de Detalle no contiene determinación que suponga la alteración de superficie alguna con calificación dotacional, ya sea Espacio Libre Público, Equipamiento Público o Viario Público.

El presente Estudio de Detalle no altera el régimen de usos establecido por las Normas Urbanísticas donde se señala como uso predominante vivienda, por lo tanto, en el presente Estudio de Detalle no se introduce alteración de este régimen de usos, que será aplicable en los términos señalados por las Normas Urbanísticas.

4. RESUMEN EJECUTIVO

El alcance del presente estudio de detalle se limita estrictamente a la modificación del fondo edificable de la parcela descrita en el presente documento.

El presente Estudio de Detalle mantiene las características de aprovechamiento que corresponde a la parcela, de acuerdo a las Normas Subsidiarias aprobadas y no modifica las condiciones de edificación de los predios colindantes.

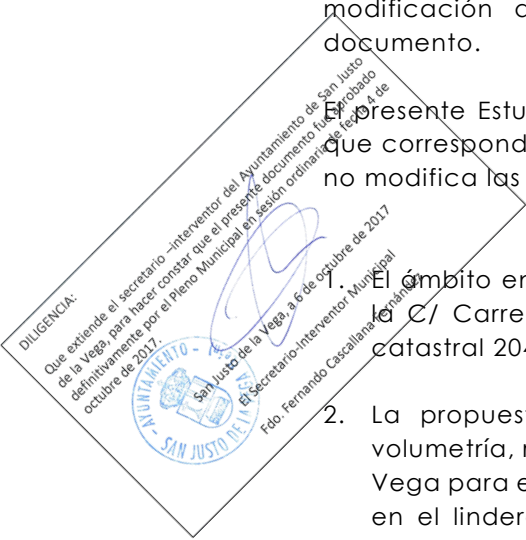
1. El ámbito en el que se altera la ordenación vigente, es la parcela urbana de la C/ Carrera nº23 de la localidad de San Justo de la Vega de referencia catastral 2045913TN5024N0001LP.

2. La propuesta de Estudio de Detalle consiste en la modificación de la volumetría, recogida en la Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega para el suelo Casco Rural, con el objeto de aumentar el fondo edificable en el lindero norte (ver documentación gráfica adjunta), con los objetivos expuestos ampliamente y que se enumeran a continuación:

- a. Ocultación de la medianería existente, y ocultación de una futura medianería que previsiblemente aparecerá.
- b. Recuperación de una tipología edificatoria típica de la zona como es la vivienda patio. Prueba de ello es que, tanto la parcela colindante norte, como la sur, tienen este tipo edificatorio.
- c. En consecuencia de lo anterior, y motivado por criterios de eficiencia energética y arquitectura bioclimática (los mismos criterios de la arquitectura tradicional o popular) se busca las condiciones de adiabaticidad en fachada norte, y la captación solar en fachada sur, imprescindible en el clima de San Justo de la Vega para conseguir unas ganancias solares significativas, y minimizar las pérdidas y reducir así de manera drástica la demanda energética y en consecuencia la emisión de gases de efecto invernadero durante la vida útil de la edificación. Todo ello viene también determinado por el objetivo 20-20-20 plasmado en la directiva europea 2012/27/UE, que sin estas condiciones se antoja al menos, complicado de conseguir sin importantes inversiones en equipos activos, tanto de generación como de captación.

3. Todo ello sin afectar para nada el aprovechamiento urbanístico, por lo que la edificabilidad de la parcela ni siquiera se consume en su totalidad. Este hecho es muy común en la edificación de viviendas unifamiliares.

4. El ámbito donde se deberán suspender las licencias es el mismo ámbito del Estudio de detalle, es decir la finca C/ Carrera nº23 de San Justo de la Vega y de acuerdo con lo establecido en el Art. 156.5 del R.U de Castilla y León, la duración de la suspensión de la misma será desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de la aprobación inicial hasta la entrada en vigor del planeamiento alterado, siendo como máximo de un año (art. 156 RUCyL).



5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Únicamente altera algunas determinaciones de ordenación detallada de la ordenanza SUC para la parcela descrita, y no supone aumento de edificabilidad permitida, ni del número de viviendas. Además esta modificación no altera espacios libres públicos ni equipamientos públicos delimitados por la normativa urbanística.



6. CONCLUSIÓN

Con lo anteriormente expuesto en esta Memoria y los planos que se acompañan, se considera cumplimentado el presente Estudio de Detalle que se formula a petición de D. Jesús Alonso Cantón, con objeto de ordenar la actuación correspondiente a la parcela sita en calle Carrera nº23 del Municipio de San Justo de la Vega.

Carrizo de la Ribera, Junio de 2017.

EL ARQUITECTO

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

VºBº PROPIEDAD

D. Jesús Alonso Cantón



III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

• PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01. ESTADO ACTUAL

Situación

Documentación fotográfica

PI-02. PLANEAMIENTO VIGENTE

Plano de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales

Plano de Ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y del Camino de Santiago.

PI-03. PLANO DE ALTURAS. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

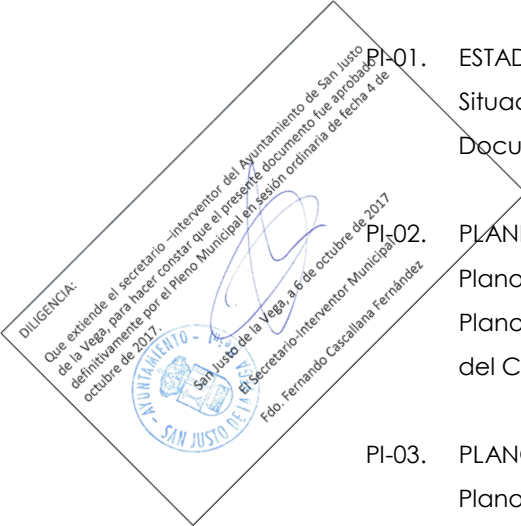
Plano de alturas de la zona

Parámetros urbanísticos de la ordenanza sobre cartografía de la parcela.

• PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01. ORDENACION GENERAL

PO-02. ORDENACIÓN DE VOLUMENES, ALINEACIONES Y COTAS



ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE FONDO
EDIFICABLE PARA LA RECUPERACIÓN
DE TIPOLOGÍA CASA PATIO TÍPICA

Situación

Calle Carrera, nº23, 24710
San Justo de la Vega (León)
2045913TN5024N0001LP

Fecha

Junio 2017

Arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto



Promotor

D. Jesús Alonso Cantón

Plano Nº

PI_01

Plano

Información Situación

Impresión 14 junio 2017

Archivo C:\Users\alex\CloudStation\03_Expedites
Abiertos\1024_Jesús Y Laura San Justo\ESTUDIO
DE DETALLE\DG1024_DG ESTDETrev01.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

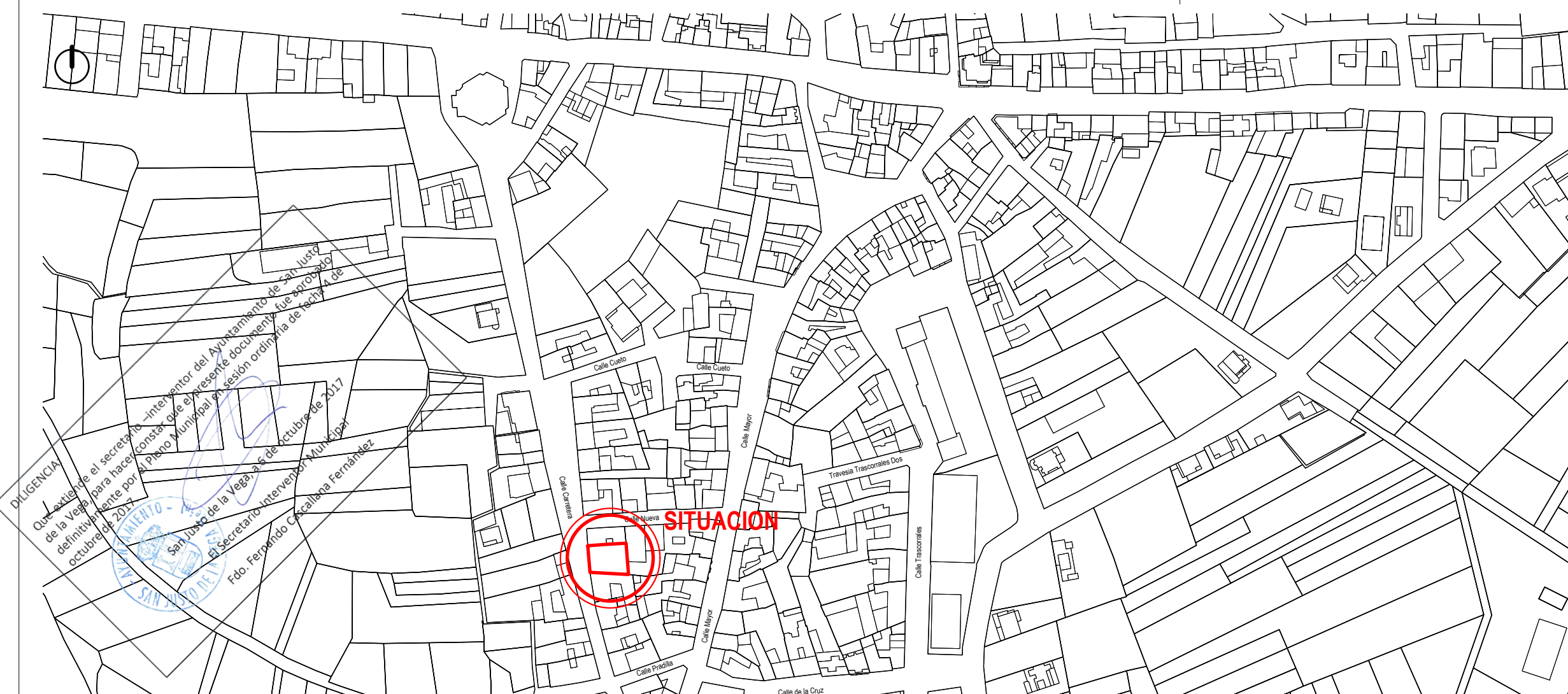
Escala Ref. Ref. Ext.

1/2500 1024.BE



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

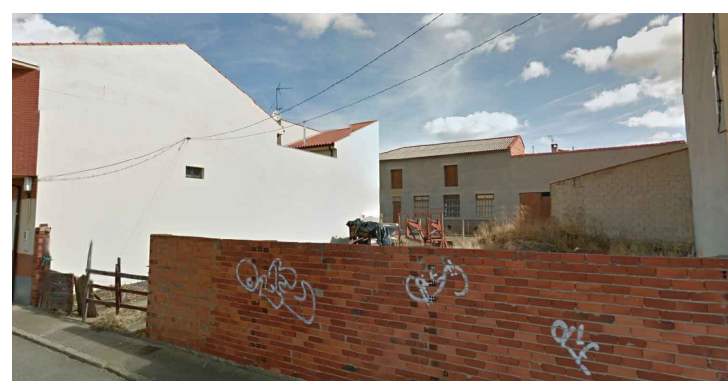
PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



SITUACIÓN
e 1/2500



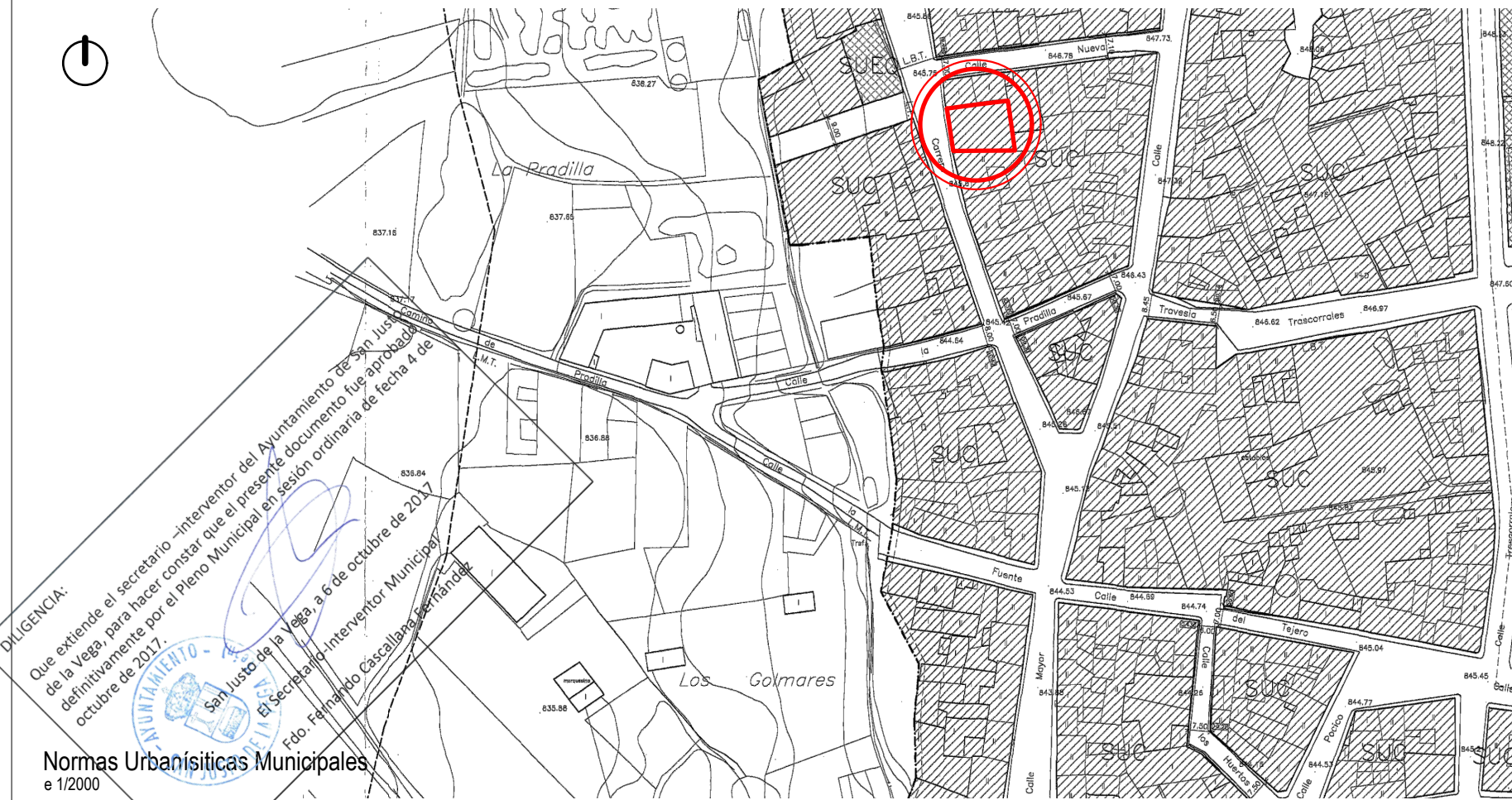
ORTOFOTOGRAFÍA AÉREA
sin escala



FOTOGRAFÍA 01



FOTOGRAFÍA 02



DILIGENCIA:
Que extiende el secretario-interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha 4 de octubre de 2017.
El secretario-interventor Municipal
Fdo. Fernando Cascallana Ferrández

Normas Urbanísticas Municipales
e 1/2000

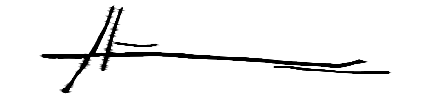
	SUC	SUELO URBANO CASCO RURAL
	SUCE	SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO
	SUEQ	SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO
	SUELP	SUELO URBANO ESPACIO LIBRE PUBLICO
	SUI	SUELO URBANO INDUSTRIAL
	SREU	SUELO RUSTICO ENTORNO URBANO
	SRC	SUELO RUSTICO COMUN
	SRPA	SUELO RUSTICO PROTECCION AGROPECUARIA
	SRPC	SUELO RUSTICO PROTECCION CAUCES
	SRPC-HA	SUELO RUSTICO PROTECCION CULTURAL E HISTORICO ARTISTICA
		SUELO URBANO.
		ALINEACION FUTURA.
		ALINEACION EXISTENTE.
		ENTORNO PROTECCION CAMINO SANTIAGO
		ZONA DE PROTECCION DEL CASCO HISTORICO
		ZONA DE PROTECCION DEL CAMINO
		ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERES AMBIENTAL
		ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERES CULTURAL
		SUELO URBANO CONSOLIDADO PENDIENTE DE NORMALIZACION DE FINCAS

**ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE FONDO
EDIFICABLE PARA LA RECUPERACIÓN
DE TIPOLOGÍA CASA PATIO TÍPICA**

Situación
Calle Carrera, nº23, 24710
San Justo de la Vega (León)
2045913TN5024N0001LP

Fecha
Junio 2017

Arquitecto
Alejandro Cabeza Prieto



Promotor
D. Jesús Alonso Cantón

Plano Nº

PI_02

Plano

Información Planeamiento Vigente

Impresión 14 junio 2017
Archivo C:\Users\alexc\CloudStation\03_Expedites
Abiertos\1024_Jesús Y Laura San Justo\ESTUDIO
DE DETALLE\DG1024_DG ESTDETrev01.dwg

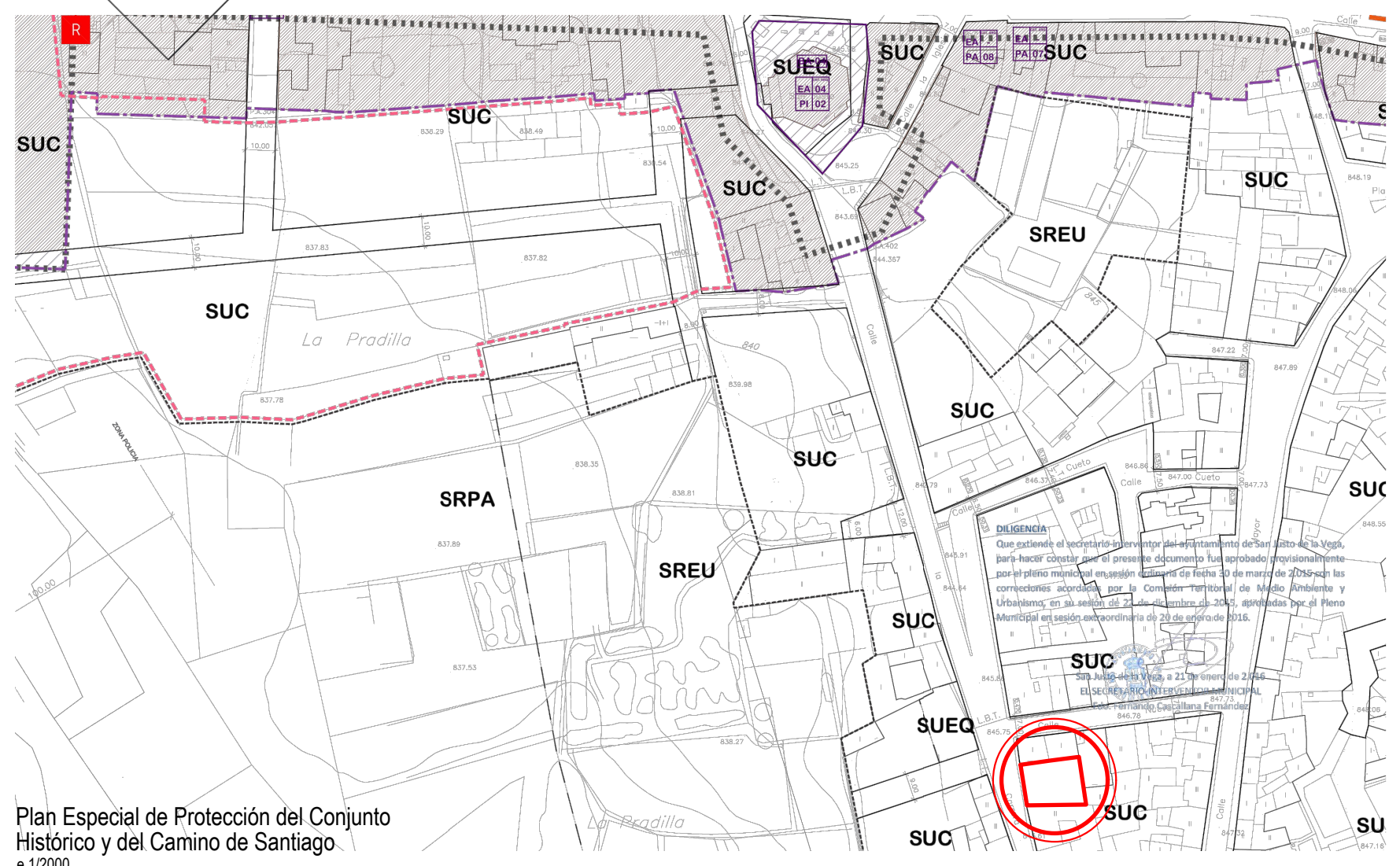
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.
1/2000 1024.BE



alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Ava. 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.



Plan Especial de Protección del Conjunto
Histórico y del Camino de Santiago
e 1/2000

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)

LÍMITES Y CRITERIOS GRÁFICOS			
	LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL		ALINEACIÓN EXISTENTE
	LÍMITE SUELO URBANO		ALINEACIÓN

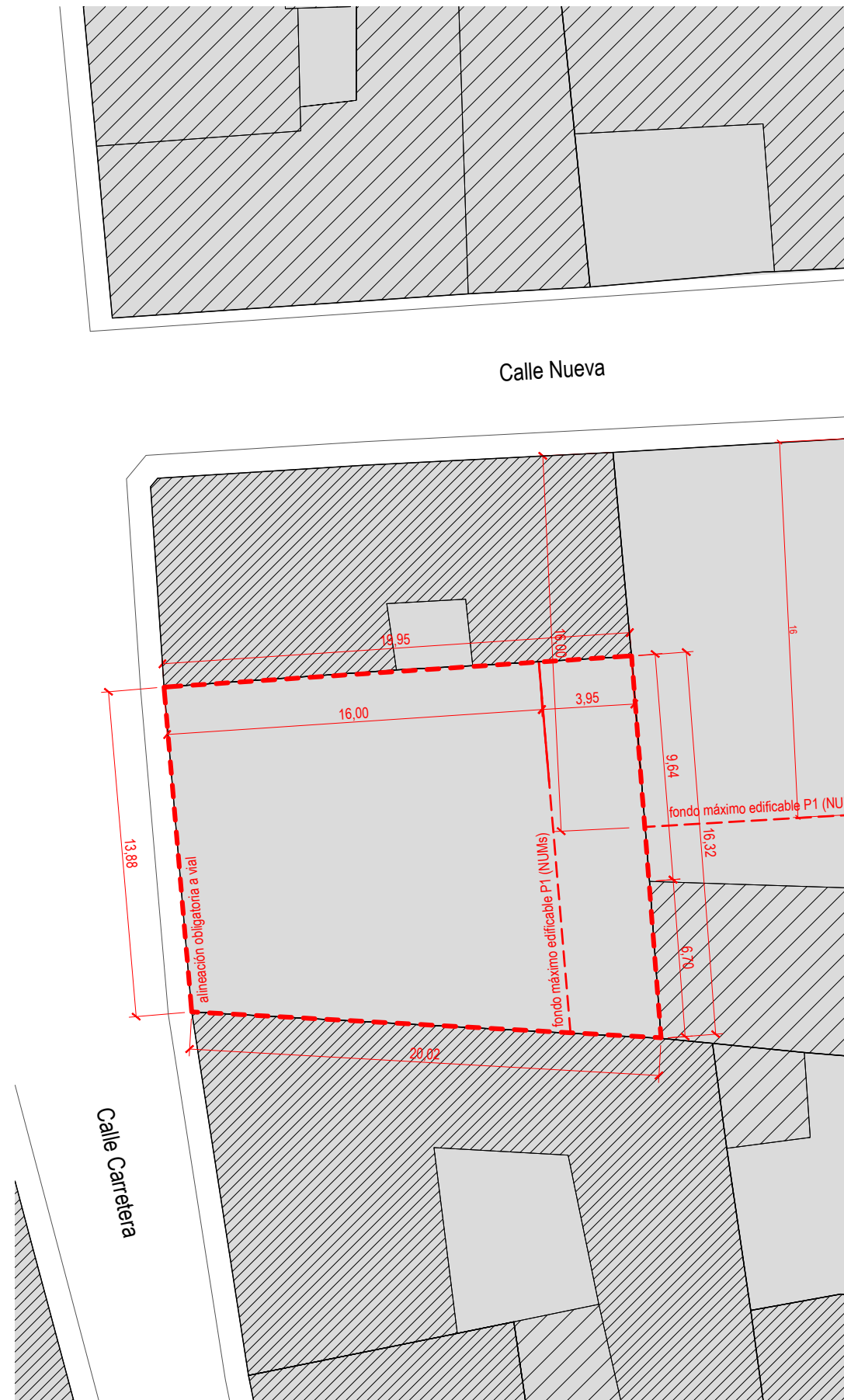
SUELO URBANO (SU)			
SUC	CASCO RURAL	SUI	INDUSTRIAL
	CONSOLIDADO PENDIENTE DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	SUEQ	DE EQUIPAMIENTO
SUCE	RESIDENCIAL EXTENSIVO	SUELP	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
SUELO RÚSTICO (SR)			
SR-C	COMÚN	SR-PA	PROTECCIÓN AGROPECUARIA
SR-EU	ENTORNO URBANO	SR-PC	PROTECCIÓN CAUCES
SR-PI	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	SR-PEP	PROTECCIÓN ECOLÓGICA-PAISAJÍSTICA
PI1	CARRETERAS	SRPC-HA	PROTECCIÓN CULTURAL E HISTÓRICO ARTÍSTICA



Plano de alturas del entorno

- SIN EDIFICAR
- EDIFICADO P.Baja
- EDIFICADO P.Primer a

PLANO DE ENTORNO. ALTURAS
e 1/1500



ENTORNO
e 1/250

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE FONDO
EDIFICABLE PARA LA RECUPERACIÓN
DE TIPOLOGÍA CASA PATIO TÍPICA

Situación

Calle Carrera, nº23, 24710
San Justo de la Vega (León)
2045913TN5024N0001LP

Fecha

Junio 2017

Arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

D. Jesús Alonso Cantón

Plano Nº

PI_03

Plano

**Información Plano de alturas
Parámetros urbanísticos**

Impresión 14 junio 2017
Archivo C:\Users\alexcl\CloudStation\03_Expedientes
Abiertos\1024_Jesús Y Laura San Justo\ESTUDIO
DE DETALLE\DG1024_DG ESTDETrev01.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:
1/1500 1024.BE
1/250

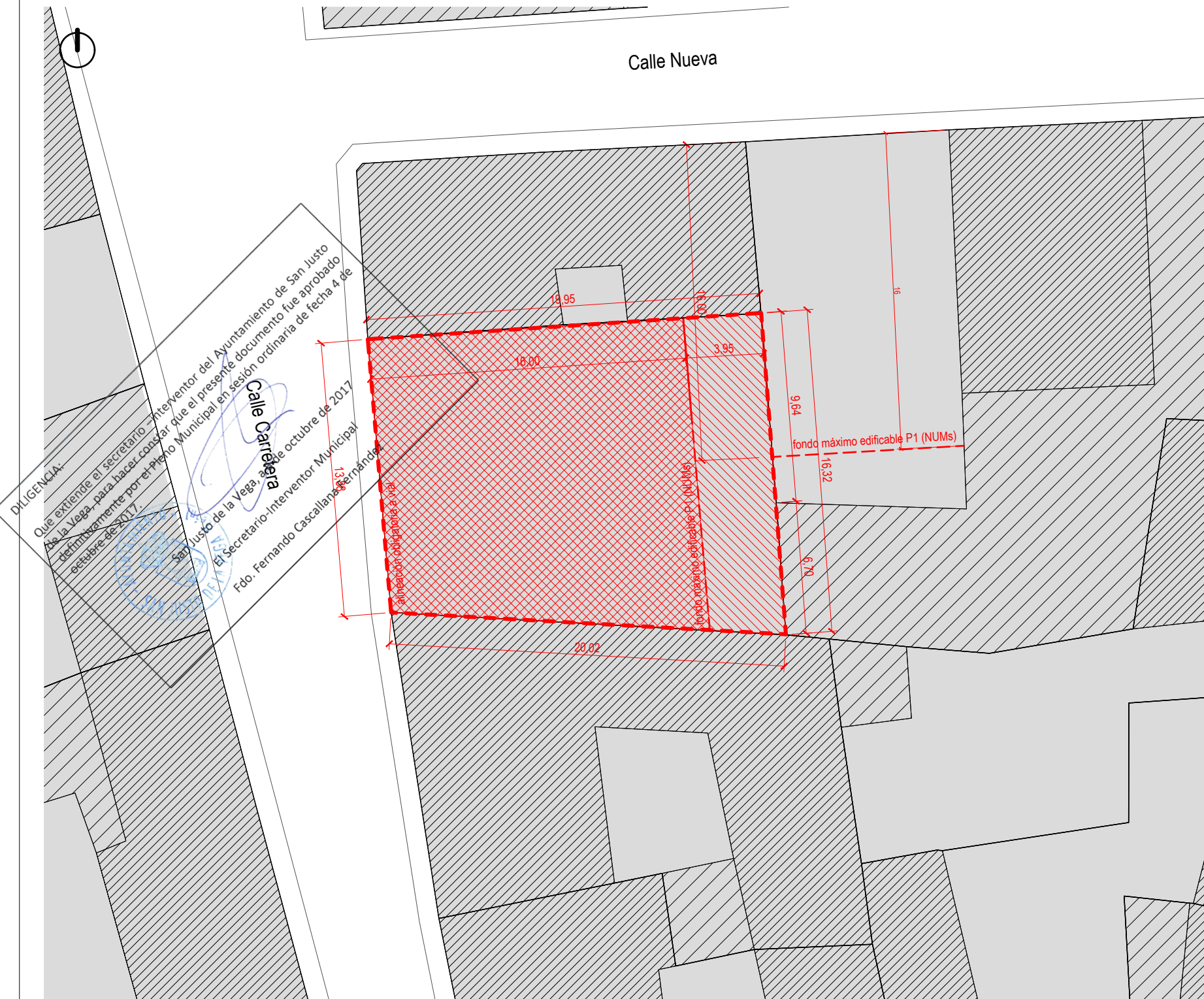


alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Avda. Las Murallas 42 5ºE· 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

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.

NOTA: Cotas según documentación catastral

Calle Nueva



APROVECHAMIENTO MÁXIMO s/NUMs
e 1/250

Total Parcela	301,00 m ²	(100%)	
Aprovechamiento máximo en P.Baja	301,00 m ²	(100%)	
Aprovechamiento máximo en P.Primerá	237,00 m ²	(100%)	
Límite de parcela			

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA	NUMs	EST DETALLE
	SUC	SUC
CONDICIONES DE USO		
USO	RECOMENDADO	RESIDENCIAL
CONDICIONES DE VOLUMETRIA, POSICIÓN Y EDIFICABILIDAD		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada	Adosada
PARCELA MÍNIMA EDIF.	La existente	La existente
RETRANQUEO	Alineada a vial	Alineada a vial
FONDO MÁXIMO EN P.B.	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO EN P.1.	16,00 m.	SE MODIFICA s/doc. grf
LINDEROS LATERALES	Adosado	Adosado
OCUPACIÓN P. Baja	100 %	100 %
OCUPACIÓN P. Primera	85 %	85 %
EDIFICABILIDAD	538 m ²	538 m ²
ALTURA MÁXIMA (Cornisa)	2 plantas (B+1) / 7,00m.	2plantas (B+1) / 7,00m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	10,00 m.	10,00 m.
APROV. BAJOCUBIERTA	PERMITIDO	PERMITIDO

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE FONDO
EDIFICABLE PARA LA RECUPERACIÓN
DE TIPOLOGÍA CASA PATIO TÍPICA

Situación

Calle Carrera, nº23, 24710
San Justo de la Vega (León)
2045913TN5024N0001LP

Fecha

Junio 2017

Arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto



Promotor

D. Jesús Alonso Cantón

Plano Nº

PO_01

Plano

ORDENACIÓN
Aprovechamiento máximo

Impresión 14 junio 2017
Archivo C:\Users\alexcl\CloudStation\03_Expedites
Abiertos\1024_Jesús Y Laura San Justo\ESTUDIO
DE DETALLE\DG1024_DG ESTDETrev01.dwg

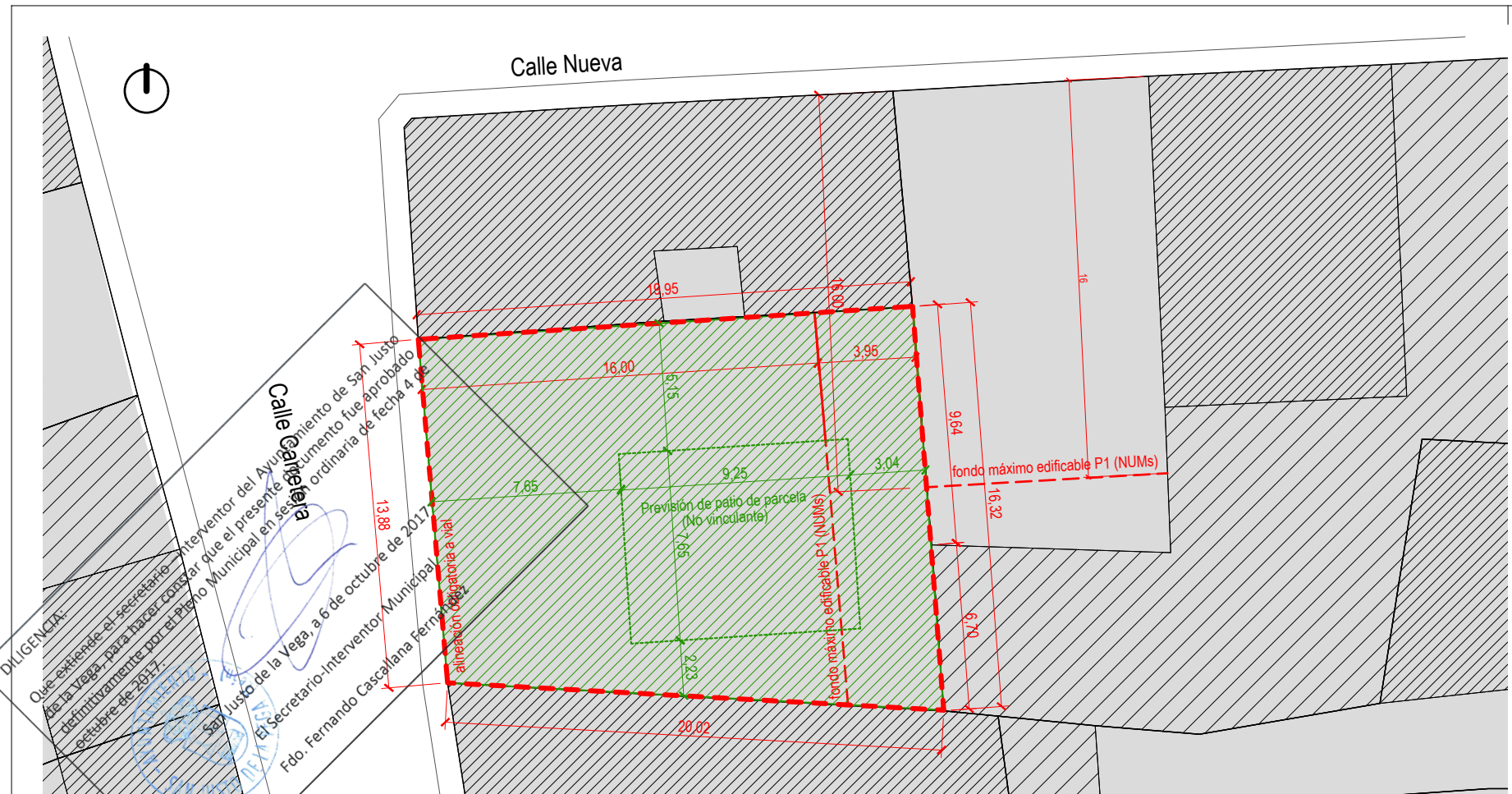
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:
1/250 1024.BE

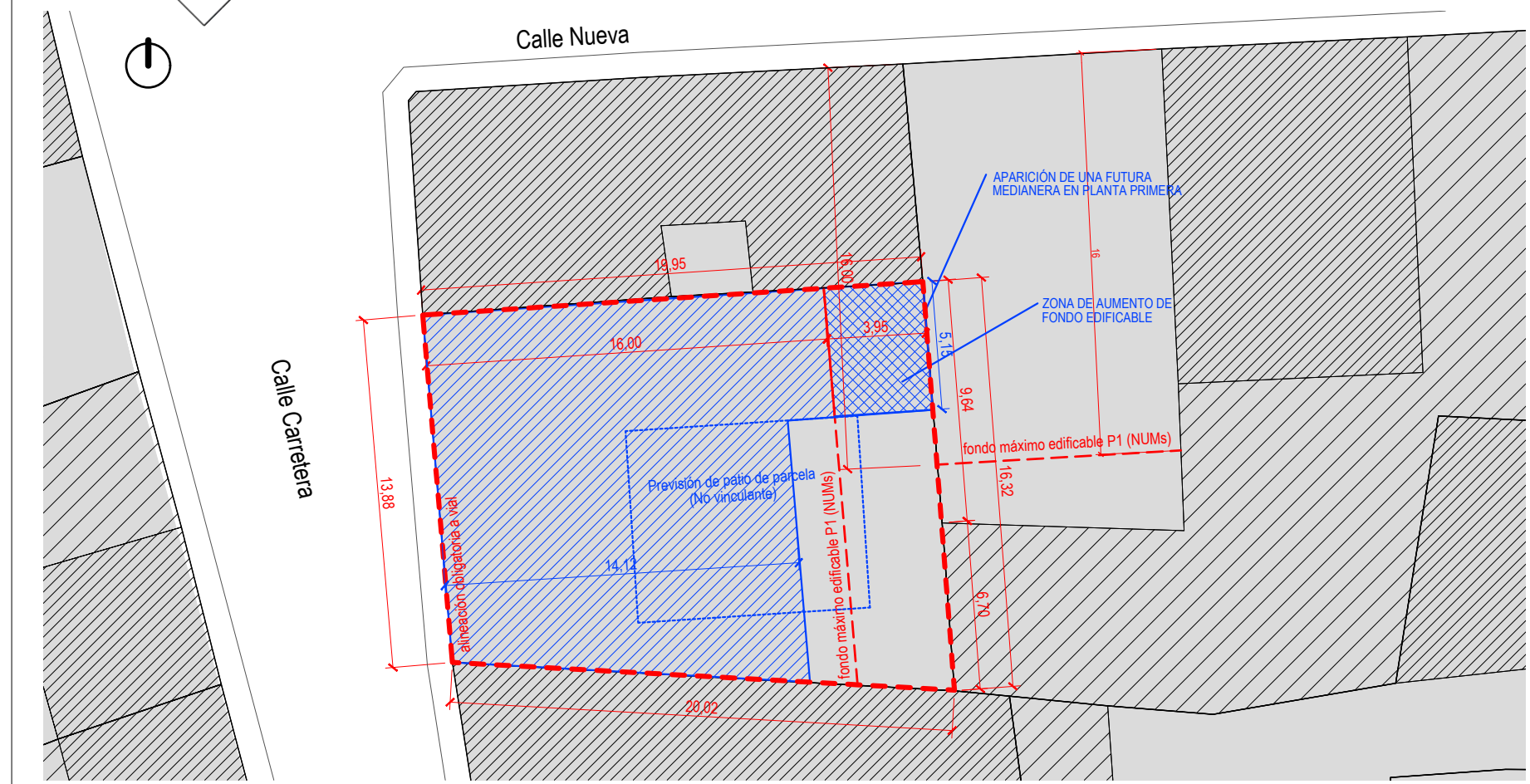


alejandro.cabeza@coal.es
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León
T.+34 987 357 322 ·
Avda. Las Murallas 42 5ºE· 24700 Astorga, León
T.+34 628 297 057

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.



VOLUMENES Y APROVECHAMIENTO PLANTA BAJA
e 1/250



VOLUMENES Y APROVECHAMIENTO PLANTA PRIMERA
e 1/250

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

ORDENANZA	NUMs	EST DETALLE
	SUC	SUC
CONDICIONES DE USO		
USO	RECOMENDADO	RESIDENCIAL
CONDICIONES DE VOLUMETRIA, POSICIÓN Y EDIFICABILIDAD		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Adosada	Adosada
PARCELA MÍNIMA EDIF.	La existente	La existente
RETRANQUEO	Alineada a vial	Alineada a vial
FONDO MÁXIMO EN P.B.	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO EN P.1.	16,00 m.	SE MODIFICA s/doc. grf
LINDEROS LATERALES	Adosado	Adosado
OCUPACIÓN P. Baja	100 %	100 %
OCUPACIÓN P. Primera	85 %	85%
EDIFICABILIDAD	538 m ²	538 m ²
ALTURA MÁXIMA (Cornisa)	2 plantas (B+1) / 7,00m.	2plantas (B+1) / 7,00m.
ALTURA MÁX. CUMBRERA	10,00 m.	10,00 m.
APROV. BAJOCUBIERTA	PERMITIDO	PERMITIDO

ESTUDIO DE DETALLE
MODIFICACIÓN DE FONDO
EDIFICABLE PARA LA RECUPERACIÓN
DE TIPOLOGÍA CASA PATIO TÍPICA

Situación
Calle Carrera, nº23, 24710
San Justo de la Vega (León)
2045913TN5024N0001LP

Fecha
Junio 2017

Arquitecto
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor
D. Jesús Alonso Cantón

Plano N°
PO_02

Total Parcela 301,00 m² (100%)

Edificabilidad Planta Baja 301,00 m² (100%)
Edificabilidad Planta Primera 237,00 m² (79%)
(definida por el fondo edificable máximo, <85%)

- Ocupación máxima en Planta Baja
- Ocupación máxima en Planta Primera
- Límite de parcela

Plano
Ordenación. Volúmenes

Impresión 14 junio 2017
Archivo C:\Users\alexc\CloudStation\03_Expeditos
Abiertos\1024_Jesús Y Laura San Justo\ESTUDIO
DE DETALLE\DG1024_DG ESTDETrev01.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:
1/250 1024.BE



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.