



# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO A SU PASO POR SAN JUSTO DE LA VEGA (LEÓN)

DN-NU  
NORMATIVA URBANÍSTICA

AYUNTAMIENTO DE SAN JUSTO DE LA VEGA

San Justo de la Vega, enero de 2016

DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## DN-MU NORMATIVA URBANÍSTICA

### ÍNDICE

<b>TÍTULO I.</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES</b>
Capítulo I.1.	Disposiciones de carácter general
Capítulo I.2.	Contenido del documento del Plan Especial
Capítulo I.3.	Régimen urbanístico del suelo
<b>TÍTULO II.</b>	<b>NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL</b>
Capítulo II.1.	Condiciones generales del desarrollo urbanístico
Capítulo II.2.	Instrumentos para el desarrollo urbanístico
Capítulo II.3.	Régimen de los sistemas
<b>TÍTULO III.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b>
Capítulo III.1.	Regulación de los usos
<b>TÍTULO IV.</b>	<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>
Capítulo III.1.	Régimen general
Capítulo III.2.	Tipos de obras
Capítulo III.3.	Dimensión y forma
Capítulo III.4.	Condiciones estéticas particulares
<b>TÍTULO V.</b>	<b>CONDICIONES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y CULTURAL</b>
Capítulo V.1.	Protección del medio natural
Capítulo V.2.	Protección del espacio urbano
Capítulo V.3.	Protección del patrimonio edificado
Capítulo V.4.	Protección de patrimonio arqueológico
Capítulo V.5.	Mecanismos dispuestos por la administración para la protección del patrimonio
<b>TÍTULO VI.</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN</b>
Capítulo VI.1.	Disposiciones generales
<b>TÍTULO VII.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO</b>
Capítulo VII.1.	Régimen del suelo urbano
Capítulo VII.2.	Ordenanzas de la edificación
ANEXO	FICHA DE ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO
<b>TÍTULO VIII.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE</b>
ANEXO	FICHA DE ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE
<b>TÍTULO IX.</b>	<b>CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN EN SUELO RÚSTICO</b>
Capítulo IX.1.	Disposiciones generales
Capítulo IX.2.	Áreas de dominio público
Capítulo IX.3.	Áreas de protección intensiva
Capítulo IX.4.	Áreas de protección ambiental
<b>ANEXOS</b>	
ANEXO 1.	Listado de abreviaturas y acrónimos
ANEXO 2.	Datos generales de planeamiento

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1 Objeto y finalidad

El Plan Especial de Protección del Camino de Santiago a su paso por la localidad de San Justo de la Vega (PECaS) tiene como 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 establecido en el presente documento.

#### Artículo 2 Ámbito territorial de aplicación

El ámbito de aplicación se define gráficamente en los planos de Ordenación según los criterios expresados en la Memoria Justificativa del presente Plan Especial de protección del Camino de Santiago. (PECaS).

Se incluye la delimitación del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Decreto 324/1999 de 23 de diciembre, de la Junta de Castilla y León) y el ámbito que recoge la declaración de Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO.

La delimitación física parte de la Documentación Básica para la Protección del Camino de Santiago en la provincia de León. En la misma se establecen dos situaciones distintas, la de los ámbitos rurales, donde los límites vienen marcados por los elementos físicos, geográficos o de propiedad, próximos a los 100 metros, a ambos lados del Camino o la línea situada a esta distancia, en su defecto. Y la de los ámbitos urbanos, en que los límites quedan definidos por las parcelas completas de los edificios que dan fachada al Camino, así como los espacios relacionados con éste, como los señalados por afección de la delimitación del D324/1999 y con una identidad marcada con relación al Camino como por ejemplo el entorno de la Iglesia.

Asimismo se considera dentro del ámbito de protección una banda de protección ambiental de dimensión variable conforme a la propuesta del PRAT de protección del Camino de Santiago, documento aún no aprobado definitivamente, pero del que se adopta el criterio allí recogido.

#### Artículo 3 Naturaleza y marco legal

La redacción del presente Plan Especial es obligatoria de acuerdo con las determinaciones del Art. 20 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, y el Art. 43 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, por su condición de Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

#### Artículo 4 Vigencia

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

El PECaS entrará en vigor al día siguiente de su publicación del acuerdo de Aprobación del mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Castilla y León. Dicho Acuerdo irá acompañado de la Memoria Vinculante, de la presente Normativa y una relación de los documentos que componen el Plan Especial.

#### Artículo 5 Efectos

Este Plan Especial, así como las Actuaciones y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, producen los siguientes efectos:

##### 1 **EJECUTIVIDAD**

El PECaS es inmediatamente ejecutivo y entra plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial correspondiente.

##### 2 **PUBLICIDAD**

Supone el derecho de cualquier ciudadano a acceder a la información de que disponga el Ayuntamiento sobre el PECaS y las Actuaciones y Proyectos que lo desarrollan, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados. Igualmente supone el derecho a ser informado de forma completa, por escrito y en plazo razonable, sobre régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

##### 3 **OBLIGATORIEDAD**

Supone el deber de cumplir las determinaciones del planeamiento, tanto por las Administraciones

DILIGENCIA

que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las determinaciones del presente plan especial de protección del Camino de Santiago y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

públicas como por los particulares, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación territorial y de la planificación sectorial.

4 **VINCULACIÓN**

El planeamiento urbanístico es vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

5 **DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA**

La aprobación del PECaS y las Actuaciones y Proyectos que lo desarrollan, implica la declaración de utilidad pública de las obras necesarias para su ejecución y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de las servidumbres correspondientes.

Artículo 6

Modificaciones

Toda alteración de las determinaciones contenidas en la presentes Normas se considerará como Modificación de las mismas, excepto en las que se haga expresa mención y por lo tanto requiera tramitación igual que aquellas, con las excepciones y precisiones contempladas en el art. 58 de la LUCyL.

No obstante, no quedarán sujetos al procedimiento previsto en la legislación urbanística para la modificación del planeamiento los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera, justificadamente, en la delimitación de los sectores o sus unidades de actuación, aunque ellas alcancen a la clasificación del suelo, cuando no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales, y siempre que tales ajustes no comporten un aumento o disminución de superficie en más de un 5% en la relación con las superficies delimitadas en los planos.

Tampoco quedarán sujetos al procedimiento de modificación del planeamiento los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la fijación de las alineaciones, siempre que no impliquen aumento de edificabilidad o volumen, ni supongan reducción de espacios públicos.

Artículo 7

Supletoriedad y subsidiaridad

En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por las Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega y en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico que le son de aplicación.

En los casos que el planeamiento general o planeamiento de desarrollo, aprobado anteriormente a este Plan Especial, contuvieran determinaciones más detalladas, con mayor grado de desarrollo, se estará a lo dispuesto en los respectivos planeamientos referenciados, siempre que no entren en contradicción con el Plan Especial.

Los planes que se redacten con posterioridad a la aprobación definitiva de este Plan Especial, ya sean de ámbito municipal o en desarrollo de determinaciones de planeamiento general, respetarán las determinaciones establecidas para la protección del Camino de Santiago.

Adicionalmente a la Normativa Urbanística de las presentes Normas Urbanísticas municipales, y en todo su ámbito, resultarán de aplicación todas aquellas normas u ordenanzas, tanto de carácter general como sectorial, que incidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad urbanística del suelo, sea ello mediante el establecimiento de prohibiciones o de meras limitaciones o afecciones en forma de servidumbres o de cualquier otro carácter.

Las referencias a normativa sectorial que se realizan en la Normativa Urbanística del presente planeamiento deberán extenderse a cualesquiera normas que sustituyan o desarrollen las que específicamente se mencionan.

Todas las consideraciones efectuadas por las diferentes administraciones y organismos se han incorporado al informe de alegaciones con el objetivo de poder ser consideradas como criterio para la interpretación del régimen de autorizaciones administrativas de aquellas obras o actuaciones que se efectúen en los ámbitos de afección sectorial de todas y cada una de las administraciones afectadas. Esa interpretación no exime de la solicitud del preceptivo informe vinculante dentro de las competencias propias de las diferentes administraciones.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## CAPÍTULO I.2. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL

### Artículo 8 Contenido documental

Todos los documentos del presente PECaS son vinculantes.

En aplicación de los Artículos 143 y 145 del RUCyL y el Artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007), el Plan Especial cuenta con la siguiente documentación:

- 1 Documentación Informativa:
  - 1.1. (DI-MI) Memoria Informativa
  - 1.2. (DI-PI) Planos de información
- 2 Documentación normativa:
  - 2.1. (DN-MV) Memoria vinculante
  - 2.2. (DN-NU) Normativa Urbanística y ficheros anejos
  - 2.3. (DN-CT) Catálogo y fichero de elementos de protección
  - 2.4. (DN-ISE) Informe de sostenibilidad económica
  - 2.5. (DN-PO) Planos de ordenación
- 3 Anexos:
  - 3.1. (Ax-AL) Informe de contestación a administraciones y alegaciones
  - 3.2. (Ax-IR) Informe de riesgos

### Artículo 9 Interpretación del planeamiento

La interpretación del PECaS a los efectos de su aplicación corresponde al Ayuntamiento de San Justo de la Vega y sus servicios técnicos y jurídicos, siempre que no afecte a Bienes declarados de Interés Cultural con la categoría de monumento o jardín histórico o a sus entornos, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de Cultura de las licencias concedidas en un plazo máximo de diez días. La competencia para realizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería (LPCCyL, L12/2002, art. 44)

En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento y valoración del Camino, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, la mejora del entorno natural y al cumplimiento de los criterios de ordenación y protección utilizados.

Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos, tienen la consideración de preceptos normativos expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que los de la presente Normativa Urbanística Reguladora.

El código de grafismos establecidos en este PECaS es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo. En caso de insuficiencia del código establecido pueden emplear nuevos conceptos en cuyo supuesto deberán determinar su significado en forma precisa.

Cuando se observen discrepancias o se planteen dudas interpretativas entre diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico, deben aplicarse los principios de competencia, prevalencia del instrumento de mayor jerarquía y ponderación de intereses públicos. Entre los instrumentos de planeamiento general, se entenderá que la mayor jerarquía corresponde a las Normas Urbanísticas de Coordinación, y entre los instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los Planes Especiales.

### Artículo 10 Competencias administrativas

La competencia para la aplicación de las determinaciones del presente PECaS una vez aprobado definitivamente recae en el Ayuntamiento de San Justo de la Vega, excepto las asignadas en relación con las actuaciones a realizar en los Bienes de Interés Cultural (BIC) o en sus Entornos de Protección, que competen a la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León.

La ejecución de las actuaciones planteadas en el presente Plan Especial referidas a cada una de las afecciones sectoriales específicas requerirá autorización expresa del órgano competente dentro de su marco legislativo competencial.

### Artículo 11 Información urbanística

Cualquier persona interesada, física o jurídica, podrá consultar el documento de planeamiento urbanístico de San Justo de la Vega. A tal efecto existirá una copia del presente PECaS y de cualquier otro instrumento de

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de 20 de marzo de 2016, y en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016, y en sesión ordinaria de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

planeamiento en las dependencias municipales destinada a consulta libre y pública. Asimismo se dispondrá el documento en las plataformas web de la Junta de Castilla y León y del Ayuntamiento para su consulta o descarga. La obtención de copia total o parcial de los documentos del instrumento de planeamiento se regulará por lo prescrito en la legislación básica de Régimen Local y de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

**Artículo 12**

Categorías y régimen de las determinaciones de las Normas

De acuerdo con la sistematización de contenidos referidos a los conceptos de ordenación general y detallada establecidos por la legislación vigente, se establece como carácter normativo la siguiente clasificación:

**1 ORDENACIÓN GENERAL**

- a) Los objetivos y propuestas generales que se contienen en la memoria vinculante del Plan.
- b) La clasificación y categorización del suelo contenida en los planos de ordenación del Plan.
- c) La previsión de los Sistemas Generales, sus elementos, los criterios de su diseño y ejecución, su adscripción y el sistema de su obtención.
- d) El catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales o que por su relación con el dominio público, deben ser conservados o recuperados con las medidas de protección propuestas en esta Normativa.
- e) En suelo rústico, las normas de protección contenidas en la regulación de cada una de las categorías establecidas en esta Normativa, en relación con los planos de ordenación.

**2 ORDENACIÓN DETALLADA**

- a) Todas aquellas determinaciones establecidas en la legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las que puedan establecerse.

**CAPÍTULO I.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Artículo 13**

Clasificación

Todo el suelo del ámbito delimitado del PECaS queda incluido en alguna de las siguientes clases de suelo, sujetos a las condiciones generales que regula la legislación urbanística y a las condiciones particulares que desarrolla la Normativa Urbanística general de las Normas Urbanísticas municipales y de ésta en particular.

- 1 Suelo Urbano
- 2 Suelo Urbanizable
- 3 Suelo Rústico

**Artículo 14**

Determinaciones referidas a la clasificación del suelo

El destino urbanístico del suelo viene determinado por la clase de suelo a la que pertenece, por la ordenación general del municipio y, en su caso, por la ordenación detallada que le corresponda.

El aprovechamiento urbanístico, como cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, es asignado o permitido por las Normas Urbanísticas municipales y sus instrumentos de desarrollo.

Las facultades del derecho de propiedad relativas al aprovechamiento urbanístico de los terrenos solo pueden ser ejercidas dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en los artículos 14 a 19 del RUCyL.

El régimen del suelo propio de cada parte del territorio municipal viene determinado por la presente Normativa en razón de la clase de suelo a que pertenezca, y dentro de cada una de ellas, por la ordenación correspondiente, general para todo el término municipal y detallada en suelo urbano consolidado y en determinados sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

**Artículo 15**

Ruinas

Tal y como se recoge en el art. 40 de la LPCCyL, si se llegase a iniciar el procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de Cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de Cultura. Si el inmueble estuviera declarado con las categorías de monumento o jardín histórico, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2016, con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



Cuando se declare ruina sobre la totalidad de un elemento catalogado, el Ayuntamiento señalará la parte o partes de dicho elemento que deben conservarse en base a las determinaciones y criterios del presente PECaS. A los efectos de autorizar una demolición no será admisible la ruina económica, considerándose únicamente la ruina técnica. Se estará a lo indicado en el Catálogo del presente PECaS.

Cuando se trate de edificios no catalogados en situación de ruina inminente, el procedimiento de tramitación será el indicado en la legislación urbanística y en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### Artículo 16 Deberes de uso y conservación

Los propietarios de edificaciones privadas o públicas, contenidas en el ámbito del PECaS, deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.

El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este Artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuanto la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la Administración Pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos.

Los poderes públicos garantizarán la conservación, protección y enriquecimiento del Patrimonio Cultural de Castilla y León de acuerdo a lo establecido en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Según lo señalado en el artículo 319 del RUCyL, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 del RUCyL, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, tales como:

- 1 La implantación, conservación, reparación o ampliación de servicios urbanos.
- 2 La conservación, limpieza y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, así como la limpieza y vallado de solares.
- 3 La reforma o incluso eliminación de construcciones, instalaciones y otros elementos:
  - a) Que produzcan un riesgo cierto para la seguridad de personas o bienes.
  - b) Que impliquen un riesgo cierto de deterioro del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural o del paisaje.
  - c) Que resulten incompatibles con la prevención de riesgos naturales o tecnológicos.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO II. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

### CAPÍTULO II.1. CONDICIONES GENERALES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

#### Artículo 17 Condiciones generales de desarrollo

El desarrollo del PECaS en Actuaciones Aisladas y Sectores de Suelo Urbanizable, se llevará a cabo mediante los Instrumentos de Planeamiento y Sistemas de Actuación que para cada caso se determina en las Normas Urbanísticas Municipales.

En los tramos, conjuntos y áreas vinculadas al Camino, para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PECaS deberá realizarse previamente el Proyecto de Urbanización del tramo, conjunto o área considerada y el Estudio de Detalle o Plan Parcial que defina con exactitud el ámbito de la actuación así como las intervenciones a realizar, en base a los Planos de Ordenación y a lo dictado en estas Normas Regulatoras.

En relación al contenido de los diferentes instrumentos de Planeamiento de Desarrollo se estará a lo que para ellos determinan las Normas Urbanísticas municipales vigentes.

#### Artículo 18 Instrumentos de actuación urbanística

Para el desarrollo y ejecución de las Normas Urbanísticas municipales, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos, de los cuales actúan en el marco del PECaS los dos últimos:

- 1 Instrumentos de ordenación
- 2 Instrumentos de gestión
- 3 Instrumentos de ejecución

### CAPÍTULO II.2. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO

#### Artículo 19 Instrumentos de gestión

La gestión urbanística, entendida como el conjunto de procedimientos a utilizar para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, se llevará a cabo según la clase y categoría de suelo de que trate:

- 1 En suelo urbano consolidado: Mediante actuaciones aisladas o licencia directa.
- 2 En cualquier clase de suelo: Mediante actuaciones aisladas de iniciativa pública con el objetivo de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas o ampliar los patrimonios públicos del suelo.

#### Artículo 20 Objeto y características de las Actuaciones Aisladas

En suelo urbano consolidado pueden ejecutarse, mediante gestión pública o privada, y con el objeto de completar la urbanización de las parcelas, si fuese necesario, para que alcancen la condición de solar, actuaciones aisladas de urbanización, normalización o de urbanización y normalización.

En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse, mediante gestión pública exclusivamente, y con el objeto de ejecutar dotaciones urbanísticas públicas las siguientes actuaciones aisladas:

- 1 Actuaciones aisladas de expropiación
- 2 Actuaciones aisladas de ocupación directa
- 3 Actuaciones aisladas con imposición de contribuciones especiales.
- 4 Actuaciones aisladas mediante obras públicas ordinarias, conforme a la legislación sobre régimen local.

En cualquier clase de suelo pueden ejecutarse actuaciones aisladas de expropiación, mediante gestión pública exclusivamente, y con la finalidad de ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas, ampliar los patrimonios públicos de suelo o sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.

#### Artículo 21 Delimitación de actuaciones aisladas

El Ayuntamiento podrá en todo momento acordar la delimitación de Actuaciones Aisladas, conforme al procedimiento señalado en el artículo 171 del RUCYL.

DILIGENCIA

que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



**Artículo 22** Instrumentos de ejecución

Las obras, construcciones e instalaciones, correspondientes a la ejecución del planeamiento urbanístico, estarán definidas mediante los siguientes proyectos técnicos.

A los efectos de la competencia municipal en materia de intervención en el uso del suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y grado de desarrollo que requiera su objeto, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones, incluso por un técnico distinto del autor del proyecto.

Su contenido y determinaciones vienen recogidos en la legislación urbanística vigente para cada uno de ellos.

Los proyectos técnicos deberán estar debidamente visados por los Colegios Profesionales respectivos siempre que este requisito sea exigible conforme a la legislación vigente en cada caso.

**1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Los Proyectos de Urbanización contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos y formatos que para cada uno de ellos establece la normativa de aplicación.

Además de toda la documentación normativamente exigible a cualquier Proyecto de Urbanización que pudiera presentarse ante el Ayuntamiento para su tramitación administrativa, deberá entregarse copia del documento en soporte informático, en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.

**2 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Los Proyectos de Edificación contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos y formatos que para cada uno de ellos establece la normativa de aplicación, en particular, el Código Técnico de la Edificación (CTE).

En cualquier caso, contendrán un apartado específico en el que se detallen las conexiones precisas a todos los servicios urbanísticos.

Además de toda la documentación normativamente exigible a cualquier Proyecto de Edificación que pudiera presentarse ante el Ayuntamiento para su tramitación administrativa, deberá entregarse copia del documento en soporte informático, en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente. Los planos de distribución de los edificios se encontrarán a una escala mínima de 1:100.

**Artículo 23** Edificación y urbanización simultáneas

Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar por parte de la parcela cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante las garantías y compromisos establecidos en la normativa urbanística.

En todo caso, deberá quedar garantizada la ejecución de la urbanización, constituyendo el promotor una garantía de urbanización por el importe necesario para asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, y como mínimo por el total de los gastos de urbanización necesarios para que el predio en el que se solicita la licencia de edificación alcance la condición de solar.

**Artículo 24** Otros instrumentos de ejecución

Las actuaciones referidas a edificaciones no incluidas en el ámbito de aplicación de la LOE, contendrán, como mínimo, una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, y planos o croquis a escala adecuada y con un mínimo de rigor en los que se defina la actuación a realizar y el presupuesto de la misma, con el objetivo de poder valorar la propuesta de forma adecuada.

**Artículo 25** Licencia Urbanística

Todos los proyectos que se realicen en el ámbito del PECaS, tanto de carácter privado como público, a excepción de los municipales promovidos dentro del propio término municipal (Art. 97.2 de la LUCyL) deberán obtener de forma previa al inicio de las actuaciones previstas, la correspondiente Licencia municipal.

Para el otorgamiento de licencias de edificación y usos de suelo se estará a lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico, la legislación Urbanística y la legislación de Régimen Local.

Todas las autorizaciones de obras afectadas por el presente PECaS situadas en el ámbito delimitado de la Declaración del BIC del Camino de Santiago con la categoría de monumento o jardín histórico, deberán de comunicarse a la Consejería competente en materia de Cultura en un plazo máximo de diez días. No es preceptiva la mencionada comunicación en los ámbitos que no estén recogidos en el ámbito delimitado por la Declaración.

**DILIGENCIA**  
Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 20 de marzo de 2016, con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

Las obras que supongan remoción de terrenos en Zonas Arqueológicas o Yacimientos inventariados, y en todo caso las excavaciones y prospecciones arqueológicas deberá autorizarlas en todo caso de forma previa la Consejería competente.

El plazo para la emisión de los correspondientes informes será el que se determina en la legislación vigente y con las especificaciones allí recogidas.

## CAPÍTULO II.3 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

### Artículo 26 Definición

Los sistemas constituyen el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en las Normas Urbanísticas Municipales.

### Artículo 27 Régimen específico de los sistemas generales y locales

Los elementos de los sistemas generales y locales comprendidos dentro del ámbito de este Plan Especial, se regirán por las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega y por las concurrencias de la presente Normativa Urbanística.

### Artículo 28 Normas de protección de las carreteras de titularidad estatal

Sobre las carreteras de titularidad estatal, y en tanto continúe en vigor, será de aplicación la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, o la que la sustituya.

Se establecen las siguientes zonas de uso y defensa de la carretera:

- 1 Zona de Dominio Público. Los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, considerando la arista exterior de la explanación la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- 2 Zona de Servidumbre. Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 de la Ley 25/1988 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 3 Zona de Afección. Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta (50) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 4 Línea Límite de Edificación. Línea a ambos lados de las carreteras estatales desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a veinticinco (25) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos.
- 5 En aplicación de la Ley 25/1988, estas normas de protección se aplicarán no solo al Suelo Rústico, sino también al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable. Por ello, será necesaria la autorización previa del Ministerio de Fomento para cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección, a excepción del Suelo Urbano, en que será preceptivo informe vinculante del Servicio de Conservación y Explotación de la Unidad de Carreteras de León de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para las actuaciones a realizar en la zona de Dominio Público.

#### DILIGENCIA

### Artículo 29

#### Normas de protección de las carreteras de titularidad autonómica y provincial

Sobre las carreteras de titularidad autonómica y provincial, y en tanto continúen en vigor será de aplicación la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, de la que se extraen las siguientes

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión extraordinaria de fecha 30 de enero de 2016, con las modificaciones acordadas en el Pleno Municipal de fecha 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

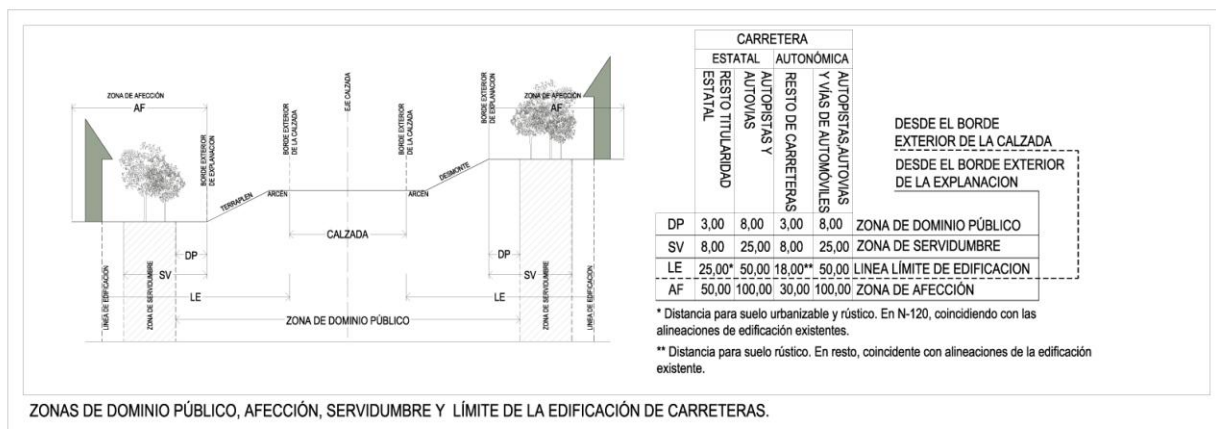
definiciones:

- 1 Zona de Dominio Público. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras de titularidad autonómica y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres (3) metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, considerando la arista exterior de la explanación la intersección del talud del desmante, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- 2 Zona de Servidumbre. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, la zona de servidumbre de las carreteras de titularidad autonómica consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 23 de la ley 10/2008 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho (8) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 3 Zona de Afección. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, la zona de afección de una carretera de titularidad autonómica consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de treinta (30) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 4 Línea Límite de Edificación. En el ámbito de aplicación de la mencionada ley, se establece a ambos lados de las carreteras de titularidad autonómica la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a dieciocho (18) metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- 5 En aplicación de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, estas normas de protección se aplicarán no solo al Suelo Rústico, sino también al Suelo Urbano y al Suelo Urbanizable. Por ello, será necesaria la autorización previa del organismo titular de la carretera para cualquier actuación que se pretenda ejecutar dentro de la banda de afección, a excepción del Suelo Urbano, en que será preceptivo informe vinculante de la administración titular para las actuaciones a realizar en la zona de Dominio Público.

Esquema gráfico de afección y servidumbres del sistema de carreteras (incluido en plano PI-1.1)



**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

**Artículo 30** Regulación de los accesos

Dentro de su ámbito de aplicación, al respecto de la regulación de los accesos a las carreteras de titularidad estatal habrá de estarse siempre a lo regulado en el Reglamento General de Carreteras, en relación con el artículo 28.1 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, así como lo regulado en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 2.007, que regula los accesos a las carreteras del estado, o legislación que la sustituya.

En cualquier caso, dentro del ámbito de aplicación del mencionado reglamento, será necesaria la presentación de solicitud y proyecto ante la Dirección General de Carreteras para la ejecución de nuevos accesos o modificación de los existentes.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

### CAPÍTULO III.1. REGULACIÓN DE LOS USOS

#### Artículo 31 Definición y aplicación

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades, para poder ser desarrolladas en los lugares en los que sean admisibles en aplicación de las presentes Normas Urbanísticas municipales o del planeamiento de desarrollo.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los existentes en el momento de aprobación del presente documento de planeamiento, salvo que en los locales que los alberguen pretendan realizarse obras que afecten a elementos estructurales, estructurantes o otros parámetros regulados en el presente Título, y que modifiquen de forma significativa las prestaciones del edificio soporte.

#### Artículo 32 Determinaciones básicas sobre los usos

En el ámbito del presente PECaS, el régimen de usos será el que se determina en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes y en su caso en estas Normas Regulatoras para cada tipo de suelo.

#### Artículo 33 Usos pormenorizados y básicos

A efectos de categorizar las actividades a desarrollar en toda clase de suelo, las Normas Urbanísticas Municipales distinguen los siguientes usos pormenorizados, subdivididos a su vez en diversas categorías de usos básicos o categorías.

- 1 EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar, multifamiliar colectiva y alojamiento comunitario.
- 2 EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
Equipamientos cultural, religioso, sanitario, administrativo y deportivo.
- 3 EDIFICACIÓN PARA ACTIVIDADES TERCIARIAS  
Oficinas y actividades domésticas, comercios y hostelería y espectáculos.
- 4 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
- 5 RECREATIVO EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
- 6 AGRICULTURA, GANADERÍA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL.
- 7 CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN DE LA NATURALEZA.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO IV.1. RÉGIMEN GENERAL

#### Artículo 34 Régimen general de las edificaciones

Las condiciones generales de la edificación son aquellas que han de cumplir las parcelas que sirven de soporte a la edificación, y las que han de cumplir las características morfológicas de los usos y las edificaciones por ellas soportadas.

Las condiciones generales de la edificación deberán cumplirse en las parcelaciones, ejecución de obras nuevas, salvo las ampliaciones que no afecten a la edificación principal, que cumplirán las condiciones de forma independiente y de reforma total de las edificaciones, sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por las Normas Urbanísticas municipales y el PECaS en las distintas clases de suelo y ámbitos de ordenanza.

Las condiciones de los usos no serán de aplicación a los existentes en el momento de aprobación del presente documento de planeamiento, salvo que en los locales que los alberguen pretendan realizarse obras que afecten a elementos estructurales, estructurantes o otros parámetros regulados en el presente Título, y que modifiquen de forma significativa las prestaciones del edificio soporte.

#### Artículo 35 Usos y construcciones en situación de fuera de ordenación

Se declaran expresamente como fuera de ordenación y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la LUCyL:

- + Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas Municipales y el PECaS, emplazados en terrenos que, en virtud del nuevo planeamiento urbanístico, deban ser objeto de cesión o expropiación, así como construcciones o instalaciones para los que se haya dispuesto expresamente su demolición.
- + Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente planeamiento, emplazados en terrenos que dicho planeamiento destine para la ejecución de nuevos sistemas generales o sistemas locales o para la ampliación de los ya existentes.

#### Artículo 36 Usos y construcciones disconformes con el planeamiento

Se entiende por disconformes con el planeamiento, aquellos usos, construcciones, edificaciones e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas municipales y el PECaS que presentaran algún tipo de inadecuación con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo.

#### Artículo 37 Régimen de los usos y construcciones disconformes con el planeamiento

Los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Urbanísticas municipales y el PECaS que sean disconformes con las determinaciones del planeamiento y no se encuentren declarados fuera de ordenación, quedarán sujetos al régimen general con las especialidades señaladas en este artículo.

Los usos disconformes con el planeamiento, no declarados fuera de ordenación, que presentaran algún tipo de inadecuación grave, por tratarse de usos no autorizables por el planeamiento, con respecto a las determinaciones contenidas en el mismo, podrán mantenerse dentro de los límites físicos que presenten en el momento de la entrada en vigor de las Normas, no admitiéndose ampliaciones de los mismos. No cabrá autorización por ampliación de superficie, ni tampoco de la maquinaria o instalaciones existentes, aunque sí su mantenimiento y conservación. En caso de procederse a la demolición parcial o total de las edificaciones que alberguen estos usos, no serán autorizables, sobre las nuevas edificaciones que se construyan, los usos disconformes que pudiesen existir con anterioridad.

En las construcciones, edificaciones e instalaciones disconformes con el planeamiento podrán autorizarse obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas municipales y el PECaS. En caso de proceder a la demolición parcial o total de estas edificaciones, las nuevas que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan Especial.

DILIGENCIA

Que extiende el secretario interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de fecha de 10 de marzo de 2016, con las modificaciones propuestas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



En los edificios disconformes con el planeamiento cuyo volumen o superficie edificable se encuentre por debajo del que resulte de la aplicación de los parámetros reguladores de zona definidos por las Normas o instrumento de planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse el aumento de dicho volumen o superficie edificable hasta alcanzar el previsto en el planeamiento, aún cuando la disconformidad con éste venga derivada del incumplimiento de alguno de dichos parámetros volumétricos, como altura, fondo u ocupación.

A estos efectos, deberá realizarse un estudio comparativo entre el volumen o superficie edificable que el planeamiento prevé y el que resultaría en el inmueble como consecuencia de su ampliación. La zona objeto de ampliación, en lo que le pudiera corresponder, deberá acomodarse íntegramente a las determinaciones de planeamiento, incluyendo los parámetros reguladores que le afecten. El proyecto técnico que defina las obras deberá contener un apartado específico dirigido a la justificación de los extremos anteriormente señalados, entre ellos, el estudio comparativo del volumen o superficie edificable resultante de los parámetros reguladores previstos en las Normas y el que se derive de la ampliación solicitada. Podrá asimismo redactarse un Estudio de Detalle con este mismo objeto.

En las edificaciones disconformes con el planeamiento, no declaradas fuera de ordenación, podrán aplicarse las condiciones excepcionales expresamente contempladas en la presente Normativa Urbanística dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética en el inmueble, aunque la disconformidad derive de aspectos volumétricos del mismo.

## CAPÍTULO IV.2. TIPOS DE OBRAS

### Artículo 38

#### Obras de mantenimiento

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen entre otras, en este tipo, el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

### Artículo 39

#### Obras de consolidación

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto, dentro del deber de conservación, el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, y pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con diferente tecnología constructiva de la preexistente.

### Artículo 40

#### Obras de recuperación

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones. La solicitud de licencia de obras de éste contendrá, además de la documentación reglada para las obras de régimen general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- 1 Descripción documental del edificio o elemento características originales y evolución.
- 2 Descripción fotográfica del edificio o elemento, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, y su relación con el entorno.
- 3 Levantamiento cartográfico completo y descripción pormenorizada del estado de conservación con planos en los que se señalen los puntos que requieren recuperación.
- 4 Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- 5 Detalles de las partes que se restauran y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer composición entre la solución existente, o la original y la proyectada, así como los usos actuales y de los efectos de restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

### Artículo 41

#### Obras de acondicionamiento

Son aquellas obras mayores o menores que, manteniendo las características esenciales de la edificación

DILIGENCIA  
Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las modificaciones que se detallan en el acta de la sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

existente que la caracterizan como de una determinada época o tipología, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- 1 Redistribución Interior, que no efectúa variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la configuración espacial y su organización general; así como que no afectan a elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, tipo de cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.
- 2 Reforma Parcial, que son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados de la primera crujía, el tipo de cubierta, y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras y jardines), permiten demoliciones que no afecten a elementos catalogados y su sustitución por nueva edificación. Si la composición de fachada lo exigiese, también pueden contemplar pequeños retoques en la misma.

#### Artículo 42 Obras de reestructuración

Son obras mayores que, al objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destinen, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y elementos de comunicación verticales y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte de la edificación que se conserva. Si la composición de fachada lo exigiese también pueden contemplar pequeños retoques de la misma.

La documentación relativa a este tipo de obras será la reseñada en el punto anterior para las obras de reforma parcial.

#### Artículo 43 Obras de ampliación

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- 1 Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- 2 Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- 3 Edificación de nueva planta en los espacios libres de parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

#### Artículo 44 Obras de demolición

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

- 1 Eliminación de elementos o partes de un edificio. En este caso, deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con las partes demolidas.
- 2 Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- 3 Declaración de ruina. En este caso, y si la edificación se encuentra incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina física inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse el documento de declaración de ruina y el compromiso de reedificación.
- 4 Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna.

En el ámbito del PECaS se prohíbe la demolición y el derribo de edificios o de cualquier otro elemento arquitectónico o que forme parte de él sin autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

Las autorizaciones para obras de demolición o derribo en el ámbito del Plan Especial requerirán la presentación previa de un proyecto técnico en el que se describan las características de la edificación a demoler señalando aquellos elementos singulares o partes del edificio que deban conservarse, o en su caso, incorporarse a la nueva edificación, fijando las medidas de protección de dichos elementos, si estas condiciones no están específicamente determinadas en el presente PECaS, acompañadas por documentación gráfica pormenorizada conforme al art. 2.2. de la LOE, donde conste la información suficiente para su valoración, entre la que deberá estar el destino del solar resultante, así como el cerramiento provisional de éste.

DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de 20 de marzo de 2015, con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

Las licencias para obras de demolición o derribo estarán supeditadas a la existencia o aparición de elementos de interés histórico artístico o de restos arqueológicos, en cuyo caso se producirá la paralización automática de las obras. La Comisión de Patrimonio de la Junta de Castilla y León podrá exigir la supervisión de las obras por un técnico competente.

Las obras de derribo o demolición se ejecutarán preferentemente en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, debiendo utilizarse cuantos medios técnicos y humanos sean necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos extraordinariamente excepcionales debidamente justificados.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Las condiciones estéticas del cerramiento serán las indicadas en la presente normativa según el tramo donde se encuentre la parcela y la ordenanza a la que afecta.

**Artículo 45** Construcciones e instalaciones provisionales

En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a la guarda y depósito de materiales o elementos de la construcción, o a oficina de venta y comercialización de las obras a realizar, así como grúas y aquellos otros elementos auxiliares para la ejecución de la edificación. Esta autorización solo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, y sólo en el caso de que hubiera sido otorgado ésta, o de forma simultánea con ella.

Dado el carácter provisional de estas construcciones e instalaciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada previamente a la terminación de las obras, o en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado la autorización.

**Artículo 46** Obras de nueva planta

Son obras de nueva construcción sobre solares. Las condiciones particulares de zona y las Normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se pueden ejecutar en una zona o edificio.

**CAPÍTULO IV.3. DIMENSIÓN Y FORMA**

**Artículo 47** Definición y tipo de Parcela

En el ámbito del presente PECaS son de aplicación, los conceptos y definiciones recogidos en las Normas Urbanísticas municipales para la regulación de las características referidas a la parcela, a la posición de las construcciones e instalaciones sobre ésta, sus tipologías, su ocupación y aprovechamiento, así como de forma supletoria todas aquellas condiciones referidas a la volumetría y morfología no recogidas en la presente normativa.

**Artículo 48** Altura máxima reguladora

En los planos del PECaS se fija la altura máxima reguladora conforme a lo señalado en el art. 94 del D37/2007 (RPCCyL), coincidente con lo señalado en las Normas Urbanísticas Municipales excepto en aquellos edificios catalogados que por su grado de protección obligan al mantenimiento de la volumetría existente.

No se señala altura mínima ya que es objetivo del presente Plan Especial no establecer una línea de cornisa uniforme, sino que la diferente altura de las edificaciones vinculadas al Camino permite la lectura de una línea de horizonte variable.

En consecuencia, en sustituciones y obras nuevas no se autoriza igualar la línea de cornisa debiendo de existir un mínimo de 15 cm. entre la línea de cornisa proyectada y las existentes en las edificaciones colindantes.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

  
San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

#### CAPÍTULO IV.4. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

##### Artículo 49 Normas generales

El Ayuntamiento podrá motivadamente denegar o condicionar las licencias de obras de edificaciones de nueva planta, reformas, rehabilitaciones y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Excepcionalmente, y por razones compositivas justificadas a criterio del Ayuntamiento, podrán autorizarse condiciones morfológicas diferentes, siempre que ello no de lugar a mayores aprovechamientos.

##### Artículo 50 Condiciones relativas a forma, sistemas constructivos y aspecto

Se estará en general a lo dispuesto en la legislación urbanística referido al deber de adaptación al entorno recogido en el Art. 17 del RUCyL atendiendo a las características culturales e históricas del término de San Justo de la Vega. Para ello se deberán observar las condiciones generales del territorio en el que se actúa. Atendiendo también a la legislación administrativa procede fijar unos mínimos que han de ser garantizados en cualquier actuación edificatoria con el objetivo de dotar del principio de seguridad jurídica en las actuaciones públicas.

###### 1 **COMPOSICIÓN**

La norma general es que las edificaciones que se implanten tengan relación con su entorno, de ahí que se particularizará para cada ámbito de ordenanza, conforme se señala en el Título VII del presente Plan Especial.

Queda prohibida la instalación en todo el ámbito del PECaS, y para cualquier uso, las casas de madera prefabricadas o ejecutadas "in situ", rulottes, mobil-homes u otras casas prefabricadas ejecutadas con chapas metálicas o cualquier otro material.

###### 2 **MATERIALES**

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente por su color, textura y expresividad. En consecuencia las condiciones para los materiales usados en las fachadas y en el caso de cerramientos opacos de fábrica serán los siguientes:

- a) Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábrica ni funciones.
- b) El acabado de las fachadas y medianeras, visibles desde espacio público, cualquiera que sea el material empleado dentro de los permitidos, será a base de colores ocres, tostados, rojizos, tierras o blancos.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, queda prohibido el uso de los siguientes acabados, salvo que pueda justificarse que se trata de soluciones acordes con tipologías tradicionales:

- a) Revocos o pinturas con pigmentación diferente a la expresada.
- b) Aplacado de baldosas o plaquetas cerámicas y de gres exceptuando aquellas con textura, acabado y coloración en los colores básicos de la zona, asimilables a piedra y para su uso en elementos puntuales.
- c) Fábricas de ladrillo vidriado, vetado, esmaltado y aquellos de colores no permitidos.
- d) Fábricas y revestimientos sin acabado, como por ejemplo enfoscados de cemento gris, ladrillo "tosco", bloque de *termoarcilla*, etc.
- e) Materiales de desecho, reciclaje o de reutilización con acabado sin un mínimo de dignidad, como por ejemplo placas de fibrocemento, paneles o chapas de acero, plástico o del material que sea, tableros de encofrado, somieres, etc.
- f) Materiales constructivos, revestimientos y acabados en acero inoxidable brillante o cualquier otro usado para carpinterías, cerrajerías que tenga acabados brillantes y que produzca deslumbramiento ante la incidencia de la luz.

###### 3 **CUBIERTAS**

Se estará en general a lo dispuesto en la legislación urbanística referido al deber de adaptación al entorno recogido en el Art. 17 del RUCyL atendiendo a las características culturales e históricas del término de San Justo de la Vega. Sin perjuicio de lo requerido para cada zona de ordenanza específica se estará a las siguientes condiciones generales. Al igual que en fachadas se fijan unas condiciones mínimas supletorias que serán las siguientes:

**DILIGENCIA**  
Que extiende el secretario-interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2016, tras las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

Se prohíben las cubiertas planas en todo el ámbito del PECaS, excepto para los usos agropecuarios, industriales, de almacenamiento y aquellos usos dotacionales de gran volumen, como polideportivos, etc..., debiendo de ser en este último caso de materiales y colores coherentes con su tipología y su entorno inmediato, esto es, de tonalidad roja.

Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas en edificios de uso residencial, deben ser obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o de hormigón, curvas o mixtas de colores rojizos o terrosos, siendo prevalente el uso de teja cerámica árabe, estando prohibidas las tejas con acabado esmaltado.

Se prohíben expresamente las cubiertas de pizarra, de chapa de acero, de fibrocemento, de chapas plásticas o de cualquier otro material distinto del señalado en el párrafo anterior para los edificios de uso residencial, aunque son tolerables en edificaciones auxiliares o complementarias del uso residencial, debiendo ser en cualquier caso únicamente de color rojo, y siempre y cuando no sean visibles desde el Camino de Santiago.

Podrá sobresalir de los planos formados por los faldones cualquier cuerpo o volumen conforme a los diseños tradicionales, de las que existen muestras recogidas en el catálogo de bienes protegidos, así como chimeneas o ventilaciones, que deberán ser coherentes con los sistemas constructivos tradicionales debiendo contar con un tratamiento coordinado en textura y color al conjunto del edificio prohibiéndose expresamente el uso de elementos de acero inoxidable visto, fibrocemento o fábricas sin revestir.

Se permite la ejecución de buhardillas o casetones de cubierta, que tendrán una dimensión máxima de 1,80 m. entre paramentos exteriores, su cubierta deberá ejecutarse a dos aguas y tendrán una separación mínima entre ejes de 3,60 m., conforme a los diseños tradicionales.

Será obligatorio el empleo de aleros en cualquier ordenanza de aplicación de uso recomendado o predominante residencial prohibiéndose expresamente los petos verticales por encima de la cornisa, estando permitidos en los usos industrial y dotacional público.

En los cambios de cubierta de edificios construidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas municipales se procurará la adaptación a las condiciones generales aquí recogidas, salvo que se demuestre su incompatibilidad con la edificación existente sea por el material de cobertura, por el soporte de éste o por la configuración arquitectónica del edificio.

#### 4 HUECOS

Los huecos serán de proporción vertical con predominio del macizo sobre el vano, no siendo necesario aunque sí preferible el establecimiento de ejes compositivos de los huecos, salvo lo expresado en el artículo siguiente para el uso comercial.

Las dimensiones mínimas y máximas para los huecos de fachadas, exceptuando los correspondientes a acceso a garajes, serán los siguientes.

Los huecos habrán de tener ratio vertical con proporción ancho/alto menor de 0,80. Este ratio se podrá superar en los huecos de acceso o en el uso comercial en bajos cuando se justifique su necesidad funcional.

#### 5 CARPINTERÍAS

Las carpinterías, así como las persianas, contraventanas, o cualquier elemento usado para el oscurecimiento de las dependencias de las edificaciones se resolverán de forma que sean coherentes y armónicas con la composición y resto de materiales de la fachada, sin limitación de cualquier color ni material, debiendo ser preferentemente de coloración oscura y acabado mate, sin brillo.

Se prohíbe expresamente la colocación de carpinterías de aluminio en su color, así como cajones de las persianas en la cara exterior de la fachada, tanto en obra nueva como en rehabilitaciones y reformas.

Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.) o cerramientos en vallados, se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera, forja o fundición, pudiendo ser también resueltos con vidrios sin carpintería estando prohibido cualquier otro, en particular el acero inoxidable con brillo. En todo caso se pintarán en coloraciones oscuras y textura mate.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



## 6 CUERPOS SALIENTES SOBRE VÍA PÚBLICA

Se estará a las condiciones establecidas en los artículos 67, 107 y 111 de la Modificación Puntual nº2 de las Normas Urbanísticas Municipales (M2) que regulan las condiciones de edificación relativas a los voladizos.

Las rejas de los balcones y ventanas pueden sobresalir hasta 20 cm. de los límites laterales de los huecos, recomendándose que el diseño de las rejas sea similar al existente en la edificación tradicional, prohibiéndose aquellas en que predominen composiciones de traza horizontal. Para el uso de materiales se estará a lo señalado en el apartado anterior referido a la cerrajería.

### Artículo 51 Bajos y locales comerciales

El tratamiento de las plantas bajas deberá responder a las propuestas compositivas del resto del edificio, debiendo quedar establecido en el correspondiente proyecto de edificación. En el mismo, deberá constar una justificación expresa del diseño propuesto con referencia a los ejes, situación y tamaño de los huecos y cualquier otro elemento compositivo y su ajuste a las trazas originales del edificio en casos de rehabilitación, fundamentado en un estudio de las referencias documentales existentes.

En los proyectos de instalaciones comerciales se incorporará plano de fachada completa del edificio a escala adecuada y fotografías de fachada y de los edificios de interés, así como estudio del ajuste en su caso al proyecto original del edificio en casos de rehabilitación, deducido de la documentación histórica existente. Será preceptivo que los proyectos incorporen una descripción detallada del equipamiento de fachada del local comercial incluidos rótulos, instalaciones, etc.

Cualquier propuesta de modificación del equipamiento en fachada del local comercial se tramitará como modificación de fachadas.

### Artículo 52 Canalones y bajantes

Los canalones y bajantes de las cubiertas que dan frente o son visibles desde el Camino de Santiago serán de cobre u otro material de color cobre, marrón o negro, preferentemente de sección circular, y en caso de estar protegidas en su base se harán mediante elementos de hierro fundido negro.

### Artículo 53 Instalaciones

Todas las instalaciones de gas, salidas de humo, aparatos de aire acondicionado, cableado, antenas, placas solares, entre otras, que se ejecuten en las fachadas y cubiertas de los edificios que den frente al itinerario o estén comprendidas en las zonas vinculadas al Camino, serán objeto de un Proyecto o Memoria específica, o formarán parte del Proyecto de Ejecución o Rehabilitación.

Se prohíbe la colocación de antenas de TV, radio, telecomunicaciones, parabólicas o cualquier otra, visibles desde el Camino, excepto si se justifica su necesidad, en cuyo caso deberán colocarse en el lugar donde el impacto sobre el edificio y el entorno sea menor, preferiblemente en la zona de cubierta opuesta a la fachada afectada por el Camino de Santiago.

En ningún caso se admitirá la instalación de placas solares en las cubiertas de los edificios dentro del ámbito de protección del Camino, ya que perturbaría la percepción del espacio urbano desde el recorrido del Camino de Santiago. Se podrán situar las placas solares en otras ubicaciones, como pueden ser los patios interiores, fachadas interiores, jardines, etc, siempre que no sean visibles desde el espacio público del Camino. Será prevalente la defensa de la imagen del Camino a las prescripciones del Código Técnico de la Edificación conforme se explicita en el apartado 1.1.2.f) de la sección HE-4 del documento básico DB-HE.

Para el resto de parámetros relativos a las instalaciones se estará a lo indicado en las Normas Urbanísticas Municipales.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



## TÍTULO V. CONDICIONES DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL Y CULTURAL

### CAPÍTULO V.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

#### Artículo 54 Protección del medio natural

Se entiende por medio natural el suelo clasificado como Rústico de Protección Natural de las diferentes categorías, de cauces, ecológico-paisajístico, agrícola, otras figuras de protección supramunicipales y vías pecuarias en las Normas Urbanísticas Municipales, estando a lo que para dicho suelo se determina en las mismas, en todo aquello referido al ámbito del PECaS.

#### Artículo 55 Vías pecuarias

Se regirán por su legislación específica y de acuerdo con las facultades de la Administración competente (Junta de Castilla y León; Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial). La Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León los considera en su Art. 44 como Zonas Naturales de Interés Especial. Las actuaciones sobre los montes, sus proyectos, financiación, gestión y ejecución corresponden a la Administración competente, referida anteriormente.

Las vías pecuarias se consideran incluidas en las Normas Urbanísticas Municipales dentro de la categoría de Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras (SRPI).

El Camino a Santiago que transita por la localidad de San Justo de la Vega es coincidente en la traza con la vía pecuaria *Cordel León-Astorga*, por lo que será preceptivo informe previo de la Consejería competente en materia de Agricultura cualquier actuación sobre el sistema de vías pecuarias.

### CAPÍTULO V.2. PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

#### Artículo 56 Intervenciones en el espacio exterior

Se entiende por espacio exterior, todos los espacios libres no ocupados por la edificación, así como los elementos, arquitectónicos o no, que los delimitan, cierran y definen.

El Ayuntamiento exigirá en los casos en los que la incidencia de la intervención lo justifique, y dentro de la documentación para la solicitud de la licencia, un Estudio de Adecuación Ambiental de la intervención proyectada sobre la escena urbana. El contenido de dicho estudio se detalla para cada tipo de suelo en las normas particulares de protección.

En las intervenciones en el entorno de elementos protegidos, se considerará de forma preferente el tratamiento armonioso del conjunto, prohibiéndose la alteración en su ámbito de percepción visual y todo ello sin perjuicio de las condiciones específicas de protección que sean de aplicación.

Las intervenciones de carácter accesorio o provisional, como el cierre de parcelas o de locales en tanto no se ocupan para un uso específico, se realizará de manera que no incidan negativamente en el ambiente urbano, armonizando convenientemente con su entorno, y estarán sometidas a las mismas obligaciones de conservación que el resto de la edificación, todo ello sin perjuicio de las condiciones de seguridad, señalización o de ocupación del espacio público que les sean exigibles en función de sus características y de las disposiciones de las Normas Urbanísticas Municipales y de las correspondientes Ordenanzas Municipales. A los efectos anteriores, estas actuaciones quedan sometidas a la supervisión y autorización municipal debiendo figurar, en la documentación de solicitud de la correspondiente licencia, la descripción detallada de las mismas.

#### Artículo 57 Accesibilidad

Las intervenciones sobre las vías y espacios públicos, adoptarán las medidas necesarias para suprimir los obstáculos o barreras arquitectónicas garantizando el principio de la accesibilidad universal, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

#### Artículo 58 Conservación de espacios no edificados

Los terrenos y los solares sin edificar, el espacio libre privado de parcela, los patios y en general todos los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y estarán debidamente cerrados.

Los espacios libres públicos deberán ser conservados y cuidados por el Ayuntamiento salvo en aquellos supuestos en que estén constituidas entidades urbanísticas de conservación de esos espacios a cargo de

DILIGENCIA

que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 10 de febrero de 2016, y las actuaciones de conservación de esos espacios a cargo de

Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

particulares.

**Artículo 59** Cerramiento de solares

Los solares no edificados deben quedar cerrados con una valla resistente, situada en la alineación oficial y compuesta de materiales que no desentonen con el entorno. Todo se hará en correspondencia con lo establecido en las normas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas municipales.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares resultantes tendrán la obligación de ejecutar esa valla, en el plazo de seis meses contados a partir de la terminación de la urbanización correspondiente.

La misma obligación alcanza a los propietarios de solares resultantes de cualquier derribo de una finca urbana que invada el espacio libre público. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en el mismo plazo señalado anteriormente, contado a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

**Artículo 60** Medianerías y paramentos

Además de lo indicado en las Normas Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas municipales, las medianeras y demás paramentos al descubierto ya sean existentes o de obra nueva afectados por el trazado del Camino de Santiago, habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte, estando sujetas a las mismas condiciones de conservación y mantenimiento, con el mismo carácter que en la fachada. Su adecuación será obligatoria y con cargo al propietario y en el plazo máximo de 4 años en el caso de las existentes.

Cuando lo considere necesario por su incidencia visual en el recorrido del Camino, el Ayuntamiento, previo requerimiento al interesado, podrá asumir mediante ejecución subsidiaria la realización de trabajos especiales de adecuación o acondicionamiento estético de las medianerías o paramentos al descubierto.

Las licencias de demolición que comporten dejar a la vista medianerías, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento de seguridad y ornato que deba darse a las mismas.

**Artículo 61** Rótulos

Se permitirán los rótulos en cualquier posición respecto de la fachada con las condiciones indicadas a continuación para cada uno de ellos. Será precisa licencia para su colocación debiendo aportarse una memoria descriptiva comprensiva referida a materiales, formas y dimensiones que permita una correcta valoración por parte de los servicios técnicos municipales. Es recomendable la aportación de documentación gráfica en la que se represente el rótulo integrado en su fachada.

1 Paralelos a fachada

No podrán situarse en plantas superiores y podrán ser iluminados por proyectores pero no luminosos ni retroiluminados.

Los rótulos paralelos a fachadas que se sitúen sobre macizos de obra estarán realizados con letra suelta troquelada y no superarán los 30 cm. de lado pudiendo el Ayuntamiento autorizar la utilización de otro tipo de rótulos que se integren en el carácter ambiental del área, cuando se garantice que con su aplicación no se desfigura la composición de la fachada ni se merma su calidad.

En ningún caso los rótulos podrán cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido, ni supongan actuación constructiva sobre sus límites, ni desfiguren sus proporciones o carácter.

2 Perpendiculares a fachada

El ancho de la calle deberá ser superior a 6 metros. Se deberán disponer dejando una altura libre mínima desde la rasante del pavimento acabado de la acera hasta cualquier elemento del rótulo de 2,20 metros. Su vuelo no será superior a 60 centímetros.

El ancho máximo del elemento colgante será de 50 centímetros y su alto máximo de 120 centímetros.

Las letras o motivos dispuestos sobre los mismos se colocarán perforando o troquelando el elemento colgante o serán pintadas o pegadas sobre los mismos.

Solo se permite la iluminación de las banderolas por proyección, nunca por retroiluminación.

En general, no se permitirá la colocación de rótulos publicitarios sobre postes de alumbrado, postes de tráfico o análogos, en la vía pública.

**DILIGENCIA**  
Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

**Artículo 62** Marquesinas y toldos

Las marquesinas son los elementos constructivos rígidos y permanentes que sobresaliendo del plano de fachada acotan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos o significar los accesos. Los toldos son los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, móvil o articulada, y que sobresaliendo del plano de fachada protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Deberán de cumplir las condiciones siguientes:

- a) La altura libre con respecto a la rasante de la acera, vía o espacio público no será inferior a 3 m en cualquier punto de la alineación exterior en el caso de las marquesinas y de 2,20 m en los elementos estructurales de los toldos, pudiendo admitirse en éstos elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2 m.
- b) La distancia máxima del vuelo sobre espacio libre o vía pública no superará ninguna de las siguientes, debiendo de adoptarse siempre la condición más restrictiva:
  - I. 1/6 de la anchura de la calle o espacio público medido en perpendicular a la fachada.
  - II. 20 cm menos que el encintado de la acera existente o prevista
  - III. 3 m.
- c) Se respetará al arbolado existente o previsto no autorizándose la ejecución de elementos salientes que puedan afectarlo, así como se observará respeto sobre cualquier elemento de alumbrado público o visibilidad de las señales de tráfico, que serán prevalentes sobre el elemento saliente.
- d) Los toldos deberán tener colores coordinados con la coloración general y ser de un único color, a base de ocres, tostados, rojizos, tierras o blancos. No está permitida la colocación de tejidos con rayados, dameros, ni cualquier otro diseño diferente de una coloración única. Tampoco está autorizada la colocación de publicidad u otra información en el toldo, sea en forma de texto o cualquier otra.

**Artículo 63** Rejas y cierres de locales

Las rejas y cierres de locales se permitirán solamente en los tonos permitidos para las carpinterías del edificio donde se coloquen y de tal forma que estén integrados en la fachada y armonicen con el conjunto del edificio.

**Artículo 64** Señalización y carteles

Se prohíbe toda señalización no prevista en los planos de ordenación del presente PECaS y de características diferentes a las que se determinan en las Normas Particulares de Protección de este Plan Especial, autorizándose las necesarias para la señalización de las actividades e instalaciones que se desarrollen en su ámbito, en las condiciones que se determinan en estas Normas, así como las señales de tráfico necesarias para la vialidad urbana, conforme a los criterios generales de las Normas Urbanísticas municipales y de la legislación vigente. También se autorizan las que indique cualquier administración pública en aplicación de algún proyecto de índole territorial.

**Artículo 65** Publicidad Exterior

Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios ajenos a la actividad dentro de los paramentos, cubiertas, muros y construcciones que dan frente al Camino de Santiago así como en los espacios exteriores vinculados a ellas dentro de su ámbito de regulación.

**Artículo 66** Instalación de mobiliario

Todo elemento o instalación de mobiliario que se pretenda colocar dentro del ámbito de aplicación del Plan Especial, tanto público como privado, deberá contar con la correspondiente autorización y deberá cumplir las condiciones de localización, diseño y materiales que estas normas determinen.

A estos efectos, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones dispondrá el equipamiento necesario con diseño coherente con las intervenciones de ámbito territorial, señalando para cada caso concreto la localización y condiciones del emplazamiento.

Se debe entender también como mobiliario urbano los contenedores de basura, los elementos de mobiliario privado de uso hostelero, así como los quioscos.

**CAPÍTULO V.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO**

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las siguientes condiciones: "Se aprueba el Plan Especial de Protección del Patrimonio y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016."

**Artículo 67** Alcance y contenido

Este Capítulo regula, para todo el término municipal, unas condiciones generales de protección del patrimonio

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

histórico que vienen a completar las condiciones señaladas en el Capítulo anterior.

La protección individualizada de los bienes inmuebles especialmente protegidos por el PECaS se remite a las Normas Urbanísticas Municipales y completa con las disposiciones de detalle contenidas en las correspondientes Fichas del Catálogo (DN-CT).

**Artículo 68** Catálogos

El documento de Catálogo de este Plan Especial, integrado por el Catálogo Arquitectónico y por el Catálogo Arqueológico, contiene fichas individualizadas para cada uno de los inmuebles que este Plan considera de interés cultural. Estas fichas, que tienen carácter de determinación de ordenación general, establecen, con carácter vinculante, las condiciones particulares de protección de esos elementos, así como aquellos elementos degradantes que desvirtúan de alguna forma el grado de protección.

**Artículo 69** Articulación de la protección

La protección se articula mediante un Catálogo, en donde se relacionan los bienes a proteger con las circunstancias que en cada uno concurren, y mediante la instrumentación de la normativa de protección íntimamente ligada a la normativa urbanística propia de las zonas de ordenación de los cascos tradicional y conjuntos de interés tanto natural como histórico, arqueológico u otros.

**Artículo 70** Ordenanza de conservación de fachadas

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega podrá en el marco de sus competencias articular una Ordenanza que garantice la conservación del paisaje urbano en los ámbitos que considere de interés mediante los siguientes criterios básicos generales, y que han de ser perseguidos aunque ésta no exista:

- 1 Será aplicable a toda edificación, y comprenderá las labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, cerrajería, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo contempla la renovación de los tratamientos superficiales tales como pinturas, etc.
- 2 Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan al núcleo tradicional, se autorizará el cambio de colores o texturas siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y conserve los sistemas compositivos originales.
- 3 Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano o solidario con una edificación afectada por él.

**Artículo 71** Ordenanza de atenuación y eliminación de impactos

De igual forma se emplaza al Ayuntamiento para la confección de una Ordenanza para el acomodo a las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas municipales de aquellos bienes edificados que son claramente discordantes o disonantes con la imagen general del municipio.

- 1 Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.
- 2 En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al entorno (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuados (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) Este tipo de operaciones se extenderán así mismo a cubiertas, medianerías chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En este orden de cosas, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan o rebajen la agresión o impacto ambiental de algunas piezas sobre la escena urbana y el paisaje.
- 3 Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras en la edificación existente a la supresión de aquellos elementos constructivos o de instalaciones inadecuados para la estética urbana.

**Artículo 72** Deber de conservación

El Artículo 21.3 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, indica que la conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural, comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente.

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda. Corresponde a la Administración competente, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y

DILIGENCIA  
que extiende el secretario interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2015, con las modificaciones que se indican en el presente documento, y que fue aprobada por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación de la legislación urbanística, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

**Artículo 73** Declaración de ruina

La declaración de estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en la LUCyL y en estas Normas Reguladoras. En los edificios incluidos en el ámbito del PECaS y afectados por un expediente de declaración de ruina, deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos estructurantes de la composición y decorativos tales como zócalos, recercados de huecos, cornisas, peldaños de escalera, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc., para integrarlos en el nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

**CAPÍTULO V.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**Artículo 74** Protección del Patrimonio arqueológico

Se refiere al grado de protección que se establece sobre los bienes arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por las presentes Normas Urbanísticas municipales para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas. Están inventariados y delimitados en el Catálogo que acompaña a las Normas Urbanísticas municipales y al PECaS.

**Artículo 75** Condiciones generales de Protección del Patrimonio arqueológico

En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 55 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección, así como en cuanta legislación sobre Patrimonio Cultural se publique de cualquier rango y que resulte de aplicación sobre los bienes protegidos por su naturaleza cultural, histórica o artística.

**Artículo 76** Condiciones particulares de Protección del Patrimonio arqueológico

Requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Educación y Cultura de la Junta de Castilla y León cualquier actuación que se pretenda realizar dentro del ámbito de los yacimientos delimitados en el catálogo y que no resulte compatible con la conservación de los mismos, según se define posteriormente. Para otros descubrimientos que puedan aparecer y, con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al mismo.

Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio Territorial de Cultura informe del hallazgo.

No resultan compatibles con la conservación de los yacimientos los usos que supongan remoción del subsuelo, salvo las actividades agrícolas tradicionales, por lo que, sólo en caso de fuerza mayor, podrían contemplarse otros proyectos. Por lo tanto cualquier tipo de obra o movimiento de terreno que pretenda realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura, quedando supeditada la concesión de la licencia municipal a la consideración del proyecto por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado

**DILIGENCIA**  
Que extiende el secretario interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de 10 de marzo de 2016. Dadas las circunstancias, se remite a la Comisión Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



inmediatamente a la Administración competente.

El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

## CAPÍTULO V.5. MECANISMOS DISPUESTOS POR LA ADMINISTRACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

### Artículo 77 Subvenciones y ayudas

Con el fin de facilitar la participación de los ciudadanos en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el presente PECaS, el Ayuntamiento en base a las determinaciones que con este fin se contienen en la LPCCyL, adoptará medidas para tal fin, a través de los siguientes medios:

- 1 Rehabilitación: Se proporcionará información y asesoramiento a los particulares para que tengan conocimiento y puedan beneficiarse ampliamente de las disposiciones vigentes para el fomento de la conservación del patrimonio edificado. Para ello se instrumentarán los mecanismos necesarios para la creación de una Oficina Municipal de Desarrollo y Gestión del PECaS.
- 2 Créditos y Subvenciones: Se instrumentarán fórmulas de crédito y subvención especiales destinadas a fomentar y/o compensar las condiciones de conservación y restauración de edificios y elementos que imponga el ayuntamiento.
- 3 Recursos tributarios: Dentro de los límites legales, las Ordenanzas Fiscales municipales, podrán contemplar bonificaciones en aquellos tributos que graven la propiedad de bienes inmuebles sitos en el ámbito del presente Plan, con independencia de las reguladas en la legislación del Patrimonio Histórico.
- 4 Concursos: Se promoverá la realización de concursos de nuevos proyectos y de obras de rehabilitación así como de cualquier otra actuación que tenga un comportamiento positivo en la mejora del medio y ambiente urbano.

Para todo ello será necesario contar con la correspondiente asignación presupuestaria en base al Programa de Actuación Urbanística y al Estudio de Sostenibilidad Económica que acompaña esta documentación.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



## TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

### CAPÍTULO VI.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 78 Objeto y aplicación

Este título fija, para el ámbito del PECaS, las condiciones generales de urbanización que han de cumplir los proyectos y las obras de urbanización.  
En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

#### Artículo 79 Criterios de Urbanización

Las obras de urbanización comprendidas dentro del ámbito de aplicación del PECaS que se señalan en el presente documento en las Fichas de Actuaciones Propuestas, se realizarán mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que tendrá por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

El contenido y la documentación se ajustarán a lo determinado en la LUCyL, RUCyL y las Normas Urbanísticas Municipales, y para la definición técnica de las obras de acondicionamiento del suelo se estará a las determinaciones del presente PECaS.

Los costes de la urbanización de las actuaciones urbanísticas serán sufragados por los propietarios de los terrenos afectados y por la administración de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Proyecto.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, correrán a cargo del Ayuntamiento, una vez que se haya ejecutado la cesión de aquéllas.

En las obras de urbanización a realizar en el ámbito del PECaS deberá tenerse en cuenta la posible demanda de un mayor número de instalaciones con la previsión en la dotación de infraestructuras, con el fin de evitar en lo posible nuevas intervenciones.

Todas las instalaciones y servicios urbanos a realizar, se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicados, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por señales o registros sobre el pavimento. En este caso se obliga a la empresa suministradora a realizar una reparación completa del pavimento comprendiendo paños enteros correspondientes a la composición decorativa del mismo, o bien si se van a acometer a corto plazo obras de urbanización, se deberán realizar conjuntamente.

#### Artículo 80 Condiciones de pavimentación

En el ámbito de protección del PECaS, es preferible que en la medida de lo posible el pavimento se resuelva con adoquines de piedra natural u hormigón en piezas de formato ortogonal (cuadrados, rectángulos) y de coloración terrosa (gammas de los ocres y marrones), quedando prohibida la pavimentación mediante baldosas de piedra desconcertada.

Se permite el pavimento de hormigón impreso o estampado en coloraciones terrosas, así como soleras de hormigón con árido lavado o con intercalado de canto rodado, tanto en aceras como en calzada. Se autoriza el uso de aglomerados asfálticos y losas de hormigón exclusivamente en calzadas y aparcamientos.

Para los tramos en suelo rústico se utilizarán zahorras o pavimentos rígidos de hormigón de coloración terrosa conforme a criterios anteriores, junto con elementos de madera (preferentemente tratada en autoclave) para la formación de peldaños, la contención de tierra o los elementos de paso y protecciones.

#### Artículo 81 Mobiliario

El mobiliario a instalar en el itinerario a su paso por el Municipio de San Justo de la Vega deberá contar con un criterio unitario, definido a partir de un diseño previo que evitará los diseños pretendidamente historicistas, y que deberá ser coherente con el planteado para la ordenación territorial de todo el Camino de Santiago.

El mobiliario constará de elementos de señalización, papeleras, jardineras, bancos, luminarias y módulos de información y se colocarán en lugares que no afecten negativamente a elementos, construcciones o conjuntos, ya sea en su posición o en la interrupción de perspectivas visuales.

El mobiliario existente en el itinerario deberá sustituirse progresivamente por el realizado con el nuevo diseño y materiales, planteándose, en su caso, un cambio de localización.

DILIGENCIA  
Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANO

### CAPÍTULO VII.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

#### Artículo 82 Delimitación de áreas de protección

En el ámbito del PECaS en suelo urbano se delimita una única área de protección, correspondiente a aquella dentro de la estructura urbana por las que discurre el itinerario delimitado del Camino de Santiago y su ámbito de protección. Esta área es coincidente con las zonas de protección que establece el Decreto 324/1999, que delimita la zona afectada por la declaración.

Es un área vinculada directamente al trazado del Camino, con valores específicos en su estructura urbana. Se delimitan ámbitos reducidos de desarrollo lineal, al paso del Camino, incorporando exclusivamente aquellas piezas o conjuntos valiosos que tienen una presencia directa en el trazado, considerando que las acciones en los mismos afectan directamente a éste, con riesgo en la pervivencia de sus valores urbanos, arquitectónicos, paisajísticos y visuales.

#### Artículo 83 Planeamiento de aplicación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales y lo que en ellas se determine para cada zona de ordenanza, así como lo determinado en las presentes Normas.

Las alineaciones serán las que se determinan en los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

#### Artículo 84 Determinaciones generales

Las presentes Normas regulan las condiciones de la parcela, los aprovechamientos, los usos del suelo y la edificación incluidos en los distintos ámbitos del suelo clasificado como Suelo Urbano, definidos en función de las tramas y tipologías edificatorias, formas de ordenación y gestión que existen, así como las que se pretenden desarrollar en aplicación de los objetivos del planeamiento.

#### Artículo 85 Condiciones de uso

Dentro del ámbito de uso y dominio público se autoriza el uso de Vías públicas, Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes, conforme a la definición de la Disposición Adicional Única del RUCyL, quedando prohibido cualquier otro.

Podrán instalarse los elementos de mobiliario urbano, información y señalización en la localización señalada de forma orientativa en los planos de Actuaciones Propuestas en las condiciones que se señalan en el presente documento.

Se autoriza la circulación de cualquier vehículo conforme al régimen general de uso de los sistemas generales y locales de viario público.

En las parcelas que dan frente al trazado del Camino, los usos autorizados serán los indicados en las Normas Urbanísticas Municipales para su ordenanza específica de aplicación.

#### Artículo 86 Condiciones de la edificación

Para las edificaciones que dan frente al Camino de Santiago, se mantendrán las constantes morfológicas tradicionales de la edificación, con el fin de preservar los valores ambientales de la imagen urbana, utilizando los invariantes tipológicos que caracterizan al núcleo de San Justo de la Vega, evitando especialmente la aparición de tipologías ajenas al lugar. En este sentido se regula la altura de las plantas bajas en todo el recorrido del Camino de Santiago, que tendrán una altura libre similar a la de los edificios colindantes, siendo la mínima de 2,50 m para todas las ordenanzas y una máxima de 3,50 metros a cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Se deberá mantener la altura de las nuevas edificaciones de uso residencial, tratando la fachada de forma que se consiga una adecuada integración en la trama urbana.

En las ordenanzas donde se permitan edificaciones adosadas o en hilera, no se permiten soluciones repetidas, admitiéndose como máximo conjuntos formados por dos unidades, debiendo partirse la composición en tramos no mayores de 12 m. mediante alteración de alturas de cornisas, tipología de huecos, composición, colores, materiales y cualquier otra solución que genere una división formal en la fachada que da frente al Camino.

No se señala altura mínima ya que es objetivo del presente Plan Especial no establecer una línea de cornisa

DILIGENCIA  
que extiende el secretario-interventor del Ayuntamiento de San Justo de la Vega,  
para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente  
por el Pleno Municipal en sesión ordinaria que se celebró el día 5 de marzo de 2015 con las  
siguientes conclusiones: "Se acuerda aprobar el Plan Especial de Protección y Conservación del Camino de Santiago y  
Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno  
Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

uniforme, sino que la diferente altura de las edificaciones vinculadas al Camino permite la lectura de una línea de horizonte variable.

En consecuencia, en sustituciones y obras nuevas no se autoriza igualar la línea de cornisa debiendo de existir un mínimo de 15 cm. entre la línea de cornisa proyectada y las existentes en las edificaciones colindantes.

En el caso de que las ordenanzas particulares de la edificación contenidas en los documentos de planeamiento municipal vigente se impongan otras determinaciones, deberán atenderse siempre a las prescripciones más restrictivas, y que favorezcan la imagen tradicional del núcleo urbano.

En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en las fichas de los elementos del catálogo.

#### Artículo 87 Condiciones de los cerramientos

Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en los planos de las Normas Urbanísticas municipales o del planeamiento de desarrollo.

Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate. En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente con arreglo a las condiciones que a continuación se señalan:

- 1 El cerramiento deberá realizarse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada, pudiendo ser éste ejecutado con materiales de fábrica opacos o con elementos diáfanos de cerrajería cuando sea autorizable por la Ordenanza específica.
- 2 El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de 3,00 metros de altura, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta del terreno, forjado o plano horizontal que en él coincidan.
- 3 Cuando se produzca la demolición de cualquier edificación, en el caso que no se produzca la sustitución por una obra nueva será obligatorio el cerramiento de la finca en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial, sujeto al otorgamiento previo de la correspondiente licencia municipal.
- 4 Se prohíbe expresamente el bloque de hormigón, o ladrillo cerámico de cualquier tipo sin revestir, así como enfoscados de mortero gris y cualquier otro que suponga un riesgo físico.

#### Artículo 88 Condiciones estéticas particulares

Las condiciones estéticas afectan a los elementos situados en el área de uso y dominio público, como puede ser el mobiliario, señalización e información, no afectando el trazado del Camino de Santiago. Afectan también a las fachadas y cubiertas de las edificaciones que dan frente al Área de Protección 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.

En los tramos en los que el itinerario es colindante con usos industriales se modificarán los actuales cerramientos intentando conseguir un diseño homogéneo, incorporando barreras vegetales u otros elementos con el fin de minimizar los impactos negativos producidos por dichos usos.

Para cualquier tipo de actuación sobre las fachadas de los edificios dentro de este ámbito de protección, se deberá presentar previo o junto con el proyecto correspondiente, un **Estudio de Adecuación Ambiental** que contendrá al menos un par de dibujos a escala adecuada (mínimo 1:100) con el conjunto de las fachadas del tramo de calle donde se encuentre el edificio objeto de proyecto, considerando tres edificios a cada lado incluyendo bocacalles si existen, situando en un dibujo el solar o edificio preexistente y comparativamente el otro dibujo con el edificio que se proyecta o modifica, incluyendo la cubierta completa hasta la cumbrera y los elementos sobresalientes. Puede sustituirse por un montaje fotográfico con los mismos datos, que permita valorar la actuación a realizar.

Además se presentarán fotografías en color del edificio a sustituir o modificar, de los colindantes y de los situados enfrente del mismo, sección constructiva con definición de los materiales de fachada e integración de los elementos existentes, etc.

Son de aplicación las condiciones estéticas generales de la edificación en este ámbito del PECaS, y que se describen en el capítulo IV.4 de las presentes Normas.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

- Artículo 89** Condiciones de volumen  
No se autoriza ningún tipo de construcción en las áreas de uso y dominio público, excepto el mobiliario, elementos de información y señalización indicados en los planos de Actuaciones Propuestas.
- Artículo 90** Supletoriedad  
En todo lo no señalado expresamente en las Ordenanzas serán de aplicación las condiciones establecidas en las NUM de San Justo de la Vega.

## CAPÍTULO VII.2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 91** Ordenanzas en Suelo Urbano  
En Suelo Urbano dentro del ámbito del PECaS se establecen ordenanzas de edificación, entendidas como regulación comprensiva de las diferentes condiciones de edificación y uso, que son una síntesis entre las tipologías edificatorias, los usos pormenorizados y los parámetros de intensidad.  
Estas ordenanzas son las condiciones que regulan los parámetros y limitaciones a los que debe ajustarse la edificación y el aprovechamiento urbanístico de los terrenos en función de su localización y constituyen las Condiciones de Ordenación Detallada.  
Estas Ordenanzas son de aplicación en las diferentes obras y actuaciones que se realicen en las zonas señaladas como tal en los planos de ordenación detallada del suelo urbano.  
Las condiciones particulares sobre usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes en el momento de la aprobación del instrumento de planeamiento, que sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos predominantes o compatibles de cada ordenanza.  
Las Ordenanzas están estructuradas y se denominan conforme a su denominación dentro del planeamiento general y las que se encuentran afectadas por el PECaS son las que se relacionan en el artículo siguiente.

- Artículo 92** Relación de Ordenanzas  
Al efecto de la regulación de las condiciones de edificación y de uso del Suelo Urbano dentro del término de San Justo de la Vega en el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes Ordenanzas, que modifican las de las Normas Urbanísticas Municipales.

código	nombre/tipología	uso predominante
<b>SUC</b>	Suelo urbano casco rural	residencial
<b>SUI</b>	Suelo urbano industrial	industrial

### Sección 1ª. ORDENANZA SUC (PECaS): CASCO RURAL

- Artículo 93** Definición  
Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo **SUC** tramados dentro del ámbito de aplicación del PECaS. Se corresponden con la travesía de la calle Real y el ámbito de protección de la iglesia. La edificación característica de esta área se dispone según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, por adición de construcción en cada predio alineada a fachada componiendo manzanas muy densas y compactas mixtifuncionales, sin que aparezcan necesariamente patios diáfanos de manzana.

- Artículo 94** Condiciones de uso  
Se relacionan a continuación los usos admisibles en esta zona de ordenanza conforme a las determinaciones recogidas para cada uso en el planeamiento general:

#### USO PREDOMINANTE

- + Edificación residencial

#### USOS COMPATIBLES

- + Equipamientos
- + Espacios libres públicos
- + Actividades terciarias
- + Industrial compatible, no se permite su disposición sobre plantas de vivienda
- + Agropecuarias no molestas (explotación doméstica)

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las modificaciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

USOS PROHIBIDOS

- + Cualquier otro no señalado expresamente como predominante o compatible

Artículo 95 Tipología asociada

La tipología asociada a la zona de ordenanza será la de **edificación alineada a vial**.

Artículo 96 Condiciones de parcelación

Se establecen las siguientes condiciones para el ámbito del PECaS, exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones.

- 1 La superficie de parcela mínima se establece en **100 m<sup>2</sup>**.
- 2 La fachada mínima se fija en **6 metros**.
- 3 La forma de las parcelas resultantes será tal que permita la inscripción en la planta de cada una de ellas de un círculo de **6 metros** de diámetro.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento que incumplan alguna o todas las condiciones de parcelación tienen derecho al aprovechamiento urbanístico sin limitación con el resto de las determinaciones que se señalen por el planeamiento.

Artículo 97 Superficie ocupable

La ocupación máxima en planta baja será del **100%**.

La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse en condiciones adecuadas, sin riesgos aparentes para el usuario, como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso,

Se limita el fondo máximo en la planta superior a 20 m., con una ocupación máxima del **80%** en esta planta.

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

Artículo 98 Altura máxima de la edificación

**B+1.** El número máximo de plantas será baja más una, con una altura máxima de la edificación de **6,50 m**.

Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta sin posibilidad de división horizontal o constituir un predio independiente, debiendo estar unido a la planta inmediatamente inferior, con las siguientes condiciones:

- 1 La pendiente de la cubierta estará comprendida entre el 30% y el 50%, iniciándose la medición desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta.
- 2 Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán volúmenes conforme a los diseños tradicionales integrados en la composición general, de las que existen muestras recogidas en el catálogo de bienes protegidos, así como chimeneas o ventilaciones.

En los edificios catalogados se estará a lo dispuesto en las fichas de los elementos del catálogo.

**Sección 2ª. ORDENANZA SUI (PECaS): INDUSTRIAL**

Artículo 99 Definición

Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo **SUI** tramados dentro del ámbito de aplicación del PECaS. Se corresponden con la salida de la localidad de San Justo por el lado Oeste.

Son zonas destinadas a la implantación de actividades industriales incompatibles con el suelo urbano, sea por las exigencias espaciales y de movilidad o por el tipo de actividades y sus procesos de producción.

Artículo 100 Condiciones de uso

Se relacionan a continuación los usos admisibles en esta zona de ordenanza conforme a las determinaciones recogidas para cada uso en el planeamiento general:

**USO PREDOMINANTE**

- + Industrial

DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



#### USOS COMPATIBLES

- + Equipamientos
- + Espacios libres públicos
- + Actividades terciarias, oficina y comercio
- + Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad industrial
- + Agropecuarias no molestas (explotación doméstica), compatible con uso industrial y residencial

#### USOS PROHIBIDOS

- + Cualquier otro no señalado expresamente como predominante o compatible

#### Artículo 101 Tipología asociada

No se fija posición de la edificación, salvo un retranqueo mínimo de 3 m. y máximo de 10 m. a la alineación oficial en el frente al Camino de Santiago, debiendo acondicionarse los cerramientos y espacios libres conforme a las determinaciones estéticas generales.

#### Artículo 102 Condiciones de parcelación

Se establecen las siguientes condiciones para el ámbito del PECaS, exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones.

- 1 La superficie de parcela mínima se establece en **400 m<sup>2</sup>**.
- 2 La fachada mínima se fija en **10 metros**.
- 3 El fondo mínimo se establece en **15 metros**.
- 4 La forma de las parcelas resultantes será tal que permita la inscripción en la planta de cada una de ellas de un círculo de **12 metros** de diámetro.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento que incumplan alguna o todas las condiciones de parcelación tienen derecho al aprovechamiento urbanístico sin limitación con el resto de las determinaciones que se señalen por el planeamiento.

#### Artículo 103 Superficie ocupable

La ocupación máxima en planta baja será del **90%**.

La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación no podrá ser ocupada por ningún otro inmueble y deberá encontrarse en condiciones adecuadas, sin riesgos aparentes para el usuario, debiendo ser preferentemente pavimentadas.

Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso.

No se limita el fondo edificable.

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será de **1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

#### Artículo 104 Altura máxima de la edificación

**B+1.** El número máximo de plantas será baja más una, con una altura máxima de la edificación de **8 m.** medido al encuentro entre cubierta y paramento vertical de cerramiento.

La altura máxima reguladora permite alojar edificaciones de una o dos plantas en función de las necesidades específicas del uso.

Por encima de esta altura máxima sólo se permitirán los elementos necesarios para el correcto desempeño de la actividad a la que se encuentra adscrito el edificio, así como aquellos elementos de instalaciones normativamente exigibles. Ningún punto de la envolvente de la cubierta se encontrará por encima de **4 metros** sobre la altura máxima de referencia.

Cubiertas. La composición es libre y adaptada a las necesidades de la actividad. Se permiten alteraciones en los planos de cubierta dentro de la envolvente máxima permitida.

Condiciones estéticas particulares. Las fachadas, cubiertas y todos los elementos exteriores visibles deberán respetar la carta de colores de las NUM.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



ORDENANZA		SUC
Nombre:	<b>Casco Rural</b>	
Ámbito de aplicación	Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo <b>SUC</b> tramados dentro del ámbito de aplicación del PECaS. Se corresponden con la travesía de la calle Real y el ámbito de protección de la iglesia.	
Tipología característica	Edificación alineada a vial	

USOS		
PREDOMINANTE	COMPATIBLES	PROHIBIDOS
Edificación residencial	Equipamientos Espacios libres públicos Actividades terciarias Industrial compatible, no se permite su disposición sobre plantas de vivienda Agropecuarias no molestas (explotación doméstica)	Cualquier otro no señalado expresamente como predominante o compatible

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (exclusivamente para nuevas parcelaciones)		
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo	6 m.	
Morfología de la parcela	Posibilidad de inscripción de un círculo de Ø6 m. de diámetro.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Ocupación sobre rasante:	Se permite el <b>100%</b> de ocupación de la parcela sobre rasante
Ocupación bajo rasante:	Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso
Fondo máximo:	20 m. con una ocupación máxima del <b>80%</b> en planta primera.
nº de plantas máximo:	B+1(+BC)
Altura máxima:	<b>6,50 m.</b> , salvo aquellas edificaciones catalogadas.
EDIFICABILIDAD NETA:	La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

ORDENANZA		SUI
Nombre:	<b>Industrial</b>	
Ámbito de aplicación	Esta Ordenanza establece y define las condiciones a que han de someterse las edificaciones que se levanten en las áreas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo <b>SUI</b> tramados dentro del ámbito de aplicación del PECaS. Se corresponden con la salida de la localidad de San Justo por el lado Oeste.	
Tipología característica	No se fija posición de la edificación, salvo un retranqueo mínimo de 3 m. y máximo de 10 m. a la alineación oficial en el frente al Camino de Santiago, debiendo acondicionarse los cerramientos y espacios libres conforme a las determinaciones estéticas generales.	

USOS		
<b>PREDOMINANTE</b>	<b>COMPATIBLES</b>	<b>PROHIBIDOS</b>
Industrial y de almacenamiento en cualquier categoría	Equipamientos Espacios libres públicos Actividades terciarias, oficina y comercio Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad industrial Agropecuarias no molestas (explotación doméstica), compatible con uso industrial y residencial	Cualquier otro no señalado expresamente como predominante o compatible

CONDICIONES DE PARCELACIÓN (exclusivamente para nuevas parcelaciones)		
Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	<p>El diagrama muestra un polígono irregular que representa una parcela. Una línea horizontal en la parte inferior indica la 'ALINEACIÓN PRINCIPAL'. Una línea vertical a la izquierda indica una profundidad de '15.00'. Una línea horizontal en la parte superior indica una anchura de '10.00'. Dentro del polígono, se indica un 'Área=250 m²'.</p>
Frente mínimo	10 m.	
Fondo mínimo	15 m.	

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Ocupación sobre rasante:	<b>90%</b>
Ocupación bajo rasante:	No se fija
Fondo máximo:	No se fija
nº de plantas máximo:	B+1(+BC)
Altura máxima:	8 m. (12 m. a cumbre), con excepción en caso de necesidad de la producción.
EDIFICABILIDAD NETA:	<b>1,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s</b>

CONDICIONES PARTICULARES
Los retranqueos, obligatorios en el frente al Camino, tendrán una dimensión comprendida entre 3 y 10 m. considerándose mínimo y máximo.
Las zonas de retranqueo no podrán ser ocupadas por ninguna edificación.
Las parcelas incluidas en el ámbito del PECaS, deberán respetar las condiciones específicas que se establezcan para la zona de ordenanza.

CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES
Cubiertas. La composición es libre y adaptada a las necesidades de la actividad. Se permiten alteraciones en los planos de cubierta dentro de la envolvente máxima permitida.
Condiciones estéticas particulares. Las fachadas, cubiertas y todos los elementos exteriores visibles deberán respetar la carta de colores del PECaS.

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, en su calidad de Interventor Municipal, la presente Ordenanza de Urbanismo, aprobada por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN EN SUELO URBANIZABLE

### Artículo 105 Delimitación de áreas de protección

Se señalan los ámbitos de Suelo Urbanizable afectados por el trazado del Camino de Santiago por las Normas Urbanísticas Municipales.

El único ámbito afectado es el denominado Arrotes, situado colindante con el tramo TR.e(S), señalado en la correspondiente documentación gráfica. Está afectado por la delimitación recogida en la Declaración como BIC del Camino de Santiago, aunque se trata éste de un tramo que no se usa por motivos de seguridad y que el Ministerio de Fomento modificó su traza cuando se alteró el trazado de la carretera N120 en su proximidad.

### Artículo 106 Planeamiento de aplicación

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas Municipales y lo que se determine para este ámbito de Suelo Urbanizable en el correspondiente planeamiento de desarrollo. Se señalará en el mismo el itinerario y la afección a la que está sujeta y se deberá tratar en las condiciones que se determinan en las presentes Normas.

Respetarán el trazado del Camino reflejada en los planos, y establecerán condiciones de retranqueo que permitan mantener la continuidad espacial del Camino (declarado, aun cuando esté en desuso), así como sus afecciones.

### Artículo 107 Condiciones de gestión

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística y en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

### Artículo 108 Condiciones de uso

Se autoriza el uso de Vías públicas, Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes, conforme a la definición de la Disposición Adicional Única del RUCyL, quedando prohibido cualquier otro dentro del ámbito de uso y dominio público. Una vez ejecutada la urbanización sobre la traza del Camino se autoriza la circulación peatonal, en bicicleta o a caballo, vehículos agrícolas, adaptados y ligeros a velocidad reducida, prohibiéndose la circulación rodada de otros vehículos a motor.

Podrán instalarse los elementos de mobiliario urbano, información y señalización en la localización señalada de forma orientativa en los planos de Actuaciones Propuestas en las condiciones que se señalan en el presente documento, excepto en la zona de afección de la carretera N120, que se estará a lo indicado por el titular de la carretera.

El resto de la superficie del ámbito dentro del ámbito de aplicación del PECaS, se estará a lo indicado en el correspondiente planeamiento de desarrollo, que establecerá los Espacios Libres Públicos y las Zonas Verdes lo más próximas en colindancia con el Camino de Santiago.

### Artículo 109 Determinaciones en el ámbito de afección de carreteras

- 1 De acuerdo con la legislación vigente en carreteras, queda expresamente prohibido el establecimiento de cualquier tipo de publicidad en suelo urbanizable visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, autonómicas o provinciales.
- 2 En el planeamiento de desarrollo se incluirá la delimitación de la servidumbre acústica de la carretera que resulte de la realización de un estudio de cálculo de los índices de ruido a largo plazo generados por la infraestructura viaria, así como costear las medidas correctoras eficaces para disminuir los niveles sonoros en el entorno.

### Artículo 110 Condiciones de volumen

No se autoriza ningún tipo de construcción en las áreas de uso y dominio público, excepto el mobiliario, elementos de información y señalización indicados en los planos de Actuaciones Propuestas.

Para el resto se estará a lo que determine el planeamiento de desarrollo en el marco de la legislación vigente, no pudiendo superarse la altura máxima reguladora en la Ordenanza de suelo urbano Industrial, esto es, 8 m. al encuentro de la cubierta con los elementos estructurales verticales y 12 m. a la cumbre, con las excepciones de elementos singulares e instalaciones cuando así lo exija y justifique el proceso industrial.

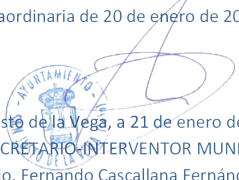
DILIGENCIA  
Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

- Artículo 111     Condiciones de urbanización  
Serán de aplicación las condiciones generales de urbanización establecidas en el Título VI de las presentes Normas con carácter general.  
No se prescribe el cerramiento de parcelas, debiendo hacerse cuando se ejecuten de forma coherente con las condiciones estéticas generales.
- Artículo 112     Condiciones estéticas  
Son de aplicación las condiciones estéticas generales de la edificación en este ámbito del PECaS, y que se describen en el capítulo IV.4 de las presentes Normas.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

  
San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE		SAUI-2
Nombre:	ARROTÉS	
Localización:	N120	

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO
	<p>+ Ámbito de uso predominante industrial situado en el acceso Este al término municipal de San Justo constreñido entre la carretera N120 y la autopista AP-71 (León-Astorga)</p> <p>+ El planeamiento lo incluye dentro del suelo urbanizable no delimitado industrial (SAUI-2). En el plano adjunto aparece con la denominación SUR-I.</p>
	OBJETIVOS Y PROPUESTAS
	<p>+ Los objetivos generales están recogidos en las determinaciones generales de las Normas Urbanísticas Municipales, no alterándose éstos por la redacción del Plan Especial de Protección.</p>

SUPERFICIES GLOBALES		LÍMITES DE DENSIDAD			
SECTOR CONTINUO	SI	DENSIDADES			
SUPERFICIE NETA	38,07 Ha.	DENSIDAD MÁX. EDIF.	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	17.315	m <sup>2</sup> c
SUPERFICIE SS.GG.	0,00 Ha.	DENSIDAD MÁX. POB.	---	viv/Ha	viv
SUPERFICIE TOTAL	38,07 Ha.	DENSIDAD MÍN. POB.	---	viv/Ha	viv

OTRAS DETERMINACIONES		ÍNDICES	
DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO PREVIO	Suelo Urbanizable	VARIEDAD DE USO	No se establece
PLAZO DE DESARROLLO	No se establece	VARIEDAD TIPOLOGICA	No se establece
SS.GG. ADSCRITOS	No se incluyen	INTEGRACIÓN SOCIAL	No procede

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES	
<p>+ Superficie mínima de cada sector: 5 Ha.</p> <p>+ Superficie máxima de cada sector: la totalidad del ámbito (no podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos no pertenecientes al Suelo Urbanizable y que aún estén pendientes de desarrollo, representen una superficie inferior a 2 Ha.)</p> <p>+ El aprovechamiento bruto de cada sector será de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.</p> <p>+ Las cesiones para usos públicos serán establecidas por el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.</p> <p>+ Este sector está afectado por su posición en las inmediaciones del Camino de Santiago, por lo que está afectado por las determinaciones del Plan Especial de Protección del Camino de Santiago (PECaS). Se encuentra dentro de las bandas de afección de suelo rústico de la Delimitación de los ámbitos de protección, por lo que será preceptivo situar los reglamentarios espacios libres públicos y las zonas verdes en la banda de afección como elemento de transición visual.</p>	<p>+ La dotación de infraestructuras será autónoma.</p> <p>+ La conexión del tráfico rodado se hará por la contigua N120.</p> <p>+ De acuerdo con la legislación vigente en carreteras, queda expresamente prohibida el establecimiento de cualquier tipo de publicidad en suelo urbanizable visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, autonómicas o provinciales.</p> <p>+ En el planeamiento de desarrollo se incluirá la delimitación de la servidumbre acústica de la carretera que resulte de la realización de un estudio de cálculo de los índices de ruido a largo plazo generados por la infraestructura viaria, así como las medidas correctoras eficaces para disminuir los niveles sonoros en el entorno. Los costes de las medidas correctoras de atenuación acústica de la infraestructura deben ser sufragadas por los promotores de la actuación urbanística.</p>

USOS	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
USO PREDOMINANTE Industrial y de almacenamiento en cualquier categoría	Terciario, oficinas Terciario, comercial Terciario, hotelero y residencial colectivo (excepto camping) Terciario, hostelería y restauración Garaje y aparcamiento Todos los usos dotacionales de equipamientos y servicios urbanos	Cualquier otro no señalado expresamente como predominante o compatible

Que extiende el secretario intervisor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO INTERVISOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## 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 e 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.2. ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO

#### Artículo 115 Delimitación del área

Incluye en esta área la superficie ocupada por el propio Camino y los espacios de uso y dominio público vinculados al mismo, con un ancho mínimo de 3 m.

#### Artículo 116 Planeamiento de aplicación

Además de lo que se determina en las Normas Urbanísticas Municipales para este tipo de suelo, 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 117 Condiciones de uso

El camino y sus áreas de descanso e interés se destinarán a uso de vía pública y espacios libres públicos o zonas verdes exclusivamente, debiendo ser utilizado preferentemente por viandantes, personas a lomos de bicicleta o animales, por vehículos agrícolas, vehículos adaptados para personas con movilidad reducida, vehículos ligeros con velocidad reducida que puedan discurrir por el mismo u otros vehículos de mantenimiento de la vía, prohibiéndose la circulación de cualquier otro tipo de vehículo, sea a motor o no que deteriore o perjudique de forma notoria tanto el propio Camino como altere las condiciones de protección que merezca tener la traza del Camino, como pueden ser entre otros los quads, motocicletas, vehículos pesados, camiones, etc.

Cualquier uso del suelo estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo ser autorizada por la Consejería competente en materia de Cultura.

#### Artículo 118 Prohibición de emplazamiento publicitario

De acuerdo con la legislación vigente en carreteras, queda expresamente prohibido el establecimiento de cualquier tipo de publicidad en suelo rústico visible desde la zona de dominio público de las carreteras estatales, autonómicas o provinciales.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández



## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, ESTÉTICAS Y DE VOLUMETRÍA

**Artículo 119** Condiciones de volumen  
Sobre la traza del Camino, y en la consideración de vial público no se autoriza ningún tipo de construcción, excepto el mobiliario, elementos de información y señalización indicados en los planos de Actuaciones Propuestas.

**Artículo 120** Condiciones de urbanización  
Las intervenciones realizadas en la traza del Camino de Santiago, tendrán como principal objetivo minimizar el impacto paisajístico sobre el mismo. Se utilizarán bases de zahorra en tonos terrizos o similares o losas de hormigón con coloración terrosa. La pavimentación con firmes asfálticos o pavimentos de hormigón, deberán contar con la autorización del Órgano competente, debiendo estar debidamente justificada por el tráfico y tipo de vehículos que se espera que discurran por el tramo renovado.  
Cuando se deban realizar zanjas para la instalación de servicios sobre el Camino, deberán ser repuestas con el mismo pavimento preexistente a la ejecución de la misma.  
Para la construcción de elementos para el paso sobre láminas de agua, se resolverá mediante estructuras y pavimentos de madera tratada con un ancho máximo de 3 metros. El apoyo de las estructuras se hará mediante desbroce manual superficial del área de apoyo y se ejecutará cimentación mediante vigería de madera tratada empotrada en el suelo o con pequeños dados de hormigón. Estos apoyos se situarán sobre las márgenes del cauce, no afectando en ningún caso al cauce ni a la vegetación que soporte.  
Las obras de actuación para la ejecución de los pasos de los cauces sólo podrán efectuarse entre los meses de septiembre y febrero, así como no se ejecutarán desbroces complementarios, ni se eliminará ningún tipo de vegetación, limitándose las actuaciones al ámbito de apoyo de la estructura del paso y de acuerdo con el trazado del Camino de Santiago. Todas las actuaciones serán preferentemente en seco para evitar cualquier tipo de vertidos por arrastre a los cauces.

**Artículo 121** 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.

### 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, 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.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria de 16 de febrero de 2016, con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

  
San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

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
  - + 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.

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2016 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

- + 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.

#### CAPÍTULO IX.4. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Artículo 129** Delimitación del área  
Ocupa una superficie de aproximadamente de un kilómetro a cada lado del Camino variando su anchura final al adaptarse sus límites a accidentes orográficos, caminos, carreteras o cursos de agua, según queda delimitado en el plano correspondiente.
- Artículo 130** Planeamiento de aplicación  
Además de lo que se determina en las Normas Urbanísticas Municipales para este tipo de suelo, será de aplicación lo contenido en el presente Plan Especial para este tipo de suelo.
- Artículo 131** Condiciones de uso  
El régimen de usos aplicable en la banda de Protección Ambiental será el definido por el planeamiento municipal en función de las diferentes categorías de suelo clasificado como rústico.
- Artículo 132** Condiciones estéticas particulares  
Deberá valorarse con especial cuidado la implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto paisajístico, debiendo realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje natural o edificado y su incidencia en las visuales del Camino.  
Cuando las actuaciones a desarrollar estén sujetas a Trámite Ambiental, deberá incorporarse junto con el resto de la documentación un Estudio de Adecuación Ambiental con el contenido expresado en el capítulo anterior, en el artículo 124.

#### DILIGENCIA

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

ANEXOS

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## ANEXO I. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

DATOS GENERALES		DOCUMENTACIÓN	
Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL	Documentación Normativa	DN
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL	Documentación Informativa	DI
Planeamiento General	PG	Memoria Vinculante	MV
Planeamiento de Desarrollo	PD	Normativa Urbanística	NU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM	Catálogo	CT
Plan Parcial	PP	Informe de Sostenibilidad Económica	ISE
Estudio de Detalle	ED	Memoria Informativa	MI
Plan Especial	PE	Programa de Actuación	PA
Plan Especial de Protección del Camino de Santiago	PECaS	Planos de Ordenación	PO
Modificación nºx de planeamiento general	Mx	Planos de Información	PI
Plan Regional de Ámbito Territorial	PRAT		
CLASIFICACIÓN DE SUELO		GESTIÓN	
Suelo Urbano	SU	Actuaciones Aisladas	AA
Suelo Urbanizable	SAU	Actuación Aislada de Urbanización	AA-U
Suelo Rustico	SR	Actuación Aislada de Normalización	AA-N
Suelo Urbano Casco Rural	SU-C	Actuación Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Urbanizable de uso Predominante Industrial	SAUI	Actuación Aislada de Expropiación	AA-E
Rústico Común	SRC	Actuación Aislada de Ocupación Directa	AA-O
Rústico de Entorno Urbano	SREU	Unidad de Normalización	UN
Rústico con Protección de Cauces	SRPC	Proyecto de Normalización	PN
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI	Unidad de Actuación	UA
Rústico con Protección Ecológica-paisajística	SRPEP	Proyecto de Actuación	PA
Rústico con Protección Agrícola	SRPA	Proyecto de Urbanización	PU
Rústico con Protección Patrimonio Cultural	SRPC-HA	Proyecto de Reparcelación	PR
DOTACIONES URBANÍSTICAS		SITUACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
Sistema General	SG	San Justo de la Vega	SJV
Sistema Local	SL	Término Municipal	T <sup>M</sup>
Espacio Libre Público	EL		
Equipamiento	EQ		
Servicios Urbanos	SU		
Zona Verde, parques y jardines	ZV		
CATÁLOGO		OTRAS ABREVIATURAS	
Protección Integral	PI	Texto Refundido de la Ley del Suelo	TRLS
Protección Estructural	PE	Ley de Patrimonio Histórico Español	LPHE
Protección Ambiental	PA	Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León	LPCCyL
Protección Singular	PS	Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León	RPCCyL
Bien de Interés Cultural	BIC	Tramo rústico	TR
Elemento Arquitectónico	EA	Tramo urbano	TU
Elemento Singular	ES		
Yacimiento Arqueológico	YA		
Bien Arqueológico	BA		
Infraestructura sometida a Protección	INF		
Zona de cautela	ZC		
Zona de presunción	ZP		

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2.015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2.016  
EL SECRETARIO-INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández

## ANEXO II. DATOS GENERALES DEL PLANEAMIENTO

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan Especial de Protección del Camino de Santiago a su paso por San Justo de la Vega, provincia de León, contratado por el Ayuntamiento de San Justo de la Vega, y recoge los contenidos indicados en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), cumpliendo de esta forma el precepto para su redacción conforme a las determinaciones del Art. 20 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, y los Art. 43 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Art. 94 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por la condición del Camino de Santiago como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, y formando parte del conjunto de documentación que conforma el Plan Especial (PECaS).

El trabajo ha sido realizado por el arquitecto **Javier Martínez Domínguez**, habiendo intervenido en su redacción en diferentes fases o partes del mismo las siguientes personas:

Dirección, redacción y coordinación:

Javier Martínez Domínguez                          Arquitecto

Colaborador necesario:

Héctor Flórez Carrizo                                Arquitecto

Colaboradores:

                  eic, estudio de ingeniería civil, SL        Consultores en ingeniería y Medio Ambiente  
Domingo Rodríguez Martínez                          Arquitecto técnico

Pablo Vaquero Lorenzo                                  Licenciado en Ciencias Ambientales

Marta Sánchez González                                Delineación

                  Cronos SC    Arqueología y Patrimonio

Carmen Alonso Fernández

Javier Jiménez Echevarría

Procede manifestar de forma particular nuestro agradecimiento a todos los trabajadores del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, representados por su Alcalde sin cuya inestimable colaboración no hubiera sido posible la confección de este documento.

León, diciembre de 2014

Fdo: Javier Martínez Domínguez  
Arquitecto

**DILIGENCIA**

Que extiende el secretario-interventor del ayuntamiento de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2015 con las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, en su sesión de 22 de diciembre de 2015, aprobadas por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de 20 de enero de 2016.

San Justo de la Vega, a 21 de enero de 2016  
EL SECRETARIO INTERVENTOR MUNICIPAL  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández