



estudio de ingeniería civil, s.l.

C/ Dos Hermanas, 7 - 1º
24006 LEÓN
Tfno - (987) 21-82-00
Fax - (987) 20-78-07

Parque Virgen del Manzano, 22 - 1º
03004 BURGO
Tfno - (947) 24-40-89
Fax - (987) 21-47-51

ingeniería civil e industrial - arquitectura - urbanismo

NORMAS URBANÍSTICAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE SAN JUSTO DE LA VEGA (LEÓN)

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

OSCAR F. GONZÁLEZ VEGA

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. P.

COLEGIADO Nº 10755

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

03 Oct. 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



VOLUMEN I.

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

León, octubre de 2002

INTRODUCCIÓN

El presente documento responde al encargo realizado por el Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales. Las mismas fueron aprobadas con carácter provisional el 6 de junio de 2002 y remitidas a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva. Ésta acordó la suspensión de la aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsanase deficiencias. El presente documento subsana las deficiencias señaladas en el informe técnico y justifica las determinaciones adoptadas, por lo que se remite al Ayuntamiento de San Justo de la Vega para su aprobación provisional.

Este documento supone una síntesis del avance de las alternativas propuestas por el Ayuntamiento y particulares a raíz de la exposición pública del documento de avance y de los informes de las Administraciones del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial.

Este documento esta constituido por las siguientes partes:

- 1.- *Memoria justificativa de fines y objetivos, conveniencia y oportunidad y de sus determinaciones, con expresión del trámite de participación pública en la elaboración.*
- 2.- *Normas urbanísticas con determinación de la tramitación desarrollo y gestión del planeamiento y determinaciones generales y específicas para los distintos suelos.*
- 3.- *Planos de Ordenación de los diversos núcleos del municipio y del término municipal.*

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

03 JUN 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

03 de mayo de 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.- Justificación de la adecuación de las normas.
- 1.2.- Fines y objetivos de su promulgación.
- 1.3.- Conveniencia y oportunidad.
- 1.4.- Determinaciones físicas, infraestructura y edificación.
- 1.5.- Planeamiento urbanístico.
- 1.6.- Cuadro de superficies de suelo urbano.
- 1.7.- Cumplimiento de los estándares de equipamiento y espacios libres.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 Mayo 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



2.- RESULTADO DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- 2.1.- Propuestas de particulares en el proceso de exposición e información pública del avance de Normas Urbanísticas.
- 2.2.- Propuestas del Ayuntamiento.
- 2.3.- Informe de RENFE.
- 2.4.- Alegaciones en el proceso de exposiciones e información pública del documento de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas.
- 2.5.- Informe técnico sobre suspensión de la aprobación definitiva.

MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.

- 1.1.- Determinaciones y documentación de las Normas Urbanísticas .
- 1.2.- Interpretación de la documentación.
- 1.3.- Tramitación.
- 1.4.- Naturaleza jurídica.
- 1.5.- Ámbito territorial.
- 1.6.- Obligatoriedad.
- 1.7.- Órganos actuantes.
- 1.8.- Vigencia.
- 1.9.- Revisión.
- 1.10.- Modificaciones.

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .

- 2.1.- Dirección y control de la gestión.
- 2.2.- Ámbitos de actuación.
- 2.3.- Sistemas de actuación.

3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- 3.1.- Estudios de detalle.
- 3.2.- Planes parciales.
- 3.3.- Planes especiales.
- 3.4.- Planes especiales de protección.
- 3.5.- Planes especiales de reforma interior.
- 3.6.- Proyectos de urbanización.
- 3.7.- Proyectos de actuación.

4.- ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS.

- 4.1.- Facultades del derecho de propiedad.
- 4.2.- Deberes de uso y conservación.
- 4.3.- Deberes de adaptación al ambiente.
- 4.4.- Derechos en suelo urbano.
- 4.5.- Deberes y limitaciones en suelo urbano.
- 4.6.- Derechos en suelo urbanizable.
- 4.7.- Deberes y limitaciones en suelo urbanizable.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03/12/2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCIÓN.

- 5.1.- Actos sujetos a licencia municipal.
- 5.2.- Competencia y procedimiento.
- 5.3.- Requisitos para la concesión de licencias.
- 5.4.- Autorizaciones concurrentes.
- 5.5.- Solicitudes de autorización de uso de suelo rústico. Tramitación.
- 5.6.- Caducidad y prórroga.
- 5.7.- Consulta urbanística, cédula urbanística, consulta en suelo urbanizable no delimitado, alineación oficial y replanteo de líneas.
- 5.8.- Ordenes de ejecución.
- 5.9.- Declaración de ruina.

6.- TIPO DE OBRAS.

- 6.1.- Obras mayores.
- 6.2.- Obras menores.
- 6.3.- Obras en edificios fuera de ordenación.
- 6.4.- Derribos.
- 6.5.- Vallado de parcelas y solares.
- 6.6.- Vallado de obras y maquinaria e instalaciones auxiliares.

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TITULO I.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

- Art. 1.-. Clasificación del Suelo del territorio municipal.
- Art. 2.-. Estructura general y calificación zonal.
- Art. 3.-. Definición y ámbito de los sistemas.
- Art. 4.-. Tipos de sistemas.
- Art. 5.-. Calificación zonal y usos globales.

TITULO II.- NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO.

CAP. I.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS.

- Art. 6.- Definición.
- Art. 7.- Ambito de regulación.
- Art. 8.- Adecuación de usos.
- Art. 9.- Compatibilidad de usos.
- Art. 10.- Usos fuera de ordenación.
- Art. 11.- Cambio de uso.
- Art. 12.- Clasificación de usos globales.
- Art. 13.- Usos pormenorizados.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el

03 de Mayo de 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



CAP.II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN MEDIO-AMBIENTAL

- Art. 14.- Alcance y contenido.
- Art. 15.- Actividades con impacto ambiental.
- Art. 16.- Actividades extractivas y movimiento de tierras.
- Art. 17.- Vertederos de residuos (sólidos y líquidos) y chatarras.
- Art. 18.- Contaminación atmosférica.
- Art. 19.- Actuaciones en masas arboladas.
- Art. 20.- Otros elementos.
- Art. 21.- Actividades clasificadas.

TITULO III.- NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

CAP.I.- NORMATIVA COMUN A LOS DIVERSOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

- Art. 22.- Terminología - Definiciones.

SECCION I.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

- Art. 23.- Viviendas.
- Art. 24.- Comercial.
- Art. 25.- Oficinas.
- Art. 26.- Hotelero.
- Art. 27.- Espectáculos y actividades recreativas.
- Art. 28.- Dotacional y equipamiento.
- Art. 29.- Garaje y aparcamiento.
- Art. 30.- Industrial y almacenes.
- Art. 31.- Agropecuario.

SECCION II.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA.

- Art. 32.- Alineaciones.
- Art. 33.- Rasantes.
- Art. 34.- Cómputo de plantas.
- Art. 35.- Sótanos y semisótanos.
- Art. 36.- Aprovechamiento bajo cubierta.
- Art. 37.- Entreplantas.
- Art. 39.- Retranqueos, salientes y vuelos.

SECCION III.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.

- Art. 39.- Accesibilidad a los edificios.
- Art. 40.- Portales.
- Art. 41.- Escaleras.
- Art. 42.- Accesos a garajes-aparcamientos desde la vía pública.

SECCION IV.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS DEPENDENCIAS.

- Art. 43.- Programa mínimo de vivienda.
- Art. 44.- Dimensiones de las estancias.
- Art. 45.- Alturas de las estancias.
- Art. 46.- Ventilación e iluminación.
- Art. 47.- Patios.

SECCION V.- CONDICIONES RELATIVAS A LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

- Art. 48.- Señalización de fincas.
- Art. 49.- Cartería.
- Art. 50.- Servicios higiénicos.
- Art. 51.- Conductos de ventilación.
- Art. 52.- Calefacción y aire acondicionado.
- Art. 53.- Aislamientos.
- Art. 54.- Agua.
- Art. 55.- Instalaciones especiales.
- Art. 56.- Garajes y aparcamientos.
- Art. 57.- Trasteros.
- Art. 58.- Tendedores.
- Art. 59.- Elementos de protección.
- Art. 60.- Toldos, marquesinas y banderines.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada en

03 Mayo 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



SECCION VI.- CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

- Art. 61.- Aplicación.
- Art. 62.- Preservación de vistas.
- Art. 63.- Silueta de los núcleos.
- Art. 64.- Tipo de edificación.
- Art. 65.- Composición de fachadas y cubiertas.
- Art. 66.- Ventanas y huecos.
- Art. 67.- Cuerpos volados sobre espacios públicos.
- Art. 68.- Elementos de instalaciones.
- Art. 69.- Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.
- Art. 70.- Vallados en suelo urbano.
- Art. 71.- Vallados en suelo rústico.
- Art. 72.- Ajardinamientos en suelo rústico.
- Art. 73.- Ajardinamientos en suelo industrial.

TITULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS.

CAP. I.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

SECCIÓN I.- SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS.

- Art. 74.-. Definición.
- Art. 75.-. Delimitación.
- Art. 76.-. Zonificación funcional.
- Art. 77.-. Condiciones de uso.
- Art. 78.-. Condiciones técnicas.
- Art. 79.-. Publicidad.
- Art. 80.-. Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo urbano y suelo urbanizable.
- Art. 81.-. Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo rústico.
- Art. 82.-. Condiciones estéticas.

SECCIÓN II.- SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES.

- Art. 83.-. Definición.
- Art. 84.-. Delimitación.
- Art. 85.-. Zonificación funcional.
- Art. 86.-. Condiciones de uso.
- Art. 87.-. Condiciones de las ordenaciones colindantes.

CAP.- II.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

- Art. 88.-. Definición.
- Art. 89.-. Delimitación.
- Art. 90.-. Condiciones de uso.
- Art. 91.-. Condiciones de volumetría.
- Art. 92.-. Condiciones estéticas.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2008

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CAP.- III.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- Art. 93.-. Definición.
- Art. 94.-. Delimitación.
- Art. 95.-. Condiciones de uso.
- Art. 96.-. Condiciones de volumetría.
- Art. 97.-. Condiciones estéticas.



CAP.- IV.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

- Art. 98.-. Definición.
- Art. 99.-. Delimitación.
- Art. 100.-. Condiciones técnicas.
- Art. 101.-. Servidumbres urbanas.
- Art. 102.-. Condiciones de edificación.
- Art. 103.-. Condiciones estéticas.

TITULO V.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CASCO RURAL.

- Art. 104.-. Definición.
- Art. 105.-. Delimitación.
- Art. 106.-. Condiciones de uso.
- Art. 107.-. Condiciones de edificación.

TITULO VI.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO EXTENSIVO.

- Art. 108.-. Definición.
- Art. 109.-. Delimitación.
- Art. 110.-. Condiciones de uso.

- Art. 111.- Condiciones de edificación.

TITULO VII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DE EQUIPAMIENTO.

- Art. 112.- Definición.
- Art. 113.- Delimitación.
- Art. 114.- Condiciones de uso.
- Art. 115.- Condiciones de edificación.
- Art. 116.- Condiciones estéticas.

TITULO VIII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL.

- Art. 117.- Definición.
- Art. 118.- Delimitación.
- Art. 119.- Condiciones de uso.
- Art. 120.- Condiciones de edificación.
- Art. 121.- Condiciones estéticas.

TITULO IX.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO COMUN.

CAP. I.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO DE ENTORNO (SREU).

- Art. 122.- Definición.
- Art. 123.- Delimitación.
- Art. 124.- Condiciones de uso.
- Art. 125.- Condiciones de edificación.
- Art. 126.- Condiciones estéticas.

El presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2003

CAP. II.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO COMUN (SRC).

- Art. 127.- Definición.
- Art. 128.- Delimitación.
- Art. 129.- Condiciones de uso.
- Art. 130.- Condiciones de edificación.
- Art. 131.- Condiciones estéticas.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

CAP. III.- CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

- Art. 132.- Definición.
- Art. 133.- Riesgo de formación de núcleo de población.

TITULO X.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO PROTEGIDO.

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

- Art. 134.- Definición.
- Art. 135.- Delimitación.
- Art. 136.- Condiciones de uso.
- Art. 137.- Condiciones de volumetría.
- Art. 138.- Condiciones estéticas.

CAP. II.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION, INFRAESTRUCTURAS (SRPI).

- Art. 139.- Definición.
- Art. 140.- Delimitación.
- Art. 141.- Condiciones de uso.
- Art. 142.- Condiciones de volumetría.
- Art. 143.- Condiciones estéticas.

CAP. III.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION, ECOLOGICO-FORESTAL (SRPF)

- Art. 144.-. Definición.
- Art. 145.-. Delimitación.
- Art. 146.-. Condiciones de uso.
- Art. 147.-. Condiciones de volumetría.
- Art. 148.-. Condiciones estéticas.

CAP. IV.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION, AGRICOLA (SRPA)

- Art. 149.-. Definición.
- Art. 150.-. Delimitación.
- Art. 151.-. Condiciones de uso.
- Art. 152.-. Condiciones de volumetría.
- Art. 153.-. Condiciones estéticas.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el

03 MAR 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



CAP. V.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION, HISTORICO-ARTISTICA (SRPG-HA)

- Art. 154.-. Definición.
- Art. 155.-. Delimitación.
- Art. 156.-. Condiciones de uso.

TITULO XI.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

- Art. 157.-. Definición.
- Art. 158.-. Delimitación.
- Art. 159.-. Régimen del suelo urbanizable.
- Art. 160.-. Desarrollo.
- Art. 161.-. Gestión.
- Art. 162.-. Dotaciones urbanísticas.
- Art. 163.-. Parcelación.
- Art. 164.-. Condiciones particulares de desarrollo.

TITULO XII.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y ARQUEOLOGICO.

- Art. 165.-. Protección del patrimonio catalogado.

CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
CATÁLOGO DE ARQUITECTURA

MEMORIA DESCRIPTIVA

INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	2
1.1.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS.....	2
1.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.....	3
1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	5
1.4.- DETERMINACIONES FISICAS, INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION.....	6
1.5.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.....	10
1.6.- CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO / URBANIZABLE / RÚSTICO.....	17
1.7.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ZONAS VERDES.....	17
2.- RESULTADO DEL PROCESO DE TRAMITACION E INFORMACION PUBLICA.	19
2.1.- PROPUESTAS DE PARTICULARES EN EL PROCESO DE EXPOSICIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	20
2.2.- PROPUESTAS DEL AYUNTAMIENTO.....	20
2.3.- INFORME DE RENFE.....	20
2.4.- ALEGACIONES EN EL PROCESO DE EXPOSICIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL	
2.5.- INFORME TECNICO SOBRE SUSPENSION DE LA APROBACION DEFINITIVA.....	20

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 de Mayo de 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

CERTIFICADO. Que el presente documento forma parte de la obra que se está ejecutando en el Ayuntamiento de San Justo de la Vega en virtud de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

0 2 0 0 0 0 0 0
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



[Handwritten signature]

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS.

A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTS. 43 Y 44 DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO.

Las presentes Normas Urbanísticas para el municipio de SAN JUSTO DE LA VEGA, contienen las determinaciones fijadas en el artículo 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril), e igualmente se ajustan a los contenidos en el Pliego de Condiciones Técnicas para la revisión de estas Normas.

Estas Normas Urbanísticas se redactan al carecer el municipio de Plan General (se dispone de Normas Urbanísticas que sólo ordenan el núcleo de Celada, delimitando el suelo urbano en el resto), con la finalidad de establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado. (Art. 43 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). Se redactan por encargo del Ayuntamiento de San Justo de la Vega (Art. 50.1 de la Ley 5/1999 de U. de C. y L.).

Se clasifica el suelo en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico

Las Normas Urbanísticas de Ámbito Municipal tendrán por objeto, según se señala en el artículo 44 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León), lo siguiente:

- Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.
- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

- En suelo urbano consolidado, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

Las Normas que se redactan incluirán también las siguientes determinaciones:

- Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.
- En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.
- En suelo urbanizable no delimitado, condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

Ordenación Urbanística de Promoción
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León, celebrada en

1.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

Dado el carácter de Norma Subsidiaria de Ámbito Municipal, éstas se aplicarán al municipio de San Justo de la Vega (León), como instrumento de planeamiento, que supla las hasta ahora vigente en el término municipal, definiendo la ordenación urbanística concreta e integral, y contemplando todos los aspectos que puedan influir sobre el uso del suelo.

Como fines a alcanzar, señalamos los siguientes:

- La ordenación física del territorio adecuado al tiempo actual y adaptable a las previsiones futuras, que permita el desarrollo urbano sin dañar los recursos naturales, permitiendo los pequeños movimientos urbanos dentro de un marco adaptable y operativo, y sin dañar, tanto en su estructura urbana como económica, el suelo urbano actual.

Estas Normas asignarán los usos pomenorizados, en los planos de proyecto; las normas urbanísticas reguladoras, como ordenanzas, detallarán el uso, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y edificaciones; contendrán características y trazados de la red viaria, con alineaciones y rasantes, previsiones para servicios de interés público y social y delimitarán las zonas a proteger.

Se ha cumplido lo dispuesto en el Art. 51 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, recogiendo previamente a la redacción de las Normas, información sobre los aspectos que pudieran influir en las determinaciones.

El municipio de San Justo de la Vega, vive inmerso en la pérdida de la eficacia de los sectores tradicionales de producción de riqueza (agricultura y ganadería) y tiene dificultades para consolidar el sector industrial con que potenciar su economía. La primera dificultad que es preciso eliminar para que este sector se consolide, es la de la carestía de un suelo apropiado con infraestructura y desarrollo normativo.

Todos los núcleos tienen un cierto valor urbanístico, dado que la acción edificatoria ha sido moderada en el núcleo de San Justo de la Vega y escasa en los núcleos de Celada, Nistal y San Román de la Vega y mantienen en buena medida la tipología tradicional. El desarrollo del turismo rural, aprovechando la situación en el Camino de Santiago y la elección como núcleos residenciales podría generar cierta actividad. Para ello, el mantenimiento y mejora del entorno urbanístico y la conservación del patrimonio y la ordenación urbana se erigen como elementos fundamentales para su porvenir económico.

La adecuada combinación de estas tareas para el buen desarrollo de lo que puedan ser sectores productivos, constituyen el objetivo fundamental de estas Normas.

El desarrollo de los objetivos de estas Normas es el resultado de un conjunto de los factores, tales como la situación actual del municipio, el margen de actuación urbanística que permite la Ley y las posibilidades económicas y de gestión del municipio.

En base a lo expuesto, establecemos como objetivos concretos los siguientes:

1º.- La creación de una normativa urbanística municipal.

A fin de regular la actividad y la edificación urbana, basada en la cartografía actualizada de los núcleos y en la dotación al Ayuntamiento de un instrumento legal que permita controlar el desarrollo urbanístico.


2º.- La conservación y mejora de la estructura urbanística.

Proponiendo una trama urbana más homogénea y continua, ciñendo racionalmente la delimitación del suelo urbano a las áreas consolidadas dotadas de los servicios fundamentales o zonas contiguas susceptibles de la dotación de servicios evitando la dispersión de la edificación.

3º.- Completar los servicios básicos y las infraestructuras.

A partir de las redes existentes, se tratará de su racionalización y rentabilización, proponiendo desarrollos ordenados y técnicamente adecuados.

SECRETARÍA DE LA COMISIÓN
de Urbanismo
de León



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

4º.- Proteger el medio natural.

Planteando la protección del Suelo No Urbanizable a fin de preservar al medio natural de intervenciones indiscriminadas.

Para ello se propone limitar el suelo urbano siguiendo las determinaciones de las Normas Urbanísticas de Ámbito Provincial. Asimismo se establecerán normas de protección de interés ambiental y paisajístico.

5º.- Proteger el Patrimonio Histórico-Artístico.

Con la elaboración del catálogo donde se recogen los elementos de interés artístico, indicando normas de protección de los mismos.

Se determinarán las zonas de interés arqueológico, el trazado del Camino de Santiago o Camino Francés y su normativa de protección y el trazado de la Calzada de la Plata.

1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

En los últimos años se ha modificado sustancialmente la normativa urbanística y de planificación del territorio, con la redacción de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, su derogación parcial, Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de la provincia de León, Ley del Patrimonio histórico, la Ley de Carreteras y la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Estas modificaciones, junto con las necesidades urbanísticas del municipio, determinan la conveniencia de la redacción de estas Normas.

Las determinaciones concretas en cuanto a clasificación del suelo, ordenanzas, etc., se han elaborado a partir del análisis de la problemática urbanística que seguidamente analizamos.

- En el Suelo Urbano, y en cuanto a la tipología edificatoria es la normal de núcleos rurales; compuesta por edificios de una a tres alturas, manteniendo alineaciones a viales que generalmente obedecen a una escasa planificación.

- En el Suelo Rústico se han producido agresiones importantes, las más graves ligadas a la actividad extractiva y vertederos incontrolados, siendo muy necesaria su preservación.

Las edificaciones en el suelo rústico son escasas, no existiendo en ningún punto peligro de formación de núcleo de población.

1.4.- DETERMINACIONES FISICAS, INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION.

Todas estas determinaciones se han recogido en los diferentes apartados de la memoria informativa. Seguidamente las analizaremos.

CERTIFICO: Que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el

03 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.4.1.- EDIFICACION.

Los núcleos poblacionales son en su mayoría compactos, aun cuando San Román de la Vega puede considerarse un pueblo polinuclear o con barrios diferenciados. Prevalece la edificación en manzanas cerradas, de tamaño medio-pequeño, con edificaciones adosadas a la medianería y manteniendo las alineaciones irregulares de las calles. Son puntuales las viviendas diseminadas.

En todos los núcleos hay alguna manzana o zonas con escasa consolidación.

En ninguno de los núcleos hay edificios singulares con valor excepcional. Solamente las Iglesias pueden tener cierto interés por su carácter (muros de mampostería de gran solidez, volumen, etc.).

En todos los núcleos hay una clara línea de cornisa dominante, correspondiente a los edificios de dos o tres plantas dispuestos en manzanas cerradas.

En todos los núcleos hay edificaciones en estado deficiente o ruinoso, por lo que sería preciso realizar un cierto esfuerzo en el mantenimiento de las edificaciones, tal como se indica en el artículo 8.1.b de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La actividad edificatoria de nueva planta es escasa en Celada, Nistal y San Román de la Vega, siendo moderada en San Justo de la Vega.

1.4.2.- INFRAESTRUCTURAS.

El municipio es cruzado por su parte occidental por las carreteras, de titularidad estatal, N-VI (Madrid-La Coruña) en un tramo de 1,900 Km., por la autovía del Noroeste A6 en un tramo de 2,100 Km. y

por la N-120 en un tramo de 5,200 Km. y de 5 Km. la variante de ésta. Está en construcción la autopista de peaje León-Astorga.

De Norte a Sur y enlazando los núcleos de San Román de la Vega, San Justo de la Vega y Nistal, de titularidad provincial, discurre el camino vecinal LE 193/10. El camino vecinal LE 193/26 enlaza la localidad de Nistal con Astorga al Norte y Barrientos al Sur. El núcleo de San Román de la Vega se encuentra enlazado con Astorga a través de camino vecinal CV 193/15. Del núcleo de Celada parte hacia Cuevas el camino vecinal CV 193/6. Entre Celada y la carretera LE 193/26, en las inmediaciones de Nistal, discurre un camino pavimentado de titularidad municipal.

El estado de todas estas carreteras podemos considerarlo regular, a excepción de la A6, N-VI y N-120 en la variante, que podemos considerarlo bueno.

El municipio es atravesado por la línea de ferrocarril Palencia-La Coruña, que cuenta con estación en Nistal, sirviendo al transporte de personas en los recorridos de cercanías y la línea Astorga-Plasencia, careciendo esta línea prácticamente de uso.

En cuanto a la infraestructura viaria de los núcleos hay que señalar que se encuentran pavimentados en su mayor parte todos los núcleos.

En general no consideramos conveniente plantear la rectificación de las alineaciones para mejorar el trazado viario, haciéndolo únicamente en aquellos puntos en que se produce estrechamientos o quiebros bruscos y en solares sin edificar.

Todos los núcleos disponen de abastecimiento de agua. Las captaciones son adecuadas en la cantidad de agua que proporcionan, no así en la calidad, presentando problemas en los núcleos de Nistal, San Justo de la Vega y San Román de la Vega. Dada la evolución poblacional del municipio no es probable que se produzcan problemas en el servicio, si bien será preciso acometer obras que aseguren la calidad.

Los depósitos reguladores están en aceptables condiciones.

Las redes de distribución de agua están en buenas condiciones en los tramos o circuitos que se han renovado en los últimos años, presentando problemas aquellos pendientes de renovación, debido a la escasa sección y deterioro del material.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo

03 MAR 2003



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Todos los núcleos cuentan con red de evacuación de sistema unitario, evacuando aguas residuales y pluviales conjuntamente. Está constituida en todos los casos por colectores, ramales y sub-ramales que recogen las aguas y las evacuan hasta el punto de vertido, donde se emplaza el sistema de depuración. La sección de los colectores es en muchos casos escasa. El sistema de depuración está constituido por viejas fosas sépticas en Nistal, San Román y Celada y depuradora de tratamiento blando mediante lecho de turbas en San Justo de la Vega. Los tres primeros núcleos tienen sus instalaciones inservibles e irrecuperables, precisando ejecutar nuevas depuradoras. En el caso de San Justo de la Vega, la depuradora, construida en el año 1993, no ha funcionado hasta la fecha debido a diversos problemas.

El suministro eléctrico corre a cargo de la compañía eléctrica UNION FENOSA. El tendido es mayoritariamente aéreo y todos los núcleos cuentan con transformadores sobre columnas, a excepción de una en caseta prefabricada, situada en San Justo de la Vega. Los transformadores existentes son los siguientes:

- Celada	100 KVA
- Celada (Urbanización El Tomillar)	250 KVA
- Nistal 1	100 KVA
- Nistal 2	100 KVA
- Nistal 3	100 KVA
- San Justo de la Vega 1	250 KVA
- San Justo de la Vega 2	160 KVA
- San Justo de la Vega 1	100 KVA
- San Román de la Vega	250 KVA
- San Román de la Vega (Bº de Abajo)	50 KVA
- Viviendas AIPTESA	25 KVA
- Plásticos Noroeste	315 KVA
- Palcarsa SA	315 KVA
- Diputación de León	160 KVA
- Embutidos Quiñones	125 KVA
- Particulares	50, 25 y 30 KVA

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el 03 MAR. 2000



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Se prevé colocar un nuevo transformador, alojado en caseta prefabricada, en el Barrio Nuevo de San Justo de la Vega, el cual daría servicio al borde Este del núcleo urbano.

El servicio puede considerarse bueno.

Todos los núcleos cuentan con alumbrado público, siendo su estado bueno en los tramos en que se ha renovado el servicio. En el resto los báculos presentan problemas de oxidación y se precisa cambiar luminarias y tendido, siendo los niveles de iluminación en estos tramos insuficientes.

Todos los núcleos cuentan con servicio automático de teléfono.

Al Noreste de Nistal se sitúa un repetidor de radio y televisión de RETEVISION y antenas de telefonía móvil de AIRTEL Y RETEVISION MOVIL-AMENA que dan cobertura de estos servicios al municipio.



03/01/2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.4.3.- EQUIPAMIENTO.

La dependencia de Astorga en materia de equipamiento es muy fuerte. Tan sólo el equipamiento comercial de carácter básico o de "bajo perfil" está cubierto en San Justo de la Vega (alimentación, farmacia, talleres, etc). El socio-cultural y asistencial de carácter primario, están parcialmente cubiertos por los Consultorios Locales y Casas de Cultura.

La escasa demanda de estos servicios, debido al escaso número de habitantes y a la proximidad a Astorga, provoca la deficiencia de los mismos.

1.4.4.- PROPIEDAD DEL SUELO.

Dado que la explotación agrícola es de tipo intensivo, la propiedad del suelo se encuentra muy dividida, con parcelas de pequeña superficie.

En los cascos urbanos predominan igualmente las propiedades de pequeñas dimensiones, manteniéndose el uso agrícola en algunas parcelas no edificadas.

Los terrenos de titularidad pública (Municipal o de las Juntas Vecinales) son escasos, si bien pueden cubrir los déficit de equipamientos y zonas verdes.

En los cascos urbanos, el pequeño tamaño de las parcelas es un factor negativo para el futuro desarrollo urbanístico, por lo que el planeamiento establecerá condiciones que permitan una gestión directa y sencilla, sin pasos intermedios entre la normativa y el resultado final.

El presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

03 MAR. 2001

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



1.4.5.- ESTRUCTURA URBANISTICA.

La estructura urbanística del municipio de San Justo de la Vega es característica de los municipios de pequeño tamaño situados en el área de influencia por proximidad a núcleos medios o grandes. Todos los núcleos son de pequeño tamaño.

En todos los núcleos la tipología más repetida es la de la manzana cerrada, con edificios entre medianerías alineados a línea del vial.

En todos los núcleos la tipología más repetida es la de dos plantas.

Las características constructivas de todos los núcleos son similares. Los muros de carga son de tapial sobre zócalo de mampostería irregular, de fábrica de ladrillo cara vista o de fábrica de ladrillo enfoscado, empleando en algunos casos mampostería de cuarcita. Con el paso de los años muchos de los tapiales se han revocado.

Predomina la cubrición de teja de color rojo, habiendo algunas cubriciones de pizarra.

En todos los casos predominan los macizos sobre los huecos, siendo éstos de pequeñas dimensiones en la edificación tradicional de tapial y con ratios verticales y de mayor tamaño en las construcciones recientes y con ratios horizontales.

Todos los núcleos son eminentemente residenciales, con una densidad de edificación baja.

1.5.- PLANEAMIENTO URBANISTICO.

1.5.1.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

De acuerdo con el art. 44 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas de Ámbito Municipal, clasifican el suelo del término municipal en todas o algunas de las clases o categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, de esta Ley, según las características del territorio.

Dado que se pretende que la gestión del planeamiento sea fácil y dado que no se espera un crecimiento significativo en las poblaciones que componen el municipio, en todos los núcleos se divide el suelo en urbano y suelo rústico, reservando suelo urbanizable para uso industrial al Norte de la localidad de Celada, entre las carreteras A6, N-VI y variante de la N-120.

1.5.2.- JUSTIFICACION Y DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA.

CERTIFICO: Que el presente documento
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.5.2.1.- CLASIFICACION Y DELIMITACION.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes Normas se ajusta a los criterios de los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como de los artículos 11, 13 y 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. La totalidad de término municipal se incluye dentro de los tipos o categorías siguientes:

- Suelo urbano.
- Suelo rústico.
- Suelo urbanizable.

- Dentro del Suelo Urbano consolidado incluimos aquellas áreas aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

En el Suelo Urbano Consolidado distinguimos los siguientes tipos :

- 1.- Suelo urbano casco rural. (SUC).
- 2.- Suelo urbano residencial extensivo. (SUCE).
- 2.- Suelo urbano de equipamiento. (SUEQ).
- 3.- Suelo urbano-espacio libre público (SUELP).
- 4.- Suelo urbano industrial. (SUI).

- En el Suelo Urbano casco rural, incluimos aquellas áreas que están consolidadas en su totalidad o en un gran porcentaje con edificaciones, aquellas que disponen de todos los servicios fundamentales y aquellas que, encontrándose entre las antedichas o zonas contiguas, y siendo de escasa superficie, se considera que pueden alcanzar tal aptitud fácilmente y mediante actuaciones aisladas descritas en el art. 69 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Se incluyen áreas escasamente consolidadas, todas de

03 MAR 2013

pequeño tamaño por lo que no es precisa la redacción de planeamiento de desarrollo, teniendo en cuenta que son contiguas a otras consolidadas y es por ello que disponen de los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado muy próximos y los viales son generalmente prolongación de los existentes y por no estar justificadas las cesiones propias del suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que, como se indica en 1.7 de la presente memoria, los estándares de zonas verdes y equipamientos se cumplen holgadamente.

En base a lo antedicho se incluye un área en el extremo Oeste del núcleo de San Justo de la Vega, al Sur de la calle Real.- Ésta dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado por el borde Norte o calle Real, borde Este o calle La Carrera y su travesía, borde Oeste o camino actual y por la travesía de la calle Real ya existente en un tramo de 37 m.l. Los servicios a dotar a los viales de nueva apertura se encuentran por tanto a menos de 100 metros de los existentes, disponiendo éstos de sección adecuada a las necesidades actuales y las derivadas de la consolidación de esta zona.

Así mismo se incluye un área en el extremo Este del núcleo de San Justo de la Vega, al Sur de la calle Real y Este del camino del cementerio. Ésta dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y se prevé el acceso rodado a través de una vía de servicio paralela a la actual carretera y con la rasante ajustada a las parcelas.

Para tener derecho al aprovechamiento urbanístico de estas parcelas han de acreditar la normalización de parcelas.

En San Justo de la Vega y San Román de la Vega se clasifican en suelo rústico zonas rodeadas por suelo urbano. Ello es debido a que carecen de servicios y a que es el deseo expuesto mayoritariamente por los propietarios afectados.

Tratamos de evitar mezclas tipológicas que deterioren el conjunto, dando lugar a la pérdida de alineaciones, la aparición de medianerías, etc.

- En Suelo Urbano Residencial Extensivo, (SUCE), incluimos aquellas áreas en las que consideramos oportuna una densidad de edificación baja. La tipología será de edificación abierta con separación a linderos.

Se incluye una zona situada al Este de núcleo de San Justo de la Vega, en ambos márgenes de la calle Real, dado que dispone de todos los servicios fundamentales ejecutados durante las obras de ordenación de la travesía de la carretera N-120 por el Ministerio de Fomento, por ser de pequeño tamaño

(por lo que no es justificable la necesidad de redacción de planeamiento de desarrollo), teniendo en cuenta que es contigua a otra consolidada y por no estar justificadas las cesiones propias del suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que, como se indica en 1.7 de la presente memoria, los estándares de zonas verdes y equipamientos se cumplen holgadamente. Para el acceso al área situada al Sur de la calle Real y Este del camino del cementerio se prevé el acceso rodado a través de una vía de servicio paralela a la actual carretera y con la rasante ajustada a las parcelas. En esta área se respeta el ancho de calzada de 37,61 metros correspondiente al Cordel de León a Astorga.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en Sesión de la Comisión de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2010

SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Se incluye en esta ordenanza el borde Norte de Celada, dado que por la calle paralela a la carretera N-VI se dispone de todos los servicios y, en la margen Este de la citada carretera, por el cual que discurre en dirección Este Oeste y por detrás del antiguo puesto de la Cruz Roja, discurren los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado. Así mismo se justifica, al igual que las anteriores por el escaso tamaño, por ser contigua a áreas consolidadas y por no estar justificadas las cesiones propias del suelo urbano no consolidado. Se dispone la línea de edificación a 23 m. del eje.

- En Suelo Urbano Industrial, (SUI), incluimos los terrenos situados en ambos márgenes de la carretera N-120, entre la localidad de San Justo de la Vega y el límite del término municipal hacia el Oeste. Estos terrenos disponen de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado, obras llevadas a cabo recientemente por el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento. En breves fechas esta vía pasará a ser de titularidad municipal y la intensidad de tráfico rodado se verá reducida al realizar la apertura de la nueva autopista León-Astorga. Se excluyen de esta clasificación parcelas situadas en el extremo sur-occidental del área citada, contigua a la calle que parte de la N-120 en dirección sur. Se mantiene como suelo urbano industrial el correspondiente a las parcelas que disponen de todos los servicios y acceso rodado pavimentado y la totalidad de las parcelas correspondientes a las industrias AIPTESA y PALCARSA, dado que dispone de acceso y servicios a través de la calle o carretera N-120 y son los terrenos de que disponen para su ampliación.

- En Suelo Urbano de Equipamiento (SUEQ), incluimos aquellas áreas destinadas a albergar las actividades de equipamiento comunitario.

- En Suelo Urbano libre Público, (SUELP), incluimos los terrenos destinados a parques, jardines e instalaciones deportivas no cubiertas.

El resto del territorio no incluido en las anteriores clasificaciones lo consideramos Rústico, clasificándolo en los siguientes tipos:

A).- Suelo Rústico Especialmente Protegido, (SRP), en las siguientes categorías:

- 1.- Suelo Rústico de Protección de Cauces (SRPC)
- 2.- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI)
- 3.- Suelo Rústico de Protección de Patrimonio Cultural e Histórico Artístico (SRPC-HA)
- 4.- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SRPA)
- 5.- Suelo Rústico de Protección Ecológica – Paisajística (SRPEP)

CERTIFICO: Que el presente documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



1.- En el primer tipo, Suelo Rústico de Protección de Cauces, SRPC, incluimos los terrenos afectados por los arroyos y ríos.

2.- En el suelo Rústico de Protección de Infraestructuras, SRPI, incluimos las líneas de energía eléctrica, gasoductos y vías férreas y vías nacionales, comarcales, locales o vías pecuarias.

3.- Corresponden al Suelo Rústico de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico-Artístico, SRPC-HA, los terrenos ocupados por yacimientos arqueológicos o restos de interés cultural y el entorno de éstos, ámbitos del Camino de Santiago y Calzada de la Plata, declarados Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico y las vías pecuarias.

4.- El Suelo Rústico de Protección Agropecuaria, SRPA, está constituido por los terrenos de regadío, correspondiendo a una franja en torno al río Tuerto, cuya actividad está relacionada directamente con la explotación intensiva de los recursos vegetales del suelo, en terreno de regadío.

5.- En el Suelo Rústico de Protección Ecológica – Paisajística, SRPEP, incluimos las áreas forestales más significativas del municipio y las zonas de interés paisajístico.

B).- El suelo que no es objeto de especial protección queda calificado como Suelo Rústico Común, SRC.

En las presentes normas y en cuanto a las posibilidades de utilización de estos suelos, consideraremos dos categorías:

- 1.- Suelo Rústico de Entorno, (SREU).
- 2.- Suelo Rústico Común, (SRC).

1.- El Suelo Rústico de Entorno, SREU, está constituido por aquel suelo Rústico situado en torno al Suelo Urbano en aquellas zonas expresamente definidas en la documentación gráfica.

2.- El Suelo Rústico Común, SRC, lo constituye el resto del Suelo Rústico del terreno municipal no incluido en ninguna de las categorías de Suelo Rústico Protegido o Suelo Rústico de Entorno Urbano definidas con anterioridad.

En Suelo Urbanizable no delimitado Industrial, SAU lo constituyen tres áreas urbanizables:

- SAUE1: Al Norte de la localidad de Celada, próxima al enlace de la A-6, N-6 y autopista Astorga -- León destinada a uso industrial.

- SAUE2: Al Este de la localidad de San Justo de la Vega, entre la autopista Astorga -- León y la N-120, destinado a uso industrial.

- SAUR: Al Norte de Celada, destinado a uso residencial

1.5.2.2.- USOS PERMITIDOS.

Nos encontramos en un pequeño municipio donde la interrelación de los usos del suelo y funciones es fuerte.

La residencia, las dependencias agrícolas, etc., se combinan y complementan dentro de la trama urbana.

Por ello al realizar el presente planeamiento, evitamos una rígida zonificación, manteniendo la interrelación actual, permitiendo los usos diversos en suelo urbano, excluyendo únicamente aquellos que por sus características puedan deteriorar las condiciones de salubridad, confort, etc.. De esta manera permitimos en suelo urbano los usos residenciales, comerciales, recreativos, hoteleros, de pequeña industria, almacenaje, etc..

En las ordenanzas de estas normas se obliga al mantenimiento del carácter de equipamiento colectivo de ciertos edificios o instalaciones. Evitamos la determinación específica de la función (cultural, sanitaria, etc.), permitiendo la alternativa de usos siempre que se mantenga como equipamiento colectivo.

En el Suelo Industrial es necesaria una mayor especialización, por lo que se permiten únicamente el uso industrial, de almacenaje, comercial y muy limitadamente el residencial, ligado a los usos específicos.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Los usos permitidos en el Suelo Urbanizable Industrial serán los que se definan en el Plan Parcial, siendo los industriales, de almacenaje, comercial y muy limitadamente el residencial, ligado a los usos específicos.

En Suelo Rústico será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la cual establece los usos permitidos en suelo rústico, los usos excepcionales del mismo, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 y los usos prohibidos. Todo ello según lo dispuesto en los artículos 23 a 29.

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAY 2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

1.6.- CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO / URBANIZABLE / RÚSTICO

Cuadro de superficies de Suelo Urbano.



	SUC	SUCE	SUEQ	SUELP	SUI	TOTAL
CELADA	187.339 m ²	63.237 m ²	6.466 m ²	9.787 m ²	0 m ²	266.829 m ²
NISTAL	165.320 m ²	0 m ²	6.309 m ²	14.730 m ²	0 m ²	186.359 m ²
SAN JUSTO DE LA VEGA	435.642 m ²	27.850 m ²	19.437 m ²	25.280 m ²	127.357 m ²	635.566 m ²
SAN ROMAN DE LA VEGA	380.206 m ²	0 m ²	8.570 m ²	19.069 m ²	0 m ²	406.095 m ²

(En Celada se incluye en Suelo Urbano Consolidado la superficie del Plan Parcial "El Tomillar"), por cuanto dispone de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso.

	SAU INDUSTRIAL	SAU RESIDENCIAL
CELADA	42,52 Ha	16,67 Ha
NISTAL	-	-
SAN JUSTO DE LA VEGA	38,07 Ha	-
SAN ROMAN DE LA VEGA	-	-

El resto de la superficie del término municipal de una superficie total de 4.798,73 Ha, corresponde a suelo rústico (4.552.16).

1.7.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O ZONAS VERDES.

Del análisis de los censos de vivienda y superficie actual de los núcleos urbanos, obtenemos un densidad neta de aproximadamente 15 viviendas por hectárea, que entendemos adecuada a las tipologías propuestas.

Considerando una composición media familiar de 3 habitantes por vivienda, obtenemos las siguientes capacidades.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 Mayo 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

	SUPERFICIE (HA)	CAPACIDAD (VIV)	HABITANTES
CELADA	25,06	376	1.128
NISTAL	16,53	248	744
SAN JUSTO DE LA VEGA	46,35	695	2.085
SAN ROMAN DE LA VEGA	38,02	570	1.710

Analizando la capacidad señalada y la evolución poblacional del municipio, se deduce que la capacidad total del Suelo Urbano de las presentes Normas cubre las necesidades municipales de vivienda más allá del año 2020. Se califica suelo urbanizable residencial en reserva a petición de la Junta Vecinal de Celada.

El espacio libre de uso público se destina básicamente a zona verde y parques, tal como se indica en el art. 90.

El art. 41-c/3º de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece 5 m² por habitante de zona verde y el art. 41-c/4º establece 5 m² por habitante de equipamiento, siendo las dotaciones urbanísticas propuestas las siguientes:

	SUEQ (M ²)	SUELP (M ²)	HABITANTES	ESTÁNDAR ZONA VERDE (M ² /HAB)	ESTÁNDAR EQUIPAMIENTO (M ² /HAB)
CELADA	6.466	9.787	1.128	8,67	5,73
NISTAL	6.309	14.730	744	19,80	8,48
SAN JUSTO DE LA VEGA	19.437	25.280	2.085	12,12	9,32
SAN ROMAN DE LA VEGA	8.570	19.069	1.710	11,15	5,01

(cumpliéndose los estándares legalmente establecidos)

2.- RESULTADO DEL PROCESO DE TRAMITACION E INFORMACION PUBLICA.

CERTIFICO: Que el presente documento
se tramita en el Ayuntamiento en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISION,

Este documento es el resultado de la tramitación del documento de Normas Urbanísticas en su fase de avance y exposición pública, donde se ha tenido en cuenta las alegaciones, informes y sugerencias del Ayuntamiento, de otros organismos de la Administración (Ayuntamiento de San Justo de la Vega, RENFE y de particulares afectados, recibidas tanto por escrito como verbalmente) de su tramitación en sus fases de aprobación inicial y provisional y exposición pública, donde se han recibido los informes de los distintos administraciones y alegaciones de particulares y que se presenta para la aprobación provisional de nuevo por el ayuntamiento y su remisión a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Se compone de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

Justificación de los fines y objetivos, de la conveniencia y oportunidad y de las determinaciones, con expresión del trámite de participación pública en la elaboración y la documentación con normas de carácter vinculante para la tramitación, desarrollo y gestión del planeamiento.

b) Normas Urbanísticas.

Constituyen la parte normativa para el desarrollo de la ordenación urbanística del término municipal.

c) Planos de ordenación.

Planos de ordenación del término municipal y de sus núcleos con la estructura general y orgánica del territorio, clasificación y calificación del suelo, alineaciones, elementos protegidos, ...

El resto de la documentación, especialmente en lo referido a infraestructuras, está contenido en los documentos de información y avance del planeamiento.

d) La presente memoria del proceso de tramitación contiene las diversas modificaciones que han surgido y que se añaden a la memoria de información en el presente documento.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León.

2.1.- PROPUESTAS DE PARTICULARES EN EL PROCESO DE EXPOSICIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE DE NORMAS URBANÍSTICAS

Publicado el anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 243 de fecha 19 de diciembre de 2000 y en periódicos de ámbito provincial de León. El expediente puede consultarse en el Ayuntamiento.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Ha habido sugerencias de particulares que, en su mayor parte, se han considerado y recogido en el presente documento.

2.2.- PROPUESTAS DEL AYUNTAMIENTO.

El conjunto de la ordenación se ha redactado de conformidad con las propuestas del Ayuntamiento.

2.3.- INFORME DE RENFE.

Se recibió el 28 de diciembre de 2000 una vez examinado el Avance.

Por parte de RENFE se solicita que se facilite la documentación gráfica y remite las Normas Urbanísticas Regulatoras del sistema General Ferroviario.

2.4.- ALEGACIONES EN EL PROCESO DE EXPOSICIÓN A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 202 de 3 de septiembre de 2001 y en los periódicos de ámbito provincial de León. El expediente puede consultarse en el Ayuntamiento.

Ha habido alegaciones de particulares y Juntas Vecinales de Celada y San Román de la Vega. Se han desestimado solicitudes de inclusión de parcelas situadas en el perímetro del suelo urbano que carecen de servicios y existen dificultades para su dotación.

Se han recibido informe de la Excm. Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Duero, Ministerio de Medio Ambiente y Fomento, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose recogido en el presente documento la mayor parte de las alegaciones expuestas.

PERIÓDICO: Que el presente documento fue aprobado en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el 6 de junio de 2002.

2.5.- INFORME TÉCNICO SOBRE SUSPENSIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA POR PARTE DE LA C.T.U.



0-3 JUN 2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega en sesión plenaria celebrada el 6 de junio de 2002 acordó la aprobación de la revisión de las Normas Urbanísticas municipales, remitiéndolas a la Comisión Territorial de Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el artículo 54.2 para su aprobación definitiva si se estimase conveniente.

De conformidad con el informe técnico emitido por los servicios técnicos, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó la suspensión de la aprobación para que el ayuntamiento subsanase deficiencias.

Con la finalidad de dar cumplimiento a la dispuesto en el citado informe y de conformidad con lo acordado en reunión mantenida con éstos, en el presente documento se recoge lo siguiente:

- Se adjunta y completa la documentación correspondiente a la Etapa de Información.
- Se recogen las dos vías pecuarias, Calzada Real Coruñesa y Cordel de León a Astorga, indicadas en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Se respetan y grafian los anchos en las zonas en que éstos son establecidos por la documentación citada.
- Se recogen las determinaciones y se delimita el ámbito del Camino de Santiago de conformidad con lo dispuesto en el Plan Regional.
- En cuanto a la altura máxima de la planta baja se establece en 3,50 metros medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del forjado, dado que ésta es la altura que se considera necesaria para el uso agropecuario, teniendo en cuenta la altura de la maquinaria agrícola actual.
- En lo relativo a la justificación de la inclusión en la ordenanza de SUCE-Suelo Urbano Residencial Extensivo de áreas de suelo en San Justo de la Vega y Celada, se justifica en el apartado 1.5.2.1 de la presente memoria, relativo a clasificación y delimitación del planeamiento propuesto. En este mismo apartado se justifica la existencia de suelo clasificado como Rústico de Entorno Urbano rodeado de Suelo Urbano y la clasificación como Suelo Urbano Industrial de la zona contigua a la carretera N-120 entre San Justo de la Vega y el límite Oeste del término municipal.
- En cuanto al Centro de Tratamiento de Residuos, en construcción, éste se clasifica como Sistema General.

LEÓN OCTUBRE DE 2002.

EL INGENIERO DE ANÁLISIS C.T.P. OSCAR F. SORIANO VEGA, e.i.c., s.l.