



estudio de ingeniería civil, s.l.

C/ Dos Hermanas, 7 - 1ª
24056 LEÓN
Tfno - (987) 21-82-00
Fax - (987) 20-76-97

Parque Virgat del Marzano, 22 - 1ª
30004 BURGOS
Tfno - (947) 24-40-89
Fax - (987) 21-47-61

ingeniería civil e industrial - arquitectura - urbanismo

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

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

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

03 MAR 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

OSCAR F. GONZÁLEZ VEGA

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. P.

COLEGIADO Nº 10755



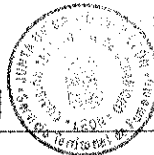
**VOLUMEN II.
MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES
NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS**

León, octubre de 2002

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

03 de junio de 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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, la aprobación inicial y provisional 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 MAR. 2001



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

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.



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.

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.- Ambito territorial.
- 1.6.- Obligatoriedad.
- 1.7.- Organos actuantes.
- 1.8.- Vigencia.
- 1.9.- Revisión.
- 1.10.- Modificaciones.

2.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS

- 2.1.- Dirección y control de la gestión.
- 2.2.- Ambitos 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.

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

03 MAY. 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



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.

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 rustico. Tramitación.
- 5.6.- Caducidad y prórroga.
- 5.7.- Consulta urbanística, cedula 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

05 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 VOLUMETRIA

- 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.

TÍTULO IV. 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,



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.

SECCION VI.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

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.

TÍTULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

CAP. I.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

SECCION I.- SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS.

09 Mayo 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



- 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.

SECCION 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.

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.

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

Art. 112.- Definición.

Art. 113.- Delimitación.

Art. 114.- Condiciones de uso.

Art. 115.- Condiciones de edificación.

Art. 116.- Condiciones estéticas.

03 MAR 2007

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

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.

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.

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.

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

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.



03 de mayo de 2010
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

CAP. V.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION, HISTORICO-ARTISTICA (SRPC-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 COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

INDICE

1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.....	3
1.1.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	3
1.2.- INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION.....	3
1.3.- TRAMITACION.....	3
1.4.- NATURALEZA JURIDICA.....	3
1.5.- AMBITO TERRITORIAL.....	4
1.6.- OBLIGATORIEDAD.....	4
1.7.- ORGANOS ACTUANTES.....	4
1.8.- VIGENCIA.....	4
1.9.- REVISION.....	4
1.10.- MODIFICACIONES.....	5
2.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	6
2.1.- DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION.....	6
2.2.- AMBITOS DE ACTUACIÓN.....	6
2.3.- SISTEMAS DE ACTUACION.....	7
3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	11
3.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.....	11
3.2.- PLANES PARCIALES.....	13
3.3.- PLANES ESPECIALES.....	15
3.4.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.....	16
3.5.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.....	16
3.6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	16
3.7.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.....	17
4.- ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS.....	19
4.1.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	19
4.2.- DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN.....	19
4.3.- DEBERES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.....	19
4.4.- DERECHOS EN SUELO URBANO.....	19
4.5.- DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO.....	19
4.6.- DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE.....	19
4.7.- DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE.....	19

5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.....	20
5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.....	20
5.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.....	22
5.3.- REQUISITOS PARA LA CONCESION DE LICENCIAS.....	24
5.4.- AUTORIZACIONES CONCURRENTES.....	28
5.5.- SOLICITUDES DE AUTORIZACION DE USO DE SUELO RUSTICO. TRAMITACION.....	29
5.6.- CADUCIDAD Y PRORROGA.....	29
5.7.- CEDULA URBANISTICA, CONSULTA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, ALINEACION OFICIAL Y REPLANTEO DE LINEAS.....	30
6.- TIPOS DE OBRAS.....	33
6.1.- OBRAS MAYORES.....	33
6.2.- OBRAS MENORES.....	33
6.3.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.....	35
6.4.- DERRIBOS.....	35
6.5.- VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.....	36
6.6.- VALLADO DE OBRAS Y MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES.....	36

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES.

1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.

1.1.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Art. 44 y 51)

Las Normas Urbanísticas de Ámbito Municipal para el término municipal de San Justo de la Vega estarán reguladas mediante los siguientes documentos:

1. Información Urbanística, constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

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

03 MAR 2017

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

1.2.- INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION.

Las previsiones de estas Normas son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de las normas urbanísticas y de los planos.

La interpretación de las disposiciones para cada caso concreto se señalará en la cédula urbanística o informe que el Técnico municipal, o en su defecto de la Diputación Provincial, emita por escrito, siguiendo el procedimiento señalado en el art. 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.3.- TRAMITACION.

La tramitación se ajusta al procedimiento señalado en los Arts. 52 y 54 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.

1.4.- NATURALEZA JURIDICA.

Las presentes Normas Urbanísticas, que se complementan con la legislación urbanística vigente y con aquellas normas de otro rango que regulen las actuaciones sobre el territorio, son el instrumento de

ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico urbanístico del suelo y de la edificación.

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

02 JUN 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

1.5.- AMBITO TERRITORIAL.

Su ámbito de aplicación lo constituye la totalidad del término municipal de San Justo de la Vega.



1.6.- OBLIGATORIEDAD.

Tanto las personas físicas o jurídicas, como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, de manera que cualquier actuación o intervención sobre el territorio de carácter provisional o definitivo, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte. Este cumplimiento será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.7.- ORGANOS ACTUANTES.

Corresponden al Ayuntamiento la actividad urbanística pública, sin perjuicio de las competencias que estuvieran expresamente atribuidas a otras Administraciones públicas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León o en las demás que resulten aplicables.

1.8.- VIGENCIA.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León Art. 56).

Tendrán vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia. Estas normas urbanísticas entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de su aprobación definitiva.

1.9.- REVISION.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León Art. 57)

La presente revisión de las Normas Urbanísticas de Planeamiento sustituye a las hasta ahora vigentes en el ámbito del término municipal.

Procederá la revisión estas Normas Urbanísticas cuando hayan de adoptarse nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, lo que se entenderá que ocurre si varía el modelo territorial; se dan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista; se pretende variar la clasificación del suelo por ser de interés municipal, por pretender aumentar la edificabilidad o por pretender aumentar la edificabilidad o por pretender reducir la superficie destinada a espacios libres de uso público; por que se observa el agotamiento de la capacidad de asentamiento previsto; por considerar necesario modificar las ordenanzas o por que las sucesivas modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado en estas Normas o alguno de sus elementos estructurantes.

Se consideran modificaciones puntuales, de las presentes Normas Urbanísticas, las alteraciones de alguna determinación o elemento de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

1.10.- MODIFICACIONES.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León Art. 58).

Se consideran modificaciones puntuales de las presentes Normas Urbanísticas, las alteraciones de alguna determinación o elemento de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

. La modificación deberá tener al menos el mismo grado de precisión que lo que se pretende modificar e incluirá un estudio que justifique la incidencia de la nueva ordenación en el marco general de las previsiones y en el entorno más inmediato y el razonamiento de la viabilidad de la propuesta.

. Se llevará a cabo un registro anejo a estas Normas, en el que se anoten las modificaciones y correcciones de planos de modo que, en cualquier momento, se pueda disponer de una documentación legal vigente que evite confusiones al ser consultada.

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

03 MAR 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



2.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

03 MAR 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

2.1.- DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION.

La dirección y el control de la actividad urbanística corresponde a la Comunidad Autónoma y a los municipios, según lo dispuesto en el Art. 3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La gestión urbanística corresponde a las Administraciones públicas, a entidades de Derecho público dependientes de ellas que podrán ser mixtas o encomendarse a la iniciativa privada, según lo dispuesto en el art. Art. 67 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La gestión del Planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas se efectuará de acuerdo con el contenido del Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Gestión Urbanística) para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

2.2.- AMBITOS DE ACTUACIÓN.

2.2.1.- TIPOS DE ÁMBITOS.

La gestión urbanística en suelo urbano consolidado podrá efectuarse mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

La gestión urbanística en suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados sectores, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.2.2.- FORMULACIÓN.

La gestión de las actuaciones aisladas puede ser pública con las finalidades previstas en el art. 69 o privada con la finalidad prevista en el apartado a) del mismo artículo, tal como se indica en el apartado b) del art. 69 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública o privada y se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación, según se indica en el Art. 72 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de unidades de actuación se realizará según lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.- SISTEMAS DE ACTUACION.

El desarrollo de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

- Sistema de concierto.
- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de concurrencia.
- Sistema de expropiación.

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,



Las unidades de actuación no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

Los sistemas de actuación podrán ser cambiados por el Ayuntamiento en caso de incumplimiento de los plazos señalados en el Proyecto de Actuación, o bien si el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitan para serlo, previa tramitación de procedimiento conforme a las reglas señaladas en el art. 74 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León o a petición de los interesados, de forma motivada. El incumplimiento de plazos o la pérdida de habilitación de urbanizador, señalados anteriormente, habilita al Ayuntamiento para utilizar el sistema de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 89 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

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

03 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

2.3.1.- SISTEMA DE CONCIERTO.

2.3.1.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

Según lo establecido en el art. 78 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.1.2.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 79 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.2.- SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

2.3.2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

Según lo establecido en el art. 80 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.2.2.- JUNTA DE COMPENSACIÓN

Según lo establecido en el art. 81 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.2.3.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 82 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.3.- SISTEMA DE COOPERACIÓN.

2.3.3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

Según lo establecido en el art. 83 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.3.2.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 84 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.3.3.- EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 85 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.4.- SISTEMA DE CONCURRENCIA.

2.3.4.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

Según lo establecido en el art. 86 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.4.2.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 87 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.4.3.- EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 88 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.5.- SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

2.3.5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

Según lo establecido en el art. 89 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.5.2.- CONCESIÓN.

Según lo establecido en el art. 90 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.5.3.- LIBERACIÓN.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

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

03 MAR 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

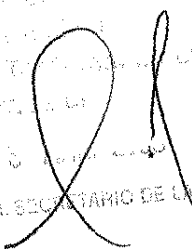



2.3.5.4.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el art. 92 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.6.- FORMAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Formas complementarias de gestión urbanística aplicables son la **ocupación directa** según se entiende, con los requerimientos y procedimiento dispuesto en el art. 94 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; los **convenios urbanísticos** con la finalidad y normas señaladas en el art. 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los **proyectos de urbanización**, cuyo objeto se determina en el art. 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y contenido en los art. 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Comisión de Urbanismo de San Justo de la Vega (León)
El Secretario de la Comisión,



3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Urbanísticas son los siguientes:

- Estudios de detalle.
- Planes parciales.
- Planes especiales.
- Planes especiales de protección.
- Planes especiales de reforma interior.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de actuación.

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

03 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



3.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

3.1.1.- OBJETO.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el suelo urbano consolidado, el modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. En el suelo urbano no consolidado, tienen por objeto el establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

No pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que se introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida, se justificarán adecuadamente. (Art. 45 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

Los estudios de detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a la dispuesto en el artículo 44 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Cuando estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias de obras, cuando la complejidad, entidad o significado de la actuación así lo aconsejen y sea legalmente procedente.

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

03 MAR. 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

3.1.2.- CONTENIDO.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán la documentación fijada en el Art. 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Art. 66 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes definidas en las presentes Normas Urbanísticas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. Estos Estudios de Detalle habrán de definir:

- Las nuevas alineaciones, con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.
- Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.
- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Urbanísticas .
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- Es recomendable que incluyan la indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

3.1.3.- TRAMITACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán al Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Art. 55 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El presente Proyecto de Ordenación Preliminar fue aprobado por unanimidad en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

3.1.4.- FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el Art. 140.1 del Reglamento de Planeamiento.



3.2.- PLANES PARCIALES

3.2.1.- OBJETO.

En los sectores de suelo urbanizable delimitado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

En suelo urbanizable no delimitado, establecer la ordenación detallada de sectores que delimiten los propios Planes Parciales, según los criterios señalados en el planeamiento general.

No pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que se introduzcan respecto a la ordenación detallada ya establecida, se justificarán adecuadamente. (Art. 46 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León)

3.2.2.- CONTENIDO.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán la documentación fijada en el Art. 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Arts. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63.1 y 64 del Reglamento de Planeamiento, y además las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pomenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- En suelo urbanizable no delimitado deberá justificarse expresamente la conveniencia de desarrollar el sector y definir con precisión los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas necesarias para su desarrollo, incluidas las obras de conexión con las ya existentes, y las de ampliación o refuerzo de éstas que sean precisas para asegurar su correcto funcionamiento. Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno, de forma compatible con la protección del medio ambiente.

3.2.3.- GARANTÍAS.

El canon o garantía de urbanización se establecerá de conformidad con lo señalado en el art. 96 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.2.4.- TRAMITACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el Art. 55 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.2.5.- FORMULACIÓN.

Se redactarán por los Ayuntamientos respectivos o, en su caso, por los particulares. No obstante, podrán los Ayuntamientos encomendar su formulación a la Comisión Provincial de Urbanismo o a la Diputación. (Art. 136.1 del Reglamento de Planeamiento)

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,

3.3.- PLANES ESPECIALES.

3.3.1.- OBJETO.

Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.

Pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general, pero no pueden sustituirlo en su función de establecer la ordenación general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviese vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente. (art. 47.1 y 47.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

3.3.1.- CONTENIDO.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación propia de la conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general de Municipio. (Art. 47.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

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

3.4.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCION.

3.4.1.- OBJETO.

Según lo dispuesto en el art. 48.1 y 48.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.



U.S. 11/11/2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

3.4.2.- CONTENIDO.

Según lo dispuesto en el art. 48.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.5.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.

3.5.1.- OBJETO.

Según lo dispuesto en el art. 49.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.5.2.- CONTENIDO.

Según lo dispuesto en el art. 49.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.6.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

3.6.1.- OBJETO.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto llevar a la práctica las Normas Urbanísticas en el Suelo Urbano.

3.6.2.- CONTENIDO.

Contendrán las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de los siguientes:

Ámbito de actuación.

- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Determinación de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre las que se produce intervención y proposición de solución adecuada a fin de proteger elementos singulares del paisaje, perspectivas o singularidades del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de pavimentos e instalaciones de urbanización.
- Definición de plazos de ejecución y garantía.

3.6.3.- TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los proyectos de urbanización habrán de ser tramitados ante el Ayuntamiento, de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 95.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, siendo del Ayuntamiento la competencia del acuerdo sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia.

3.7.- PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

3.7.1.- OBJETO.

Los proyectos de actuación son el instrumento de gestión urbanística que establece las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas, cuyo ámbito abarcará una o varias unidades de actuación completas de un mismo sector de Suelo Urbano no consolidado o Suelo Urbanizable.

3.7.2.- CONTENIDO.

El contenido será el establecido en el art. 75.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación.

CERTIFICACION
Este documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el
03 MAR 2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



3.7.3.- TRAMITACIÓN, FORMULACIÓN Y EFECTOS.

La elaboración, tramitación y aprobación de los proyectos de actuación, así como la descripción de sus efectos, se establece en los artículos 76 y 77 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CERTIFICO: Que el proyecto de actuación
fue aprobado definitivamente, en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 de Mayo de 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



4.- ADQUISICION DE LAS FACULTADES URBANISTICAS.

CERTIFICADO Que el plan urbanístico de urbanización de San Justo de la Vega, definitivamente aprobado en sesión de 10 de mayo de 1999, en el Ayuntamiento de Urbanismo de León, Desebrada o

4.1.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Según lo dispuesto en el art. 7 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.



03 Mayo 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

4.2.- DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.3.- DEBERES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE.

Según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.4.- DERECHOS EN SUELO URBANO.

Según lo establecido en el artículo 17 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.5.- DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO.

Según lo establecido en el artículo 18 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.6.- DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE.

Según lo establecido en el artículo 19 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4.7.- DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

Según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

5.- LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

5.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su art. 97 y 1 (excepto apartados 6 y 11) del Reglamento de Disciplina Urbanística y las presentes Normas Urbanísticas, siendo los siguientes:

1.- Licencias de parcelación:

- 1.1.- Agregación de fincas.
- 1.2.- Segregación de fincas.
- 1.3.- Reparcelación en ejecución de una actuación urbanística por sistema de compensación, cooperación, concierto o concurrencia.

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

03/12/2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



2.- Licencias de urbanización.

- 2.1.- Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
- 2.2.- Movimiento de tierras, tales como desmontes, excavaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
- 2.3.- Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización de Obras previamente aprobados.

3.- Licencias de obra mayor.

- 3.1.- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 3.2.- Obras de ampliación de construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 3.3.- Obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones de toda clase existentes.
- 3.4.- Las demoliciones de construcciones o instalaciones, salvo caso de ruina inminente.
- 3.5.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, bodegas, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 3.6.- Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- 3.7.- Construcción de presas, balsas, y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

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

03 MAR 2020

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



3.8.- Cerramientos y vallados.

4.- Otras licencias.

4.1.- La corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano o urbanizable.

4.2.- La colocación de vallas carteles visibles desde la vía pública.

4.3.- La apertura de caminos y senderos, realización de cortafuegos y la excavación y extracción de áridos o minerales.

4.4.- En general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

4.5.- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.

4.6.- Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento o legislación aplicable.

5.- Licencias de obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

En el Apdo. 6.2 se relacionan estas obras.

6.- Licencias de Usos.

6.1.- Apertura de actividades.

6.2.- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

6.3.- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- a. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- b. Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.
- c. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

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

5.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo dispuesto en los arts. 99 al 105 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los Arts. 1, 2, 4, 5, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Urbanísticas .

El otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivada adecuadamente, indicando las normas que los justifiquen.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará al Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- Las licencias se solicitarán por escrito al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

La solicitud será firmada por el propietario, promotor o representante autorizado. En este último caso, tendrá que hacerse constar necesariamente el nombre, apellidos o razón social, y domicilio de aquellos, a efectos de notificaciones y demás procedentes. La solicitud se presentará en el registro general del Ayuntamiento.

- A la solicitud de licencia deberá acompañarse, para admitirse a trámite, el Proyecto Técnico y/o la documentación que proceda, según la clasificación, naturaleza y entidad de las obras o actuaciones para las que se solicite licencia aportando tantos ejemplares como Organismos hubieren de informar la petición, más uno que sellará y devolverá al interesado.

- Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de obras Administrativas Públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables, las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación estatal establezca un procedimiento diferente.

- En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico.

03 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Cuando los servicios técnicos y jurídicos municipales no se consideraran con capacidad para emitir dichos informes, el Ayuntamiento podrá recabar la asistencia técnica y jurídica de la Diputación Provincial, al amparo de lo dispuesto en el Art. 36 de la Ley reguladora de Bases del Régimen Local.



-. Las licencias de construcciones o instalaciones de nueva planta; de ampliación de construcciones e instalaciones; la rehabilitación o reforma de construcciones o instalaciones; las de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones; las de segregaciones, divisiones o parcelaciones de terrenos; las actividades mineras extractivas en general, incluidas graveras, canteras y análogos; la construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud fuera introducida en el Registro General del Ayuntamiento. Para los restante tipos de licencia, el plazo será de un mes a partir de la misma fecha, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los supuestos de requerimiento municipal de subsanación de deficiencias en la solicitud, periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas y suspensión de licencias.

-. Si transcurrieran los plazos señalados, en el apartado anterior, sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico. -. En los expedientes de solicitud de licencia, deberá constar informe previo de la Comisión Informativa Municipal competente, además de los informes técnico y jurídico referidos.

-. El otorgamiento de las licencias, salvo que por acuerdo plenario se disponga otra cosa, corresponde al Alcalde-Presidente de la Corporación. Para poder otorgarse, los informes técnico y jurídico, así como los recabados de los organismos competentes, habrán de ser necesariamente favorables.

-. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.

-. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

5.3.- REQUISITOS PARA LA CONCESION DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

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

09 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.- Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten la parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Se establecen las limitaciones señaladas en el art. 104 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2.- Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Arts. 53 (excepto apartado 1), 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art.70.

3.- Licencias de edificación (obra mayor).

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en 5.7.2.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- Instancia de solicitud.


- Proyecto firmado por Técnico Competente, según lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado a las presentes Normas Urbanísticas, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en 5.7.2.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo el día 03 MAR 2003.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



4.-. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas normas las que se describen el Apdo. 6.2.

Cualquier obra menor, deberá cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no afecte o comprometa a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y no por existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico.

Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela).

Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalen en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra firmado por el contratista que vaya a realizar la obra.

5.- Licencias de usos.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Clasificadas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

Se entenderán incluidas en este grupo las licencias que amparan los siguientes actos:

- Primera ocupación de edificios e instalaciones.
- Cambio de uso de edificios e instalaciones.
- Desarrollo de actividades clasificadas, entendiéndose por tales las contempladas en el art. 2 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

CERTIFICO: Que el presente documento ha sido presentado en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Celebrada el

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



03 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



- Licencias de actividad.

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada, en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento la autorización previa que se denomina licencia de Actividad. Están sujetos a esta autorización todos los actos que supongan primeros establecimientos; traslados de local; traspasos o cambios de titular de locales cuando se varíe la actividad que en ellas se venía desarrollando; variaciones o ampliaciones de actividades desarrolladas en los locales, aun cuando se mantenga el titular y las ampliaciones y reformas de locales.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

- Licencias de apertura.

Con carácter previo a la inicio de la actividad clasificada, deberá obtenerse la autorización de puesta en marcha de la actividad, que denominamos licencia de Apertura.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La documentación a presentar para obtener la licencia de Apertura se determina en el Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

- Licencia de primera ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o el titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

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

03 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

- Licencia de cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Clasificadas. Decreto 159/1994, de 14 de julio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

5.4.- AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

- El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.
- Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo.

La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

- En todo el ámbito del Suelo Rústico la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor de esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Para concesión de licencias de actividades clasificadas, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas y a lo dispuesto en el Reglamento de *Actividades Clasificadas* (Decreto 159/1994, de 14 de julio de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León).
- La concesión de licencias de uso, no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.
- La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

5.5.- SOLICITUDES DE AUTORIZACION DE USO DE SUELO RUSTICO. TRAMITACION.

Se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Los usos permitidos (art. 25.a de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) no precisan autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

5.6.- CADUCIDAD Y PRORROGA.

5.6.1.- CADUCIDAD.

El expediente de caducidad de la licencia urbanística y de extinción de sus efectos, se iniciará si se incumple el plazo de finalización señalado en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.

03 MAR 2023

Una vez notificada la caducidad de la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.

Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si se solicita nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

5.6.2.- PRÓRROGA.

El plazo de finalización podrá ser prorrogado por el Ayuntamiento, por causa plenamente justificada y por un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgó la licencia.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

5.7.- CEDULA URBANISTICA, CONSULTA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, ALINEACION OFICIAL Y REPLANTEO DE LINEAS.

5.7.1.- CONSULTA URBANÍSTICA.

Toda persona física o jurídica tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno concreto, o bien al sector, unidad de actuación o ámbito de planeamiento o gestión urbanística en que se encuentre incluido.

Esta información deberá facilitarse por el Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde que se presente la solicitud en el registro municipal, mediante certificación expresa que expresará al menos:

- Los instrumentos de gestión urbanísticos aplicables, indicando si alguno de ellos esta en revisión o modificación y en tal caso si se ha acordado la suspensión de licencias.

- La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus posibilidades de urbanización y edificación.
- Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a deberes urbanísticos exigibles.

CERTIFICADO Que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en la Comisión de León celebrada el 03 MAR, 2003 EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

5.7.2.- CÉDULA URBANÍSTICA.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, la presentación, junto con al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

5.7.3.- CONSULTA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

La consulta urbanística para terrenos situados en suelo urbanizable no delimitado habra de efectuarse tanto al Ayuntamiento como a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme a las reglas señaladas en el Art. 148 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5.7.4.- ALINEACIÓN OFICIAL.

La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o construcción y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano de solar a escala mínima de 1:1000 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

CERTIFICACION: Que el presente documento
se ha expedido en virtud de lo establecido en el artículo 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en virtud de la Comisión de Urbanismo de León celebrada el

5.7.5.- REPLANTEO DE LÍNEAS.

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Dentro de los quince días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala la alineación el día y hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

5.8.- ORDENES DE EJECUCION.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

La regulación de las Ordenes de Ejecución viene establecida en los Arts. 106 de la Ley de urbanismo de Castilla y León y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.9.- DECLARACION DE RUINA.

El Art. 107 de la ley de Urbanismo de Castilla y León regula la declaración de ruina y el art. 108, de la misma, las actuaciones y responsabilidades en caso de amenaza de ruina inminente

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

CERTIFICADO: Que el presente documento
se expone, en virtud de su relación
con el Plan de Ordenación de Urbanismo
de esta Colebrada el

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



6.- TIPOS DE OBRAS.

6.1.- OBRAS MAYORES.

Son las de construcción, ampliación o reforma de los edificios o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existente no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

6.2.- OBRAS MENORES.

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario.

A continuación se recoge una lista orientativa de las obras que tendrán la consideración de obra menor:

1.- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- 1.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 1.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- 1.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
- 1.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- 1.5. Colocación de postes de todo tipo.
- 1.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

2.- Obras auxiliares de la construcción:

- 2.1.- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- 2.2.- Construcción de puentes, andamios y similares.

- 2.3.- Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 2.4.- Acotamiento de fachadas.
- 2.5.- Colocación de grúas de torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 2.6.- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno o en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- 2.7.- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

3.- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.


- 3.1.- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- 3.2.- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- 3.3.- Reparación de cubiertas y azoteas.
- 3.4.- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- 3.5.- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- 3.6.- Colocación de rejas.
- 3.7.- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 3.8.- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- 3.9.- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- 3.10.- Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- 3.11.- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- 3.12.- Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

4.- Obras en las parcelas y en la vía pública.

- 4.1.- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 4.2.- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

CERTIFICO que el presente documento ha sido aprobado en sesión de León celebrada el 03 Mar. 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



4.3.- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.

CERTIFICADO: Que el presente documento fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

6.3.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.



Las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaren disconformes con las determinaciones de las Normas Urbanísticas, quedan calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de ocho años desde la fecha en que pretendan realizarse.

6.4.- DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente si, por parte de los servicios técnicos municipales, se observa riesgo para las construcciones contiguas o dificultad técnica que aconseje la intervención de un técnico director.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección, salvo imposibilidad técnica, para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamiento o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los caminos a vertedero, e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

6.5.- VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato, así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento. Al solicitar licencia en parcelas de suelo no urbanizable deben justificarse las razones para el cierre de las mismas.

6.6.- VALLADO DE OBRAS Y MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma y conservación que afecte vía pública, habrá de colocarse valla de 2m. de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre y con señalización de advertencia, incluso nocturna si la misma afecta a la calzada o se sitúa a menos de 50 cm. de ésta.

La instalación de valladas es provisional en tanto dure la obra, por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse, dejando libre la acera.

León, octubre de 2002
Por el Equipo Redactor
El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Oscar F. González Vega

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

03 de Octubre de 2002

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 MAR. 1968

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

INDICE

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

1.- TITULO I. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.....	3
2.- TITULO II. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO.....	7
2.1.- CAPÍTULO I.- REGULACION DE USOS.....	7
2.2.- CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION MEDIO - AMBIENTAL.....	13
3.- TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION.....	18
3.1.- CAPITULO I. NORMATIVA COMUN A LOS DIVERSOS TIPOS DE ORDENACION.....	18
3.1.1.- SECCION I. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.....	25
3.1.2.- SECCION II . CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRIA.....	29
3.1.3.- SECCION III. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.....	32
3.1.4.- SECCION IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS DEPENDENCIAS.....	33
3.1.5.- SECCION V. CONDICIONES RELATIVAS A LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.....	36
3.1.6.- SECCION VI. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.....	39
4.- TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS.....	44
4.1.- CAPÍTULO I. SISTEMA DE COMUNICACIONES.....	44
4.1.1.- SECCIÓN I. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS.....	44
4.1.2.- SECCIÓN II. SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES.....	52
4.2.- CAPÍTULO II. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.....	54
4.3.- CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	56
4.4.- CAPÍTULO IV. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	58
5.- TITULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CASCO RURAL (SUC).....	65
6.- TITULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUCE).....	68
7.- TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO (SUEQ).....	71
8.- TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL (SUI).....	73
9.- TITULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO COMUN.....	76
9.1.- CAP. I. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO DE ENTORNO, (SREU).....	76
9.2.- CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO COMUN, (SRC).....	78
9.3.- CAPÍTULO III. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.....	80

10.- TITULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RUSTICO PROTEGIDO.....	82
10.1.- CAPÍTULO I. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION CAUCES, LAGUNAS Y VAGUADAS (SRPC)	82
10.2.- CAPÍTULO II. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION. INFRAESTRUCTURAS (SRPI).....	86
10.3.- CAPÍTULO III. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION. ECOLOGICA – PAISAJÍSTICA (SRPEP)	87
10.4.- CAPÍTULO IV. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION. AGRICOLA (SRPA).....	89
10.5.- CAP.V.- SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICA (SRPC – HA).....	91
11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	92
12.- TÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO - ARTÍSTICO.	101
12.1.- CATÁLOGO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	104
12.2.- CATÁLOGO DE ARQUITECTURA	108

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado por la Comisión de Urbanismo
de la Corporación Municipal de León, Compañía S.L.

G. S. [Firma]
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

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.



1.- TITULO I. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

Art. 1.- Clasificación del Suelo del territorio municipal.

El territorio que comprende todo el término municipal queda clasificado en función de sus características y aptitud de usos, en tres clases (art.10 de la LU).

- SUELO URBANO.
- SUELO URBANIZABLE.
- SUELO RUSTICO.

Art. 2.- Estructura general y calificación zonal.

La totalidad del territorio del término municipal, según su carácter y destino, queda estructurado en Sistemas Dotacionales y Zonas de uso global, estableciéndose condiciones de uso y edificación a fin de procurar un desarrollo ordenado del territorio y sus núcleos.

- SISTEMAS DOTACIONALES.

Art.3.- Definición y ámbito de los sistemas.

- Sistemas generales.

Son aquellos que pertenecen a la estructura general orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo elementos fundamentales que integran la estructura general básica de la ordenación urbanística determinante del desarrollo urbano y territorial, prevaleciendo su carácter sobre el del régimen del suelo al que pertenece y anulando o condicionando el uso lucrativo del suelo por los particulares a causa del interés general para la colectividad.

- Sistemas locales.

Son aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, que con independencia de los sistemas que definen la estructura generalizada del territorio, vengán fijados en las presentes normas o se desarrollen a través de planes parciales. Están encaminados en cada zona, a mejorar o completar los sistemas generales.

Art.4.- Tipos de Sistemas.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se califican de la manera siguiente:

- Espacios Públicos:

- . Sistema de comunicaciones.
- . Sistema de espacios libres públicos.

- Dotaciones:

- . Sistema de equipamientos.
- . Sistema de infraestructuras y servicios urbanos.

- Sistemas de comunicaciones.

Lo constituyen el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías del que forma parte la red ferroviaria y la red viaria básica y el sistema complementario, formado a su vez por la red secundaria y local y por la red de caminos.

- Sistemas de espacios libres públicos.

Constituyen este sistema las zonas verdes y espacios libres destinados al disfrute y esparcimiento de la población, a la mejora de las condiciones ambientales y de la calidad de vida.

- Sistema de equipamientos.

Está constituido por los edificios y los suelos que le son afectados al servicio de la población del municipio, siendo los siguientes:

- . E.C. Administrativo: . Casa Consistorial – San Justo de la Vega.

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

03 Mar. 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



03 10 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

- . E.C. Cultural: . Edificio Usos Múltiples-San Justo de la Vega.
 - . Edificio Usos Múltiples - Nistal.
 - . Edificio Usos Múltiples-San Román de la Vega.
 - . Edificio Usos Múltiples - Celada.

- . E.C. Religioso: . Iglesias en todos los núcleos del municipio.
 - . Cementerios en todos los núcleos.

- . E.C. Sanitario: . Consultorios Médicos en los cuatro nucleos del municipio.

- . E.C. Escolar: . Centros de Enseñanza Primaria en San Justo de la Vega, San Román de la Vega y Nistal.

- . E.C. Deportivo: . Pistas polideportivas en los cuatro núcleos (cubierta en San Justo de la Vega).

- Sistema de infraestructuras y servicios urbanos.

Lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de residuos sólidos y líquidos, cementerios, etc., así como los suelos previstos para la ampliación o nueva implantación de estos elementos.

Art. 5.- Calificación zonal y usos globales.

A fin de ordenar las actividades y procesos de urbanización y edificación, se clasifica y califica el suelo del territorio municipal en diversas zonas:

□ SUELO URBANO:

- SUC Suelo Urbano Casco Rural.
- SUCE Suelo Urbano Residencial Extensivo.
- SUEQ Suelo Urbano de Equipamiento.
- SUJELP Suelo Urbano Libre Público
- SUI Suelo Urbano Industrial.

□ SUELO RUSTICO:

- SUELO RUSTICO COMÚN:

- SREU De Entorno.
- SRC Común.

- SUELO RUSTICO PROTEGIDO:

- SRPC Cauces, lagunas y vaguadas.
- SRPI Infraestructuras.
- SRPEP Ecológica - paisajística.
- SRPA Agrícola.
- SRPC-HA Cultural e Histórico-artística.

CERTIFICADO: Que el presente documento fue expedido en cumplimiento de la Sesión de la Comisión Técnica de Urbanismo de León celebrada el

03 de Julio de 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



En el Suelo Urbano las normas definen la ordenación física del territorio, delimitando su perímetro, calificación de las parcelas, entendida como la asignación de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y condiciones de urbanización y edificación.

En el Suelo Rústico las normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las limitaciones inherentes a cada tipo de suelo.

□ SUELO URBANIZABLE:

- SAUI Industrial.
- SAUR Residencial.

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

2.1.- CAPÍTULO I.- REGULACION DE USOS.

Art.6.-. Definición.

Se distinguen tres aplicaciones del concepto de uso:

- Usos urbanísticos:

Regulan los usos de posible implantación real y sus niveles de intensidad de cara a la racional utilización de los mismos en sí y con relación al entorno.

- Usos característicos:

Señalan cual es el uso predominante en cada Área delimitada por el Planeamiento.

El uso característico del área se señala en la regulación de usos específica de cada área.

- Usos de actividades de interés público y social:

Por su carácter indeterminado, deberán ser declarados o reconocidos como tal por la CTU que deberá precisar además si pueden o deben implantarse en medio urbano (Suelos Urbanos) o necesariamente en medio rural (Suelo Rústico).

Art.7.-. Ámbito de regulación.

La regulación urbanística de usos se refiere tanto a los del suelo como a los de la edificación, sean privados o públicos.

Art.8.-. Adecuación de usos.

Se definen cuatro categorías de aptitud de uso aplicables a las distintas zonas:

CERTIFICO que el presente documento fue aprobado en el Pleno de la Comisión de Urbanismo de León, celebrada el:



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

- Usos recomendados.

Son aquellos de implantación prioritaria o se consideran los más adecuados en una determinada zona del territorio, contribuyendo positivamente a mantener y mejorar la calidad del espacio o sus recursos.

- Usos admisibles.

Son aquellos que se consideran aceptables según las características de la zona y, que sin ser los óptimos, no inciden negativamente en el entorno, en su calidad ambiental y que pueden coexistir con el recomendado.

- Usos condicionados.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc., o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Independientemente de la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización de los distintos organismos competentes:

- Comisión Territorial de Urbanismo.
- Comisión de evaluación de impacto ambiental.
- Actividades clasificadas.
- Servicios de carreteras del Estado.
- Servicio de carreteras de la Junta de Castilla y León.
- Servicio de carreteras de la Diputación Provincial.
- Delegación Territorial de Patrimonio y Urbanismo de Rente.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Otros Organismos competentes.

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

03 MAY 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



- Usos prohibidos.

Son aquellos que se consideran inadmisibles por su incompatibilidad con el uso recomendado o por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación.

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

05 MAR 2011

SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art.9.-. Compatibilidad de usos.

El Ayuntamiento, previa concesión de la licencia de obras, debe determinar la adecuación o compatibilidad del uso específico que se solicita, con los recomendados para cada zona, pudiendo autorizarlo siempre que no figure entre los usos prohibidos por estas normas o la legislación sectorial vigente, y con el preceptivo informe del organismo competente en los casos de usos condicionados. Los usos de suelo rústico no incluidos en el apartado a) del artículo 26 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, estarán sujetos a autorización según lo dispuesto en el artículo 25 de esta ley.

Art.10.-. Usos disconformes con el planeamiento

Los usos que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaren disconformes con las determinaciones de las Normas Urbanísticas, dado que no se declaran expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento. En los terrenos que sustenten estos usos, podrán autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Art.11.-. Cambio de uso.

Cuando del cambio de uso en una zona, pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de estas normas en ese punto, siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Art.12.-. Clasificación de usos globales.

Las actividades a desarrollar en el término municipal, se agrupan en los siguientes usos globales:

- Edificación residencial,
- Edificación para equipamiento comunitario.
- Edificación para actividades terciarias.
- Edificación industrial.
- Recreativo en zonas verdes y espacios libres.
- Agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.
- Conservación y regeneración de la naturaleza.

Estos usos se diversificarán en las categorías de usos pormenorizados señalados en los siguientes artículos.

Art.13.- Usos pormenorizados.

13.1.- Uso de edificación residencial.

Se establecen los siguientes tipos:

- Vivienda unifamiliar:

Aquella situada en parcela independiente y con servicios, accesos e instalaciones de uso propio y exclusivo. En relación con edificaciones colindantes puede ser aislada, adosada o agrupada.

- Vivienda multifamiliar colectiva:

Cuando sobre una única parcela se localizan un conjunto de viviendas que comparten accesos exteriores y/o interiores, elementos estructurales, instalaciones, etc., en régimen de comunidad vecinal, de tal manera que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal.

- Alojamiento comunitario:

Edificio para residencia o alojamiento estable de personas (residencias, internados, etc.).

13.2.- Uso de edificación para equipamiento comunitario.

Espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público y de dominio tanto público como privado.

Han de cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle. Así mismo si no se emplaza en edificio exclusivo, ha de ser compatible con el uso predominante del edificio.

- Equipamiento cultural.

- . Centros de enseñanza.
- . Centros culturales.

- Equipamiento religioso.

- . Iglesias y ermitas
- . Conventos y residencias.

CERTIFICADO: Que el presente documento fue aprobado por el Pleno de Sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, celebrada el día...

U.S. [Firma]
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



- Equipamiento sanitario.
 - . Consultorios.
 - . Hogares para la tercera edad y Centros de Día.
- Equipamiento administrativo.
 - . Casa Consistorial.
 - . Servicios de las Administraciones Públicas.
- Equipamiento Deportivo.
 - . Polideportivos.
 - . Actividades recreativas con edificaciones.
 - . Piscinas o playas fluviales.

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

08 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



13.3.- Uso de edificación para actividades terciarias.

Comprenden los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado.

Han de cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle. Así mismo, si no se emplaza en edificio exclusivo, ha de ser compatible con el uso predominante del edificio.

- Oficinas y actividades domésticas.

- Oficinas privadas o públicas.
- Despachos profesionales.
- Actividades inocuas y de actividad limitada
 - . Academias.
 - . Peluquerías, etc.

- Comercios y hostelería.

- Comercios mayoristas y minoristas.
- Bares y restaurantes.
- Hoteles, hostales, posadas, albergues, etc.

- Espectáculos.

Cumplirán el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto).

Se autorizarán en suelo urbano, en edificio aislado y no destinado a vivienda.

- Recintos feriales.
- Cines y teatros.
- Discotecas y salas de fiesta.
- Espectáculos.

Este documento fue aprobado en sesión de la Comisión Municipal de Urbanismo de León celebrada el

03 de Abril 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



13.4.- Uso industrial.

Aquellos establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

- Compatible con el uso residencial.

Se incluyen aquellas actividades que no ocasionen molestias para el uso residencial o que produciendo ligero ruido, vibraciones, gases y olores desagradables, puedan ser corregidos según la legislación específica.

- Almacenes de materias inocuas.
- Talleres o industrias que no originen molestias.
- Actividades artesanales.

- Incompatible con el uso residencial.

Se consideran aquellas actividades molestas no incluíbles en la categoría anterior por no ser posible corregir sus efectos molestos. Se autorizarán en suelo industrial. Se incluye el almacenamiento de chatarras.

- Actividades industriales con impacto ambiental.

Se incluyen aquellas actividades que por sus exigencias de ocupación, volumen de edificación, peligrosidad de los procesos, fuerte impacto por transformación del medio o circunstancias semejantes, exigen especiales condiciones del lugar y de la implantación. Requieren Estudio de Impacto Ambiental.

En caso de cese de las actividades de este tipo, se exigirá la regeneración de los espacios y el derribo de las edificaciones e instalaciones obsoletas, salvo que sean susceptibles de uso para alguna actividad compatible con el entorno.

2.2.- CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCION MEDIO - AMBIENTAL.

Art.14.- Alcance y contenido.

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio-ambiente y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

La protección del medio ambiente natural y urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de ordenación que les afecte, deberán someterse a su criterio.

Algunas actuaciones están sometidas a legislación específica por sus importantes efectos sobre el medio ambiente, debiendo ser vigilado su cumplimiento; estas actividades las ordenaremos subsidiariamente. Otras actuaciones llevadas a cabo a menor escala y de carácter menos grave, llevadas a cabo sin control y en importante número, pueden incidir negativamente, por lo que se vigilará el cumplimiento de unas condiciones mínimas de protección del medio ambiente.

Art.15.- Actividades con impacto ambiental.

Toda acción o actividad que pueda producir una alteración en el medio ambiente o en alguno de sus componentes, alterando el equilibrio ecológico o el paisaje natural, introduciendo cambios sustanciales en la geomorfología, etc., necesitará realizar un Estudio de Impacto Ambiental que identifique, prediga y prevenga las consecuencias o efectos ambientales de tal acción o actividad.

Serán de aplicación el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 26 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE 155 de 30-6-86) y el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. 1302/1986 y el Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, que disponen la obligatoriedad de los EIA para una serie de actividades que se detallan. Serán de aplicación la norma de ámbito estatal o autónomo, según el órgano sustantivo de que dependa la actividad, uso, construcción o instalación.

CERTIFICADO: Que el presente título está
BREVETADO Y AUTORIZADO por la Comisión
de Evaluación Ambiental de Castilla y León

03 JUN 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Planeamiento de León celebrada el

Art.16.- Actividades extractivas y movimiento de tierras.

03 MAR 2009

Se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Especial Reguladora de las Actividades Extractivas de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Ámbito Provincial de León (B.O.P. de 13 de julio de 1991) y al Decreto 329/1.991 (B.O.C.y L. 21/nov/91) de la Junta de Castilla y León sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Los accesos serán independientes de las vías o núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por zonas urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al medio ambiente.

Las minas y demás instalaciones extractivas que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Al realizar movimientos de tierras, se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de la silueta. Durante la ejecución de las obras se tomarán las medidas adecuadas para evitar la contaminación del agua o del aire.

Los desmontes o terraplenes que se ejecuten para la realización de vías de comunicación, urbanizaciones, etc., se tratarán adecuadamente, según los casos, con maspostería, jardinería, arbolado, etc.

Art.17.- Vertederos de residuos (sólidos y líquidos) y chatarras.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos (BOE nº 96, de 22-4-98), la Directiva Comunitaria 91/156/CEE del Consejo de 18 de marzo de 1991 y la Posición Común (CE) nº 49/98 aprobada por el Consejo de 4 de junio de 1998, relativa al vertido de residuos.

Los vertederos y basureros se localizarán a una distancia mínima del suelo urbano de 2.000 m., instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de productos por el viento, apantallados para desmontes y terraplenes con arbolado, y fuera de la vista de los núcleos urbanos y vías de comunicación, ejecutándolos de modo que se impida la propagación de fuegos o la influencia negativa en acuíferos.

Las instalaciones de almacenamiento de chatarras, materiales de construcción, etc., deberán cumplir lo establecido en el Decreto 180/1.993 de 29 de Julio de la Junta de Castilla y León. Se prohíbe su

instalación en suelo no urbanizable de especial protección, en zonas visibles desde las carreteras de la Red del Estado o de la Red Regional básica, así como en las salidas principales de los núcleos de población. Se emplazarán en lugares preferentemente de vaguadas, sin ocupar fondos de valles o zonas inundables por arroyos estacionales o desbordamiento de cauces y se ocultarán con vegetación o cerramientos característicos de la zona.

Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos, tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de Mayo.

Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una evaluación de impacto ambiental, así como un Plan de Mejora y Recuperación de suelos afectados, una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

En cuanto a los vertidos líquidos (aguas residuales), se prohíbe su vertido a cauce libre o canalización sin la depuración por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en el Cap.II, secc. 3ª y anexos del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ley de Actividades Clasificadas y su Reglamento y la Orden del 12 nov. 1.987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias..

Se establecen tres espacios destinados vertederos de residuos inertes en los ámbitos de los términos de Nistal, San Justo de la Vega y San Román de la Vega. Estos espacios están adecuadamente separados de los núcleos urbanos y de cauces; se sitúan sobre terrenos arcillosos, geológicamente adecuados; no han de suponer riesgo de corrimientos de tierras. En los mismos sólo se podrán depositar residuos que no experimenten transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Estos residuos no serán solubles ni combustibles, ni serán susceptibles de que reaccionen química o físicamente, no serán biodegradables y no afectarán negativamente a otras materias con las que puedan entrar en contacto, de forma que puedan dar lugar a la contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. La lixibilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán de ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

Estos vertederos de residuos inertes se destinarán a la eliminación de residuos generados únicamente dentro del término municipal de San Justo de la Vega.

03 MAY 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 18.- Contaminación atmosférica.

Entendemos por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades, instalaciones o cuantos elementos puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975 de 6 de febrero) y normas complementarias que se desarrollen.

Para la concesión de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración.

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de la combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará al menos 1 metro, la altura del edificio más alto situado en un radio de 15 metros.

Art.19.- Actuaciones en masas arboladas.

Toda actuación que pretenda llevarse a cabo en áreas arboladas, siempre que no sea de naturaleza agrícola, deberá llevarse a cabo de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

Se regirán por las normas dictadas por los órganos con responsabilidad en la gestión de las masas arboladas, especialmente en las declaradas de utilidad pública, ajustándose a los proyectos de ordenación y planes dasocráticos.

Art.20.- Otros elementos.

También se tomarán medidas para la protección cuando se trate de colocación de carteles, anuncios o símbolos, o cualquier otro elemento o acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Las antenas de telefonía móvil se emplazarán preferentemente en el entorno de las existentes, en el término de Nistal. Se prohíbe el emplazamiento de cualquier base o estación de telefonía móvil en el suelo urbano y en una banda perimetral a los mismos de 300 metros de anchura.

Art. 21.- Actividades clasificadas.

Han de ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 159/1994, de 14 de julio, que desarrollan la ley y reglamento de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León y el Decreto 3/1195, de 12 de enero, por el que se establecen las condiciones que deben cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros y vibraciones.

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,



03/07/2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

3.- TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION.



3.1.- CAPITULO I. NORMATIVA COMUN A LOS DIVERSOS TIPOS DE ORDENACION.

Art. 22.-. Terminología - Definiciones.

Los términos establecidos en las definiciones siguientes serán los utilizados en el planeamiento de desarrollo de las presentes normas, sin perjuicio de que, en la medida que resulte necesario, por insuficiencia de esta terminología, se empleen nuevos conceptos, debiendo determinar su significado de forma precisa.

- Alero:

Borde inferior de la cubierta que sobresale en vuelo de la fachada.

- Alineación actual:

La definida por los linderos de las fincas con los viales o espacios públicos existentes.

- Alineación oficial:

La fijada por las Normas o los Planes que las desarrollen.

Pueden ser:

- Alineación exterior:

Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

- Alineación interior:

Fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

- Altura de edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir

este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de la cubierta con el paramento vertical exterior; medida en el punto medio del frente de la fachada. EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Si la rasante tuviera pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, no mayores de 20 m., midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los dos extremos no podrá ser superior a 2 m.

En las parcelas con frente de fachada a calles de rasante distinta, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas:

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a 8 metros, la altura se medirá siempre sobre la cota más baja.
- Cuando la distancia entre ambas alineaciones esté comprendida entre 8 y 15 metros, se fragmentará el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de forma independiente para cada calle.
- Cuando la distancia entre las alineaciones sea superior a 15 metros, se edificarán dos volúmenes independientes, cada uno con la altura permitida por su calle.

- Altura de cornisa o alero:

Es la distancia entre la rasante o cota 0 y la cara inferior del plano del alero correspondiente con la cara inferior del forjado horizontal de la última planta bajo cubierta.

- Altura total a cumbrera:

Es la distancia entre la rasante o cota 0 y el punto más alto de la cubierta.

- Altura de piso:

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de piso:

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo del piso correspondiente.



[Handwritten signature]

- Buhardilla:

Ventana o hueco que sobresale del plano de la cubierta y con cubrición diferenciada de la colación.

- Cornisa:

Elemento saliente o no, prolongación del forjado de techo de la última planta, que da origen al comienzo de la cubierta.

- Chaflán:

Es la parte de la línea de la edificación que sirve de transición para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contiguas, con ocasión del cruce de las vías de comunicación.

- Edificabilidad de la parcela:

Es la superficie máxima edificable dentro de una parcela, según la normativa.

- Edificación abierta:

Es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados. La separación entre bloques recibirá un tratamiento de espacio libre ajardinado.

- Edificación adosada:

La que estando en una sola propiedad tiene una medianera de contacto con la edificación situada en una propiedad adyacente, siendo exenta en todas la demás líneas de edificación.

- Edificación agrupada:

La que presenta la condición de medianera con las parcelas adyacentes, ocupando todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela.

- Edificación exenta:

Es aquella que está aislada en todas sus líneas de edificación, separada de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial.

- Edificación exclusiva:

Es aquella en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

- Edificio e instalaciones fuera de ordenación:

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación de la presente Norma, que resultasen disconformes en cualquier aspecto con el mismo.

- Fachada:

Es el paramento exterior que cierra y delimita verticalmente un edificio y se encuentra más próximo a la alineación exterior.

- Fondo de parcela:

Es la distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de la parcela.

- Fondo edificable en planta baja:

Profundidad máxima que se permite edificar en planta baja a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación.

- Fondo edificable en plantas de pisos:

Profundidad máxima que se permite edificar en plantas de pisos a partir de la alineación oficial y medida perpendicularmente a dicha alineación. No se incluyen los voladizos a patio.

- Frente de parcela:

Es la línea que limita la parcela edificable con una vía de acceso rodado.

- Galerías y miradores:

Elementos de la edificación que sobresalen del plano de la fachada y de composición generalmente horizontal en el caso de galerías y vertical en el caso de los miradores, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente por materiales transparentes.

Su superficie computa completamente a efectos de edificabilidad.

- Línea de edificación:

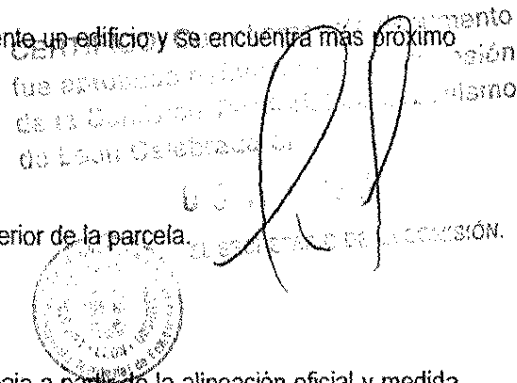
Es la que delimita la superficie ocupada de parcela.

- Línea de fachada:

Es la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que en la ordenanza se permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

- Manzana:

Es la superficie totalmente limitada por alineaciones oficiales exteriores.





- Marquesina:

Elemento de protección que sobresale en vuelo de la fachada

- Ocupación de la parcela:

Relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela, entendiéndose por superficie ocupada aquella comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Se expresará en tanto por ciento.

- Parcela edificable:

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

- Parcela mínima:

Será la que se señale en las ordenanzas correspondientes según la calificación del suelo donde se sitúe. Las parcelas inferiores a la mínima no podrán adquirir la calificación de solar y por tanto no son edificables. Sólo cuando se justifique que las parcelas corresponden al parcelario tradicional existente con anterioridad a la aprobación de estas normas, podrá ser autorizada la edificación sobre las mismas.

- Parcela neta:

Se refiere al espacio resultante una vez excluidas las cesiones por reajuste de alineaciones, reparcelación o definición precisa resultante del Plan Parcial.

- Patio inglés:

Es el patio en fachada, por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio de manzana:

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela:

Es la parte de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

- Pieza habitable:

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, depósitos y aparcamientos. Esta pieza debe ventilar a la calle o a un espacio donde sea inscribible un círculo de 16 m. de diámetro.

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

03 MAR 2018



- Pieza ático:

Aquella que en toda o parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano de cubierta.

- Planta baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima de la rasante oficial.

- Planta de piso:

Toda planta de edificación por encima de planta baja y que no interfiere en toda su altura con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

- Portal:

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

- Rasante o cota 0:

Es el punto medio de la línea de intersección entre el plano de la fachada de la alineación oficial del solar y el plano de la acera o rasante oficial.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas por el planeamiento, proyectos de urbanización o estudios de detalle a efectos de medición de la altura de la edificación.

- Retranqueo:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal a linderos de la parcela.

- Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de la alineación oficial exterior. Este espacio quedará libre de todo tipo de edificación sobre rasante salvo que de forma expresa se determine lo contrario en estas Normas.

- Semisótano:

Es la totalidad o parte de la planta cuyo pavimento se encuentra todo o en parte por debajo de la rasante oficial, y cuyo techo se encuentra en su totalidad por encima (hasta 1 m.) de la rasante oficial.

03 MAR 2015



- Solar:

Es la superficie del suelo urbano apto para la edificación y que cumple las siguientes condiciones:

- a) Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones de vales señaladas en los planos de las presentes Normas Urbanísticas o del planeamiento de desarrollo. En caso contrario deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
- b) Geométricas: El ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto de la perpendicular al lindero frontal será de 45°, la longitud del lindero frontal será al menos de 5 m. y el fondo tendrá un mínimo de 5 m.
- c) Estar urbanizado con arreglo a las normas establecidas en las presentes Normas y en los Proyectos de Urbanización que se redacten.

- Sótano:

Es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante oficial.

- Superficie total edificada:

Es la resultante de las superficies edificadas de la planta baja y superiores a ésta, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos, en su totalidad si estuviesen cerrados por todas sus caras, y en el 50 % si no lo estuviesen en su frente, así como el aprovechamiento bajo cubierta cuya altura libre sea superior a 1,50 m. Las superficies edificadas bajo rasante computarán cuando los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (trasteros, cuartos de contadores, calefacción, etc.).

- Superficie libre de edificación:

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

- Superficie máxima ocupada:

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

- Superficie ocupada:

Es aquella comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda edificación, incluso la subterránea y los vuelos.

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

03 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



- Superficie vinculada:

Extensión de terreno que queda registralmente unida a la autorización de edificar.

- Terrazas y balcones:

. Las terrazas son espacios exteriores accesibles desde el edificio, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, etc.

. Los balcones son aquellos voladizos del forjado que sobresalen del plano de la fachada, exteriores y accesibles desde el edificio, cerrados por la barandilla de protección.

Su superficie contabiliza en ambos casos al 50% a efectos de edificabilidad.

3.1.1.- SECCION I. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

Art. 23.- Viviendas

Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan, los edificios de viviendas, de equipamiento social y comunitario en el entorno próximo del edificio, deberán cumplir obligatoriamente las condiciones exigidas por las "Condiciones Higiénicas mínimas de las viviendas", según O.M. de 29 de Febrero de 1.944 (BOE de 3 de Marzo).

En edificios de vivienda colectiva es de aplicación la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León.

Todas las viviendas de nueva construcción tendrán al menos una pieza habitable que ventile a un espacio público, o al interior de manzana donde pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

Art. 24.- Comercial.

En todo tipo de edificio rige la normativa anterior en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, accesibilidad etc., y han de verificar las siguientes condiciones:

Este documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el
03 MAR 2009



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

a).- Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

b).- Los comercios establecidos en planta baja o planta baja y primera deberán tener acceso directo desde la vía pública o zonas comunes exteriores de uso público de la edificación, no siendo admisible desde portales o cajas de escalera.

c).- El uso del local en primera planta podrá ser independiente del de planta baja siempre y cuando tengan acceso independiente.

d).- Los locales comerciales en edificios de viviendas habrán de ser independientes de éstas.

e).- Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni con la vía pública. Dispondrán de al menos de un inodoro y un lavabo por cada 100 m². o fracción del local y cumplirán las normas fijadas por los respectivos de viviendas.

f).- La iluminación y ventilación podrán ser naturales o artificiales.

g).- La instalación eléctrica cumplirá los Reglamentos vigentes que la afecten.

h).- La altura mínima libre de los locales comerciales será:

. 2,40 m. en almacenes. . 2,80 m. en locales comerciales abiertos al público.

Art. 25.- Oficinas.

Se considera de aplicación lo señalado en la normativa del art. 23 en lo referente a servicios comunes, servicios, seguridad, accesibilidad, etc., debiendo cumplirse, además, las siguientes condiciones adicionales:

a) Dotación de aseos.

- Si la superficie del local es inferior o igual a 100 m², tendrá un aseo compuesto por un lavabo y un inodoro.
- Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
- Si la superficie es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

b) La altura libre mínima, de suelo a techo, será de 2,50 m.

c) Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas de sótano y semisótano.

d) Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

- e) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 m.
- f) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá proyecto detallado de acondicionamiento de aire, con salida de éste a cubierta, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 26.-. Hotelero.

Los locales y edificios destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda además de las disposiciones oficiales promulgadas por razón de materia hotelera.

Art. 27.-. Espectáculos y actividades recreativas.

Los locales y edificios destinados a espectáculos deberán cumplir la normativa y disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia de espectáculos, y en especial el Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27-VII-2), además de la normativa aplicable sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Art. 28.-. Dotacional y equipamiento.

Los locales y edificios destinados a usos dotacionales y de equipamiento, de tipo deportivo, cultural, social, asistencial, institucional, administrativo, religioso, etc., cumplirán la normativa y disposiciones oficiales de aplicación a su respectivo destino.

Art. 29.-. Garaje y aparcamiento.

Se considerarán afectos a este uso los locales o edificios destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficina que puedan necesitarse para el desarrollo de la actividad.

Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 4,50 m. por 2,20 m., no permitiéndose su individualización mediante elementos de separación. Los garajes individuales serán, al menos, de 5 m de



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

largo por 3 m de ancho. Las calles interiores serán, al menos, de 4,50 m. El ancho mínimo del acceso al garaje será de 3 m. Las rampas por las que circulen los vehículos tendrán una pendiente máxima al 16 %. Tanto los garajes comunes como los individuales contarán con sistemas de ventilación (establecer las condiciones de éstos), así como los de protección contra incendios según la normativa vigente.

En edificios, establecimientos o instalaciones que disponga de aparcamiento público, se cumplirá lo dispuesto en el art. 5 del Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Art. 30.- Industrial y Almacenes.

La edificación destinada a llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de materias primas o semielaboradas la altura libre mínima en espacios destinados al público será de 2,50 m..

Los locales y edificios destinados a uso industrial, cumplirán la normativa y disposiciones oficiales específicas del uso a que se destinen y en especial del reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria), la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En las obras de Nueva planta, la altura libre mínima de las zonas destinadas a usos industriales, será de 3,5 m., de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de Reforma, rehabilitación o remodelación de edificaciones existentes esta altura podrá ser de 2,5 m.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuestos por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores. A partir de 20 trabajadores y por cada fracción de 10 trabajadores se añadirá un aseo.

Se instalará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m². construidos.

Art. 31.- Agropecuario.

En función de su actividad específica, les será aplicable la legislación agraria o industrial, así como la normativa específica y especialmente la Ley y Reglamento de Actividades clasificadas.

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

Cada instalación dispondrá de iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Cumplirán las condiciones establecidas para la clase de suelo en que se implanten.

3.1.2.- SECCION II . CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA.

Art. 32.- Alineaciones.

Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación, tanto para la edificación según alineación de vial, como para los cerramientos de solares de edificación aislada.

En los tramos urbanos, el organismo titular de la carretera afectada, podrá señalar otra alineación cuando lo justifique una mejora del trazado y el Ayuntamiento lo acuerde.

Art. 33.- Rasantes.

Serán las existentes en las vías consolidadas y las que se señalen por parte de los servicios técnicos o la Comisión de Obras, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, rasantes uniformes, etc.

Art. 34.- Cómputo de plantas.

En el cómputo de las plantas se incluirán planta baja, plantas retranqueadas, áticos y semisótanos que sobresalen más de 1,00 m. en cualquiera de las rasantes viarias en contacto con la edificación.

La altura máxima a cornisa será de:

- 6,50 m. para edificaciones de baja más una planta.
- 9,50 m. para edificaciones de baja más dos plantas.

La altura se medirá desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado que forma la coronación de la fachada y en el punto medio de ésta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se

CERTIFICADO. Que el presente documento
ha sido revisado y aprobado por la Comisión
de Ordenación Territorial de Urbanismo
de León Colegiada el
03 MAR 2013
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



03 MAR 2020

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el paramento vertical exterior, medido igualmente en el punto medio de la fachada.



En calles con pendiente se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, de manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de dos metros.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas:

- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, la altura se medirá siempre sobre la cota más baja. No obstante, cuando la diferencia media entre las cotas de ambas calles sea superior a dos metros y medio (2,5 m), se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima admitida en ella, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano ideal de un plano ideal trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la fachada de la calle con rasante más baja, y con una inclinación de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales desde la horizontal.
- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a ocho (8) metros e inferior a quince (15) metros, deberá fragmentar el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.
- Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea superior a quince (15) metros, se edificarán los dos volúmenes independientes, cada uno con su altura referida a la calle a que da frente.
- Cuando se trate de edificación en esquina con frente a dos calles de distinta rasante, se medirá en el punto medio de la fachada cuya rasante sea más alta, permitiéndose la altura máxima admitida en la otra fachada, medido hasta 12 m. a partir de la esquina.

En solares con más de dos frentes a calles de rasantes distintas, la altura se medirá con criterios de fraccionamiento análogos a los anteriores.

No computará la planta ático si no se destina a vivienda independiente o uso público.

Art. 35.- Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente, por medios naturales o artificiales no permitiéndose el uso de vivienda ni en sótano ni en semisótano. La altura libre de suelo a techo no podrá ser inferior a 2,30 m.

Art. 36.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 30º sexagesimales y la altura máxima de la edificación no superará 3,50 m. sobre la altura de cornisa.

Queda prohibido expresamente el levantamiento de petos que superen la altura máxima fijada para la cornisa.

Se permitirá la ejecución de buhardillas y troneras en cubierta, siempre y cuando mantenga una distancia mínima entre ejes de 3 m. y sus dimensiones cumplan:

- Altura mínima sobre planta de forjado 60 cm.
- Altura máxima 250 cm.
- Anchura máxima a caras exteriores 180 cm.

Art. 37.- Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas en edificación existente en las plantas bajas que no estén destinadas a viviendas o portales de éstas.

La entreplanta no podrá superar el 50% de la superficie del local al que está vinculado.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. y por debajo a 2,50 m.

La entreplanta tendrá acceso por el local al que está vinculada.

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

03 MAR 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 38.- Retranqueos, salientes y vuelos.

No se autorizarán más retranqueos respecto de la alineación oficial que los señalados en las normas particulares.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Respecto a los vuelos se estará a lo dispuesto en el Art. 67.

Se permitirán terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

Comisión de Urbanismo
de León creada el
03 MAR 2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



3.1.3.- SECCION III. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.

Art.39.- Accesibilidad a los edificios.-

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo, sobre accesibilidad a edificios públicos; las disposiciones de la Ley 13/1982 de 7 de abril, de integración social de minusválidos y la Ley 3/1.998, de 24 de junio de accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Art.40.- Portales.

Los accesos a vivienda, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. en viviendas colectivas y 1,30 m. en viviendas unifamiliares.

La apertura de las puertas de acceso a un edificio o parcela se producirá de manera que no invadan los espacios exteriores públicos con su giro.

Todo acceso a la edificación estará adecuadamente señalizado, siendo reconocible e identificable a cualquier hora del día.

presente y
fue aprobado definitivamente por el Pleno
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 MAR. 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 41.- Escaleras.

Las dimensiones mínimas de estos elementos deberán recoger las determinaciones explicitadas en la NBE-CPI/96.

La anchura mínima en escalera de uso público será de 1,20 m.. Se permitirá la ventilación cenital por medio de lucernarios de superficie superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. Si se trata de una escalera de comunidad deberá contar con iluminación exterior en cada planta. Dimensión mínima del hueco de iluminación 0,80 m². La huella estará comprendida entre 28 y 34 cm y la contrahuella estará comprendida entre 15 y 18 cm

La superficie de ventilación es de 1 m².

Quedan excluidas de estas condiciones las viviendas unifamiliares.

Art. 42.- Accesos a garajes-aparcamientos desde la vía pública.

Los edificios públicos o de vivienda colectiva con local para aparcamiento de vehículos accesible desde vías con carácter de travesía de población, deberán contar con un espacio horizontal de espera para vehículos, ante la puerta de entrada de 3 m. de ancho y 5 m., como mínimo, de fondo, medido éste desde la línea exterior de la calzada hasta dicha puerta.

El acceso al interior cumplirá lo dispuesto en el art. 6 del Reglamento del Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

3.1.4.- SECCION IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS DEPENDENCIAS.

Art.43.- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda debe disponer como mínimo, de estar-comedor, cocina, aseo completo y dormitorio, con una superficie mínima de 40 m² (la cocina puede estar incorporada al estar-comedor). Si dispone de un único dormitorio éste ha de ser doble.

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

03 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art.44.- Dimensiones de las estancias.

La sala de estar-comedor tendrá como mínimo 14 m². Si tiene incorporada la cocina, la superficie total no será inferior a 16 m².

La cocina tendrá como mínimo 5 m².

Los aseos tendrán un mínimo de 1,50 m²., y no servirán de paso a ninguna otra dependencia y no se podrá acceder a ellos directamente desde el estar-comedor o desde la cocina.

Los dormitorios dobles tendrán 10 m². como mínimo y los individuales 6 m²., no pudiendo acceder a ellos desde la cocina.

En edificios públicos las dimensiones mínimas serán las señaladas en el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y supresión de barreras.

Art.45.- Altura de las estancias.

- Altura libre de la planta baja.

La altura libre entre suelo y techo, acabados, no será menor de 2,80 m. en locales públicos y de 2,50 m. en viviendas.

- Entreplantas.

En caso de dividir horizontalmente los locales de planta baja, se hará de manera que la parte baja tenga una altura libre mínima de 2,50 m. y la parte alta de 2,20 m.. En caso de ser destinados a uso público estas alturas no serán inferiores a 2,80 y 2,50 m. respectivamente.

- Altura libre en plantas de piso.

La altura libre será de 2,50 m., pudiendo reducirse en aseos y pasillos a 2,20 m.

- Altura libre en sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima será de 2,20 m., medidas al forjado o a las instalaciones colgadas.

- Altura libre de áticos.

Los espacios habitables tendrán una altura media mínima de 2,20 m., siendo de 1,50 m. en el punto más bajo.

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

03 MAR. 2008

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art.46.- Ventilación e iluminación.

Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales las que tengan al menos 3 m. de fachada, con espacios vivideros, a la calle o a patio donde sea inscribible un círculo de 16 m. de diámetro.

Las habitaciones de viviendas dispondrán de huecos practicables que en su conjunto sumen una superficie igual o superior a 1/8 de la superficie útil de la estancia. Se exceptuarán las despensas y aseos que pueden contar con ventilación forzada.

Las de despensas, garajes, calefacciones y acondicionamiento de aire serán exclusivas para cada uno de estos usos.

Las escaleras, a excepción de las de viviendas unifamiliares, han de disponer de luz y ventilación natural resuelta a través de huecos situados en los paramentos verticales o en cubierta.

Los locales destinados a estancias de personas, de uso distinto al de vivienda, deberán contar con ventilación natural o forzada que cumpla las ordenanzas aplicables.

Para la apertura de huecos ha de existir una distancia mínima de 3 m., de luces rectas a propiedades colindantes y paramentos existentes, medidos desde el centro del hueco en el plano de la fachada.

Art.47.- Patios.

- Patios de parcela.

Los patios pueden ser cerrados o abiertos.

1.- Patios cerrados.

La forma del patio será tal que permita inscribir un círculo de 1/4 de altura y no inferior a 3 m. y de una superficie mínima de 9 m².

Los huecos tendrán luces rectas de 3 m. mínimo.

2.- Patios abiertos.

Los patios abiertos tendrán un ancho igual a 1/4 de la altura y nunca inferior a 4 m. con una profundidad inferior a 1,5 veces su anchura.

En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías, debiendo existir una separación mínima de 2,5 m. entre el patio y la medianería.

3.- Acceso.

Todos los patios deberán tener acceso desde elementos comunes.

- Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieren este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 03 MAR. 2003
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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

Art.48.- Señalización de fincas.

Toda edificación deberá de estar señalizada con el número correspondiente a la vía en que este situada, siendo reconocible e identificable a cualquier hora del día.

Art.49.- Cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

Art.50.- Servicios higiénicos.

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes revestidas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 metros, de material impermeable vitrificado.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Art.51.- Conductos de ventilación.

Cumplirán los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación,

Art.52.- Calefacción y aire acondicionado.

Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones vigentes y no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, siendo preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

Podrán permitirse tomeras en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.

Art.53.- Aislamientos.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase asegurará el aislamiento de la humedad, acústico y térmico, según la normativa vigente sobre ello. Los aislamientos contra incendios deberán cumplir la NBE-CPI-96, o cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

Art.54.- Agua.

Todo edificio deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, debiendo cumplirse la Norma para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden 9-XII-1.975), o cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

CERTIFICADO: Con el presente documento se certifica el cumplimiento en sesión de la Comisión 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 MAR 2007

SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 55.- Instalaciones especiales.

Cumplirán la reglamentación correspondiente, ejecutándose de modo que no suponga molestias o peligro para el entorno y sus habitantes por gases, olores, ruidos, vibraciones, vistas, etc.

Art. 56.- Garajes y aparcamientos.

Espacios destinados a los usos establecidos en el artículo 29, a cubierto o al aire libre.

En ambos casos las dimensiones mínimas por plaza será de 4,50 m. de largo y 2,20 m. de ancho, excluyendo los accesos o lugares de maniobra necesarios para la movilidad de los vehículos, y cumplirán las condiciones necesarias para la seguridad de los mismos y de sus usuarios.

Art.57.- Trasteros.

Se trata de locales de almacenamiento que han de cumplir la normativa de protección contra incendios. El acceso ha de tener una anchura igual o superior a 1,20 m.

Art.58.- Tendederos.

Todas la viviendas han de disponer de espacio o sistema de tendedero que no vierta aguas a la vía pública. En caso de que sea emplazado en la fachada principal, obligatoriamente ha de quedar integrado en la misma y cumplir las ordenanzas de volumetría y estéticas.

Art.59.- Elementos de protección.

Los balcones, escaleras, ventanas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, con una altura no inferior a 95 cm. y luz libre entre barrotes no superior a 12 cm.

Art.60.- Toldos, marquesinas y banderines.

Su altura mínima sobre rasante será de 2,25 m. para toldos y 2,50 m. para marquesinas y banderines, sobresaliendo el 75% de la acera e inferior al ancho de esta al menos en 40 cm., con un máximo de 1,50 m., respetando en todo caso el arbolado y la visibilidad de las señales de tráfico e información pública.

Si aparecen elementos luminosos, éstos deberán ir situados a una altura superior a 3,00 m. y requerirán para su instalación de la conformidad de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 m. del anuncio.

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

3.1.6.- SECCION VI. CONDICIONES GENERALES ESTETICAS:

03 JUN 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art. 61.-. Aplicación.

La Corporación municipal exigirá que las nuevas construcciones cumplan los requisitos antes de ser puestas en uso. Igualmente podrá aplicar las ordenanzas a cualquier edificación existente que, de forma notoria y permanente esté en contraposición las mismas.

Art. 62.-. Preservación de vistas.

En los lugares que ofrezcan paisajes naturales de interés y en las inmediaciones de conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico, etc., no se permitirá que la situación, masa, altura, etc., de los edificios, muros, cierres o carteles, limiten el campo visual, desfiguren la armonía del paisaje o deterioren la perspectiva del mismo o de los elementos de interés.

Art. 63.-. Silueta de los núcleos.

Se cuidará el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la ruptura de la armonía del conjunto con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas inconvenientes por su contraste con el conjunto.

Art.64.-. Tipo de edificación.

Las edificaciones, incluidas las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en suelo no urbanizable, los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianerías.

Se prohíbe la instalación de elementos destinados al cobijo de personas asimilables a caravanas y similares, en todos los tipos de suelo.

Art. 65.- Composición de fachadas y cubiertas.

Todas las edificaciones deberán ofrecer adecuadas condiciones de ornato en su diseño y materiales de acabado.

Se recomiendan los materiales respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas deberán tener un diseño integrado en el conjunto de la composición y con acabados similares.

. FACHADAS.

. COLOR:

Tierras.

. RATIO O HUECOS:

Se definen como proporción entre dimensión vertical y horizontal del hueco. Se recomiendan los huecos de Ratio Vertical.

. CARPINTERIAS:

Se recomiendan las carpinterías en las que se empleen tonos neutros.

. RELACION HUECO-MACIZO:

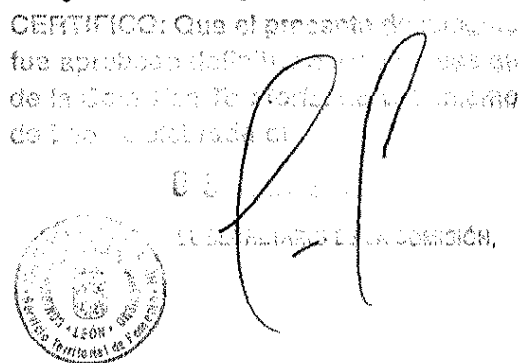
Hueco < macizo.

Art. 66.- Ventanas y huecos.

En los edificios construidos según alineación del vial, los huecos en fachada a calle distarán, como mínimo, 1 m. de límite de la medianería colindante. En las fachadas de patio, esta medida será de al menos 0,60 m.

Art. 67.- Cuerpos volados sobre espacios públicos.

No se permiten cuerpos volados cerrados total o parcialmente de fábrica. Se permiten miradores y galerías totalmente acristaladas, cuyo vuelo sea igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo



de 90 cm. El vuelo de balcones no superará los 50 cm., siendo el canto visto del forjado como máximo de 15 cm.

En cualquier caso, los vuelos estarán a una altura superior a los 3,50 m. sobre la rasante de la calle en el plano de fachada. Guardarán una distancia mínima de 20 cm. desde el bordillo de la acera si estuviera diferenciada y de 2,50 m. desde el eje de la calle y se separarán 60 cm. como mínimo de los linderos.

Art. 68.- Elementos de instalaciones.

Aquellos elementos, tales como castilletes de escalera o ascensor, depósitos, chimeneas, equipos de refrigeración o calefacción, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de la fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y/o registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada.

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

Art. 69.- Materiales en fachadas, medianerías y cubiertas.

05 MAR 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Como norma general las fachadas respetarán la gama de los muros.



Se prohíben, salvo justificación expresa, los revestimientos vidriados y los materiales cuya coloración altere la gama tradicional.

En cubiertas ha de colocarse teja de color rojo, perfil curvo, adecuándose al tipo de material predominante en el entorno en que se encuentre la edificación.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada.

Las medianerías propias o colindantes que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes.

Los revestimientos de placas de fibrocemento existentes en fachadas, medianerías o cubiertas, se retirarán tan pronto como sea posible y como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

05 MAY 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art.70.- Vallados en suelo urbano.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma que afecte a la fachada habrá de colocarse valla de protección de 2,00 m. de altura y situada a una distancia máxima de 1,5 m. de alineación oficial. En todo caso deberá dejarse un paso libre para peatones de 0,60 m..

Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo las suficientes advertencias de peligro.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de la valla. El carácter de esta valla es siempre provisional en tanto dure la obra, por ello, transcurrido un mes sin realizarse obras, deberá suprimirse la valla.

Cuando se produzca el derribo en cualquier finca, sin que se prevea construcción inmediata será obligatorio el cerramiento de la misma.

Si no se ejecutase este cerramiento obligatorio, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por el Ayuntamiento con cargo al propietario de la finca.

Art. 71.- Vallados en suelo rústico.

Se autorizan cerramiento ligeros y de escaso impacto visual, similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan, incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. La altura máxima autorizada será de 0,80 metros. En cuanto a distancias será de aplicación lo dispuesto en el artículo 81.

Art. 72.- Ajardinamientos en suelo rústico.

En el suelo rústico, las zonas ajardinadas, se tratarán con especies autóctonas o tradicionales, procurando no introducir visualmente en el paisaje tramas vegetales extrañas, ni delimitaciones de parcelas de marcado contraste.

Art. 73-. Ajardinamientos en suelo industrial.

En suelo industrial se efectuará la plantación de arbolado en su entorno de modo que se atenúe el impacto de las edificaciones en el paisaje y entorno del Camino de Santiago. El mismo tratamiento se aplicará en las zonas de vertederos y almacenes de chatarras.

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

03 MAR 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



4.- TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS.

4.1.- CAPÍTULO I. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

4.1.1.- SECCIÓN I. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS.

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

03 MAR 2006

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 74.- Definición.

Se entiende por sistema de comunicaciones el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio en todo tipo de suelos (urbano, urbanizable o rústico) y según los siguientes tipos:

- Autopistas.

Vías con distintas calzadas para cada sentido de circulación separadas entre sí, sin accesos a las propiedades colindantes y sin cruces a nivel con otros elementos.

- Autovías.

Vías que, sin cumplir todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos.

- Vías rápidas.

Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

- Carreteras convencionales.

Aquellas de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

- Áreas de servicio.

Zonas colindantes a carreteras que albergan instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los usuarios de la vías, pudiendo disponer de estaciones de suministro, hoteles, restaurantes, talleres y demás servicios análogos.

- Tramos urbanos.

Aquellos tramos de carretera que discurren por suelo urbano y/o por suelo apto para urbanizar.

- Travesías.

Tramos urbanos en que existen edificaciones consolidadas en, al menos, dos terceras partes de su longitud y entramado de calles en, al menos, uno de sus márgenes.

- Red ferroviaria.

Red de ferrocarril, estaciones, apeaderos y pasos a nivel.

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

03 MAY 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

Art. 75.- Delimitación.

- **Sistemas generales.**

Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a la núcleos urbanos así como las travesías.

- Autopistas, autovías y vías rápidas:

Tramo de 2,100 Km. de la autovía de Noroeste – A6-. En construcción la autopista León-Astorga.

- Carreteras convencionales estatales:

Tramo de 1,900 Km. de la carretera N-VI (Madrid-La Coruña) y tramo de la carretera N-120 y de 5,200 Km. de la variante de San Justo.

- Carreteras de la red básica de la comunidad autónoma:

No hay.

- Carreteras locales:

Son las carreteras convencionales o caminos vecinales dependientes de la Diputación Provincial, siendo éstas las siguientes:

. LE 193/10 desde el término municipal de Villaobispo, pasando por San Román de la Vega, San Justo de la Vega, Nistal, hasta la salida del término municipal en dirección a Valderrey.

. LE 193/26 desde término municipal de Astorga, pasando por Nistal a enlazar con el T.M. de Valderrey hacia el núcleo de Barrientos

. LE 193/15 desde el término municipal de Astorga al núcleo urbano de San Román de la Vega

. LE 193/6 desde el núcleo de Celada hacia Cuevas.

- Caminos pavimentados:

. Camino vecinal que enlaza la LE 193/26, al norte de Nistal, con la localidad de Celada. Es de titularidad municipal.

- Red ferroviaria:

Se encuentra la línea de ferrocarril Palencia-La Coruña y la línea Astorga-Plasencia, ésta prácticamente fuera de servicio.

- Sistemas locales.

- Vías urbanas:

Se incluyen las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que se establezcan en suelo apto para urbanizar.

- Caminos:

Existen múltiples caminos rurales sin asfaltar, al servicio de las fincas de cultivo, montes, etc.

Art. 76.- Zonificación funcional.

El suelo afectado por las carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/1.988 de 29 de Julio de carreteras del Estado y su reglamento aprobado por R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre, así como a la Ley 2/1.990 de 15 de marzo de carreteras de la Junta de Castilla y León.

A efectos de las presentes normas y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

- Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 m. en el resto de las carreteras a cada

Comunicación: Que al presente documento
fue aprobado por el Pleno de la Comisión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 MAR. 1993

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

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

03 JUL 2003

- Zona de servidumbre.

Incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

- Zona de afección.

Incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la comunidad autónoma y Diputación Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos incluidos en la zona de afección podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

En cuanto al ferrocarril se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre; B.O.E. 8 de octubre de 1991), donde se definen las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como las actuaciones, cierres de parcelas y edificaciones que se permiten, tanto en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar o No Urbanizable.

Art. 77.- Condiciones de uso.

- Zona de dominio público.

- Usos condicionados:

- A la autorización del organismo titular de la carretera.

03 MAR - 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



- A la licencia municipal.

Sólo se autorizan, con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Áreas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centros operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.
- Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera como estaciones de servicio, restaurantes, talleres de reparación y similares.
- Áreas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.
- Áreas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.
- Áreas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

- Zona de servidumbre.

- Usos condicionados:

- A la autorización del organismo titular de la carretera.
- A la licencia municipal.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, si perjuicio de otras competencias recurrentes.

- Zona de afección.

- Usos condicionados:

- A la autorización del organismo titular de la carretera.
- A la licencia municipal.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de los existentes ..., todo ello sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

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

03 MAR. 2012

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art. 78.- Condiciones técnicas.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las *Instrucciones Técnicas* de los organismos titulares.

Las vías locales pueden considerarse como de categoría T3 (tráfico medio-bajo) con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras.

Las características técnicas y acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Las vías en áreas de suelo residencial se adecuarán a las dimensiones señaladas en los planos.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para cumplir lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones necesarias que eviten futuras demoliciones.

Art. 79.- Publicidad.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera.

Art. 80.- Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo urbano.

03 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Además de las especificaciones para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, si bien el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá marcar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

Art. 81.- Condiciones para la edificación en márgenes de carreteras en suelo rústico.

Además de las condiciones específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas.

La línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.

- Carreteras estatales convencionales y de la red básica.

La línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.

- Variantes o carreteras de circunvalación.

La línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

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

- Carreteras comarcales y locales.

La línea de edificación se establece a 18 m. del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

- Caminos.

Se prohíben cerramientos, construcciones o instalaciones de nueva planta, o de ampliación de las existentes, a menos de tres (3) m. del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas y a menos de cinco (5) metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de superiores limitaciones que establezcan otra legislación aplicable.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación corte a la línea de servidumbre, la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Art. 82.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones, instalaciones y elementos funcionales, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y a las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

ESQUEMA DE LOS PARAMETROS DE PROTECCIÓN.

Tipo de vía	Dominio público	Zona servidumbre	Zona afección	Línea edif
Autopistas, autovías y vías rápidas	8	25	100	50
Carreteras red estatal	3	8	50	25
Carreteras red básica	3	8	30	25
Resto carreteras	3	8	30	18
Variantes red estatal			100	
Variantes red regional			50	

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

03 MAR 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

4.1.2.- SECCIÓN II. SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES.

Art. 83.- Definición.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

- La zona de viales ferroviarios:

Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

- La zona de instalaciones ferroviarias:

Constituida por los terrenos que sirve de soporte a talleres, muelles y almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación de ferrocarril.

- La zona de servicio ferroviario:

Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Art. 84.- Delimitación.

- **Sistemas generales.**

Se incluyen el sistema ferroviario constituido por la línea Palencia-La Coruña y Astorga-Plasencia.

Art. 85.- Zonificación Funcional.

El suelo afectado por el sistema ferroviario queda sujeto a lo establecido en la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre.

- Zona de dominio público:

Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de servidumbre:

Desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.

- Zona de afección:

Desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Art. 86.- Condiciones de Uso.

- Zona de dominio público:

En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

- Zona de servidumbre:

En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

- Zona de afección:

Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



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

03 MAR. 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art. 87.- Condiciones de las ordenaciones colindantes.

- Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y la normativa ferroviaria de este Plan.

- En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

- Las actuaciones urbanísticas con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

- La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

4.2.- CAPITULO II. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Art. 88.- Definición.

Se refiere a aquellos espacio públicos no edificados, destinados al disfrute y esparcimiento de la colectividad, a la mejora de las condiciones ambientales y de calidad de vida y a la cualificación de la escénica urbana, bien sea como parques, jardines, zonas de juegos infantiles, espacios de ocio y recreo al aire libre, etc.

Art. 89.- Delimitación.

- Sistemas locales:

Está constituido por la red de parques, jardines y zonas para juegos infantiles, integradas en la red viaria del municipio.

- En suelo urbano.- Se señalan en los planos.

- En suelo apto para urbanizar industrial.- Ocuparan los jardines o zonas verdes. al menos el 10 % de la zona ordenada.

Art. 90.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

- Jardín, parques y juegos infantiles.
- Campos y pistas de deporte al aire libre.

. Usos prohibidos

- Los demás.

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.



Art. 91.- Condiciones de volumetría.

- Tipo de edificación.

- Edificación aislada con tipología adecuada al uso previsto (aseos públicos, puestos de información turística, quioscos, etc.).

- Número de plantas máximo.

- Planta baja.

- Alturas.

- La altura máxima a la cara inferior del alero será de 3 m. y de 5m. a la cumbre.

- Ocupación máxima.

- 5 %, con un máximo de 25 m².

Art.92.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones respetarán las condiciones generales y las correspondientes a la zona en que esté situada la parcela.

En la urbanización de los espacios públicos, deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de los minusválidos.

El mobiliario urbano cumplirá las adecuadas condiciones de seguridad y ornato.

4.3.- CAPITULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 93.- Definición.

Espacios, instalaciones y edificios destinados a dotaciones y actividades de uso colectivo, considerados de carácter básico para la vida social.

Se determinan los siguientes usos básicos:

- Administrativo.
- Cultural.
- Religioso
- Sanitario
- Escolar
- Deportivo
- Residencial para personas mayores (geriátricos).

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.



Art. 94.- Delimitación.

- Sistemas generales y locales

Las áreas reservadas para equipamiento se señalan en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya existen. La Corporación podrá modificar los usos específicos existentes permaneciendo en todo caso el carácter comunitario del equipamiento.

Los servicios públicos como estaciones de transporte o cementerios se emplazarán en la clase de terreno adecuada a su destino, a excepción de los suelos no urbanizables protegidos. En los cementerios se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Decreto 2263/1974, de 20 de Julio) y resto de legislación aplicable.

Art. 95.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados

Usos para los equipamientos especificados o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen.

- Usos admisibles

Vivienda para el personal de vigilancia y/o mantenimiento.

- Usos condicionados

Cualquiera de los usos de equipamiento comunitario que no coincidan con el existente.

- Usos prohibidos

Los demás.

Art. 96.- Condiciones de volumetría.

- Parcela mínima

La señalada según la zona donde se encuentre la parcela.

- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones del cerramiento del solar serán las señaladas en los planos de ordenación, pudiendo modificarse mediante Estudio de Detalle, previo acuerdo de la Corporación.

- Ocupación y número de plantas máximo.

La ocupación podrá ser de 100 % de la superficie de la parcela dedicada a tal uso, con altura de las edificaciones no superior a 7 m. en dos plantas, a excepción del equipamiento religioso, específico para templos, pabellones polideportivos, piscinas cubiertas, etc, en que no se limitará la altura.

Los servicios públicos promovidos por la Administración, compatibles con los usos recomendados o admisibles, podrán regirse por la normativa sectorial de aplicación, que prevalecerá sobre las condiciones específicas de la zona, siempre que se resuelvan dentro de la parcela todas las exigencias propias de su actividad y se modifiquen previamente las Normas Urbanísticas .

Art. 97.- Condiciones estéticas.

Las edificaciones deberán adaptarse a las condiciones estéticas generales y a las de la zona en que se ubican, pudiendo variarse si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular del edificio público dentro del conjunto urbano.

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

03 de mayo de 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



4.4.- CAPITULO IV. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

Art.98.- Definición.

El sistema de infraestructuras y servicios urbanos lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de los servicios básicos en materia de suministro de energía eléctrica, telefónica, de agua, gas, de saneamiento, tratamiento de residuos, etc. que existen en el término municipal, bien sean para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Art.99.- Delimitación.

Aquellas que se señalan en los planos y las que se puedan ejecutar en el futuro.

Abarca los sistemas generales y locales hasta el usuario final.

Art.100.- Condiciones técnicas.

- Abastecimiento de agua.

- Captaciones

Deberán contar con la autorización pertinente y garantizarán la potabilidad del agua, de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en Reglamento Técnico Sanitario (BOE de 20 de septiembre de 1990).

- Depósitos

Su capacidad será suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

- Redes de distribución.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

Si se requiere instalación de elevación, ésta deberá disponer al menos de dos bombas.

Todas las edificaciones vivideras deberán contar con suministro de agua potable.



03

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Se establece un caudal mínimo, para usos residenciales, de 200 litros por habitante y día. En las zonas industriales el abastecimiento estará en función del tipo de actividad y número de éstas.

La conexión de los usuarios se ejecutará en la acera de la fachada, en arqueta registrable, estando los contadores en lugar accesible.

Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, cumpliendo lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Técnicas para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

- Red de riego y protección contra incendios.

Debe de existir esta red independiente de la de abastecimiento, disponiendo de hidrantes enterrados en número y localización adecuados, fácilmente accesibles a los equipos de extinción y con las secciones y presión adecuados a este tipo de servicio, según NBE.

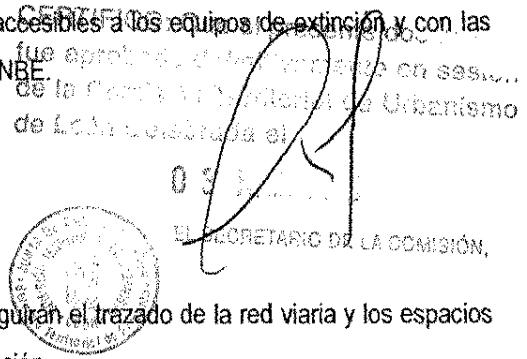
- Saneamiento.

- Colectores

Las conducciones generales serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Serán de hormigón vibro-centrifugado de enchufe y campana armada, amianto-cemento con junta RK o PVC-Evacuación. Para diámetros superiores a 600 mm., se recomienda que sean de hormigón armado.
- Dispondrán de pozos de registro en cambios de dirección y rasante y como máximo cada 50 m.
- Dispondrán de cámaras de descarga automática en las cabeceras, con capacidad de 0,50 M³. para alcantarillas de 30 cm. de diámetro y de 1 M³. para las restantes.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,5 y 4 m/seg., en caso contrario deberá justificarse el proyecto.
- La capacidad mínima de evacuación será en áreas residenciales para 250 l/hab/día y en áreas industriales la necesaria para evacuar las pluviales a razón de 60 l/m². como mínimo.



- La sección mínima de alcantarilla será de 30 cm. si es de hormigón y 20 cm. si es de PVC o amianto-cemento.
- La acometida de los desagües privados a la red general, será una sola por parcela, con diámetro mínimo de acometida de 15 cm., pendiente igual o superior al 1,50% y con arqueta de registro emplazada en la acera y adosada a la fachada, de dimensiones mínimas 40x40 cm.

- **Depuración.**

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a cauces públicos, regueros o campo.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido debiendo cumplir las disposiciones de la tabla III del Reglamento de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1.986 MOPT) y otras normas complementarias, así como contar con la autorización del organismo competente.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc., susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En caso de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos, así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la Ley de Actividades Clasificadas y su Reglamento y la Orden del 12 nov. 1.987 del MOPU sobre Normas de emisión de determinadas sustancias nocivas en vertidos y disposiciones complementarias.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en suelo no urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos drenantes en las zonas en las que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

En especial, se contemplarán los artículos siguientes del R.D.P.H.

CERTIFICADO
de la Comisión de Urbanismo
de León
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

02/02/2010



- Art. 234.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley de Aguas:

- a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas.
- b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

- Art. 245. Autorizaciones de vertido.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

El procedimiento para obtener dicha autorización administrativa, viene determinado en el art. 246 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Vertederos y tratamiento de residuos sólidos.

Se tendrá en cuenta la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos (BOE nº 96 de 22 de abril de 1998) y la Directiva Comunitaria 91/156/CEE del Consejo, de 18 de marzo de 1991.

Esta en construcción el Centro de Tratamiento de Residuos, de servicio a la provincia de León, en el extremo noroccidental del municipio. Se califica como Sistema General. En el plano de ordenación general del municipio se señala la zona destinada al mismo. Así mismo se señala el emplazamiento del vertedero de inertes controlado, a emplazar en la zona en que se vierten actualmente los residuos del municipio, una vez se realice el preceptivo sellado.

Los vertederos (a excepción de los de residuos inertes) se localizarán a una distancia mínima de cualquier punto del suelo urbano de 2000 m., instalándose a sotavento de los vientos dominantes, con cierres que eviten el arrastre de residuos por el viento, apantallados por desmontes y terraplenes con arbolado y fuera de la vista de los núcleos urbanos o vías de comunicación y de modo que se evite propagación de fogos o influencia negativa en acuíferos con tratamiento de lixiviados.

Se prohíben en todo el ámbito del término municipal los vertederos de residuos radiactivos, tóxicos y peligrosos.



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Se establecen tres espacios destinados vertederos de residuos inertes en los ámbitos de los términos de Nistal, San Justo de la Vega y San Román de la Vega. Estos espacios están adecuadamente separados de los núcleos urbanos y de cauces; se sitúan sobre terrenos arcillosos, geológicamente adecuados; no han de suponer riesgo de corrimientos de tierras. En los mismos sólo se podrán depositar residuos que no experimenten transformaciones físicas, químicas o biológicas significativas. Estos residuos no serán solubles ni combustibles, ni serán susceptibles de que reaccionen química o físicamente, no serán biodegradables y no afectarán negativamente a otras materias con las que puedan entrar en contacto, de forma que puedan dar lugar a la contaminación del medio ambiente o perjudicar a la salud humana. La lixiviabilidad total, el contenido de contaminantes de los residuos y la ecotoxicidad del lixiviado deberán de ser insignificantes, y en particular no deberán suponer un riesgo para la calidad de las aguas superficiales y/o subterráneas.

Estos vertederos de residuos inertes se destinarán a la eliminación de residuos generados únicamente dentro del término municipal de San Justo de la Vega.

- Energía eléctrica.

Deberá cumplir la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones, debiendo ajustarse a las prescripciones que se señalen en cuanto a instalación de soportes, recorrido de tendidos, emplazamiento de luminarias, etc.

En el suelo no urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La implantación, modificación, traslado, etc. será de cuenta del propietario.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en zonas urbanizadas y aquellos casos en que, por inexistencia de locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan.

Se evitará el paso de líneas aéreas de alta tensión por suelo urbano.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del propietario.

En suelo urbano, se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 y 6 Atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio podrá disponer de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad, deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias MI.BT o las exigencias de la actividad.

- Servidumbres de tendidos eléctricos.

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- Alumbrado público.

Para suelo urbano se cumplirá lo siguiente:

Nivel mínimo de iluminación de zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en calles locales: 7 lux.

Nivel mínimo de iluminación en calles principales y travesías: 10 lux.

Las lámpara a utilizar serán preferentemente vapor de sodio de alta presión (VSAP) o vapor de mercurio color corregido (VMCC). Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio baja presión.

Todos los puntos de luz estarán correctamente cimentados o anclados (según normativa vigente) y conectados a tierra.

CERTIFICADO: Que el presente proyecto 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,

Art. 101.- Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio, en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Art. 102.- Condiciones de edificación.

Las que se precise exclusivamente para su fin específico según el tipo de infraestructura.

Art. 103.- Condiciones estéticas.

Los proyectos de infraestructuras y servicios técnicos como depósitos de agua, depuradoras, subestaciones eléctricas, estaciones transformadoras y tendidos aéreos de electricidad o comunicaciones, cualquiera que sea su entidad que deban emplazarse en suelo no urbanizable, deberán integrarse en el medio procurando causar el menor impacto posible.

Las construcciones auxiliares cumplirán las condiciones específicas de la zona en que estén emplazadas.

Los elementos auxiliares (C.G.P., contadores, tendidos de telefonía, etc.) que deban ir en fachadas quedarán integrados en el diseño de las fachadas cumpliendo además las prescripciones técnicas oportunas.

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

Art.104.- Definición.

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

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

02 MAR 2012

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

Art.105.- Delimitación.

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

Art.106.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados

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

- Usos admisibles

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

- Usos condicionados

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

- Usos prohibidos

Los demás.

Art.107.- Condiciones de edificación.

- Alturas

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

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

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

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

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

- Vuelos

No se permiten cuerpos volados cerrados total o parcialmente de fábrica. Se permiten miradores y galerías totalmente acristaladas, cuyo vuelo sea igual o inferior a 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 90 cm. El vuelo de balcones no superará los 50 cm., siendo el canto visto del forjado como máximo de 15 cm.

En cualquier caso, los vuelos estarán a una altura superior a los 3,50 m. sobre la rasante de la calle en el plano de fachada. Guardarán una distancia mínima de 20 cm. desde el bordillo de la acera si estuviera diferenciada y de 2,50 m. desde el eje de la calle y se separarán 60 cm. como mínimo de los linderos.

- Parcela mínima edificable.

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

Estas parcelas podrán subdividirse siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 60 m² con un frente mínimo de 5 m. y un fondo mínimo de 5 m. en Suelo Urbano Casco Rural. En

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

03 MAR 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Suelo Urbano Consolidado Extensivo, las parcelas resultantes han de tener una superficie mínima de 250 m² y 12 m. de frente de fachada. El ángulo máximo de desviación de los linderos laterales respecto a la perpendicular al lindero frontal será de 45°.

- Tipo de edificación.

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

- Ocupación máxima.

- Planta baja.

100 % de la superficie del solar.

- Planta primera.

El fondo de edificación permitido será de 16 m., con un máximo del 85 % de la superficie del solar, aplicable esta última limitación a solares de fondo superior a 6 metros.

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

- Alineaciones y rasantes

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

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

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

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

- Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad.

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

03/11/2011
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



6.- TITULO VI: NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO (SUCE).

Art.108.- Definición.

Lo constituyen aquellas zonas que precisan ampliación de dotaciones urbanísticas y se encuentran en áreas parcialmente consolidadas por la edificación.

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

Art.109.- Delimitación.

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

Art. 110.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

Edificaciones unifamiliares.

- Usos admisibles.

Edificaciones residenciales multifamiliares.

Edificaciones para equipamiento.

Espacios libres públicos.

Edificaciones para actividades terciarias.

Actividades industriales compatibles con los usos recomendados, no permitiéndose este uso por encima de las plantas de vivienda.

- Usos prohibidos.

Los demás.

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

05 MAR, 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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

9 de Mayo de 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art. 111.-Condiciones de edificación.

- Alturas.

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

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

La altura máxima de la planta baja sobre cota 0 no podrá ser mayor de 4 metros a cara inferior del forjado.

- Vuelos.

No se permiten cuerpos volados cerrados total o parcialmente de fábrica. Se permiten miradores y galerías totalmente acristaladas, con un máximo de 120 cm. El vuelo de balcones no superará los 50 cm., siendo el canto visto del forjado como máximo de 15 cm.

- Parcela mínima edificable.

Tendrá una superficie de 250 m². y 12 m. de frente de fachada.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 50 %.

- Alineaciones y rasantes.

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

Las construcciones se retranquearán un mínimo de 3 m. de todos los linderos.

Se permite edificación adosada hasta un máximo de 35 m.l. de frente de fachada.

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

- **Condiciones estéticas.**

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad.

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

03 MAR. 2008

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



7.- TITULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO (SUEQ)

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

08 Mar 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art. 112.-Definición.

Los constituyen aquellas zonas destinadas a albergar las actividades de equipamiento comunitario.

Art. 113.-Delimitación.

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

Art. 114.-Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

Edificación para equipamientos comunitarios (cultural, religioso, sanitario, deportivo, escolar y residencial para personas mayores).

- Usos admisibles.

Usos como zona verde.

- Usos condicionados.

Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento.

- Usos prohibidos.

Los demás.

Art. 115.-Condiciones de edificación.

- Alturas.

Tres plantas (dos más una) con una altura máxima de 10 m. a cara interior de alero y 13 m. a la cumbrera, excepto para equipamiento religioso (templos) y edificios singulares (pabellones deportivos, piscinas cubiertas, etc) donde no habrá limitación de altura.

- Vuelos.

Se autorizan todo tipo de vuelos, galerías y terrazas.

- Parcela mínima edificable.

Las existentes destinadas a estos usos.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 100 %.

- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos serán los señalados en los planos de ordenación, pudiendo adaptarse, o reajustarse, mediante Estudio de Detalle, previo acuerdo de la Corporación Municipal.

Art. 116.-Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones generales estéticas definidas con anterioridad, pudiendo variarse si con ello se mejora la calidad compositiva, reforzando el carácter singular del edificio público dentro del conjunto urbano.

CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado por el Pleno en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León Galvarraga S. -

E. S. M. ...

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



8.- TITULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL (SUI).

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Art.117.- Definición.

Zonas destinadas a la implantación de industrias incompatibles generalmente con el resto del suelo urbano, bien por las actividades y sus procesos, o bien por exigencias de espacio y edificación.

Art.118.- Delimitación.

Se señala en los planos de ordenación y uso del suelo de San Justo de la Vega.

Art.119.- Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

Actividades industriales incompatibles con otros usos residenciales y públicos.

- Usos admisibles.

Actividades industriales compatibles con el uso residencial.

Zonas verdes y espacios públicos.

- Usos condicionados.

Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad industrial.

Oficina y comercio.

- Usos prohibidos.

Los demás.

05 MAR 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art. 120.-Condiciones de edificación.

- Alturas.

Una o dos plantas con una altura máxima de 8 m. a cara inferior de alero o cerchas y 12 m. a la cumbre, *excepto elementos singulares o instalaciones, con mayor altura, cuando así lo exija y justifique el proceso industrial.*

- Vuelos.

Se autorizan todo tipo de vuelos dentro de la parcela.

- Parcela mínima edificable.

La superficie mínima será de 400 m²., 10 m. de frente (de fachada) y 15 m. de fondo de parcela mínimos.

- Ocupación máxima.

La ocupación máxima será del 90%, con una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos serán los señalados en los planos de ordenación, pudiendo adaptarse, o reajustarse, mediante Estudio de Detalle, previo acuerdo de la Corporación Municipal.

Art. 121.-Condiciones estéticas.

Se aplicarán las condiciones estéticas definidas con carácter general, siendo factible la urbanización de chapa como elemento de cubrición, siendo ésta de color rojo de la teja.

Los espacios libres no edificados habrán de ser pavimentados y mantenidos en adecuadas condiciones estéticas.

En el ámbito de protección del Camino de Santiago se aplicarán, además de las condiciones definidas en las presentes normas, las que establezca el Plan Regional y la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

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,



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

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

Art. 122-.Definición.

Aquellas zonas del territorio municipal que no son objeto de especial protección, que no se incluyen en el Suelo Urbano, y que se encuentran en el entorno de éste.

Art. 123-.Delimitación.

Se incluyen diversas zonas en el perímetro del Suelo Urbano señaladas en los planos de ordenación y usos del suelo.

Art. 124-.Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
Ganadería tradicional.

- Usos admisibles.

Construcciones agrícolas.

- Usos condicionados.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

03 de mayo de 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este tipo de suelo.

- Usos prohibidos.

Los demás.

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

03/10/2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art.125.- Condiciones de edificación.

- Tipo de edificación: Aislada.
- Parcela mínima: La parcela mínima será de 1000 m².
- Fachada mínima: 15m.
- Separación a lindero: 5 m.
- Ocupación máxima: 10%.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².
- Número de plantas: dos (baja más una), pudiendo ser de tres plantas (baja más dos) si se justifica su necesidad.
- Altura máxima: 7 m. a alero y 10 m. a cumbre, pudiendo incrementarse estas alturas en 3 metros, correspondientes a una planta más, si se justifica su necesidad.

Las edificaciones destinadas a usos ganaderos distarán un mínimo de 100 m. del suelo urbano y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación sectorial aplicable, a excepción de las explotaciones de ganado porcino que distarán un mínimo de 1.000 metros al suelo urbano.

Las casetas agrícolas, chabolas y tendejones tendrán una altura máxima de 3 m.

Art.126.- Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas, se tendrá en cuenta que los huecos de fachada de las edificaciones agrícolas no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que sólo podrán admitirse, además del hueco de entrada, las que disten 2,00 m. del pavimento inferior.

**9.2.- CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMUN,
(SRC).**

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

03 de Mayo de 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art. 127.-Definición.

Aquellas zonas del territorio municipal que no son objeto de especial protección, que no se incluyen en el Suelo Urbano ni en Suelo Rústico de Entorno.

Art. 128.-Delimitación.

Las zonas señaladas en los planos de ordenación y usos varios del suelo, siendo aquellos no incluidos en otras categorías de Suelo Urbano, rústico protegido o rústico de entorno.

Art. 129.-Condiciones de uso.

- Usos recomendados.

Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.
Ganadería tradicional.

- Usos admisibles.

Construcciones agrícolas e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.

- Usos condicionados.

Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art.130.- Condiciones de edificación.

- **Tipo de edificación:** Aislada.
- **Parcela mínima:** La parcela mínima será de 2.000 m².
- **Separación a lindero:** 10 m.
- **Ocupación máxima:** 10 %.
- **Edificabilidad máxima:** 0,20 m²/m².
- **Número de plantas:** dos (baja más una) para uso de vivienda, pudiendo ser de tres plantas (baja más dos) en el resto de los usos, si se justifica su necesidad.

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

05 de [mes] de [año]
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



para uso de vivienda, pudiendo ser de tres plantas (baja más dos) en el resto de los usos, si se justifica su necesidad.

- **Altura máxima:** 7 m. a alero y 10 m. a cumbrera para vivienda, pudiendo incrementarse estas alturas en 3 metros, correspondientes a una planta más, en el resto de los usos, si se justifica su necesidad.

Las edificaciones destinadas a usos ganaderos distarán un mínimo de 100 m. del suelo urbano y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación sectorial aplicable, a excepción de las explotaciones de ganado porcino que distarán un mínimo de 1.000 metros al suelo urbano.

Las casetas agrícolas, chabolas y tendejones tendrán una altura máxima de 3 m.

Art.131.- Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales estéticas, se tendrá en cuenta que los huecos de fachada de las edificaciones agrícolas no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que sólo podrán admitirse, además del hueco de entrada, las que disten 2,00 m. del pavimento inferior.

9.3.- CAPÍTULO III. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACION Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACION.

Art.132.- Definición.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar, que pudieran llegar a formar una entidad del tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

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

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
2. Cuando situando un hexágono regular de cien (100) metros de lado sobre la futura edificación, y desplazándolo en todas las posiciones posibles, se de la circunstancia de que en alguna de ellas existan tres o más viviendas previas a la proyectada en Suelo Rústico.
3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir , entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
 - 3.1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 - 3.2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados

CERTIFICO: Que el presente documento es una copia fiel del original de la Comisión de Urbanismo de León.

EL SECRETARIO DE LA COMISION,



por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

3.3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación a esta Normativa.

3.4. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado definitivamente en sesión
de la Comisión Interdepartamental Leonés
de Ordenación del Territorio el

03 MAR 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



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

CERTIFICO: Que el presente documento
de la Comisión Municipal de Urbanismo
de León, dictada el

03 JUN 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



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

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el Reglamento Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) y la Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de Protección de Ecosistemas Acuáticos de la Junta de Castilla y León.

Art.134.- Definición.

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

Art.135.- Delimitación.

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

- Zonas de servidumbre.

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

- Zonas de afección.

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

- Zona de policía.

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

Art.136.- Condiciones de uso.

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

- Zona de servidumbre

- Usos recomendados.

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

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.
Aprovechamiento forestal extractivo.
Ganadería extensiva.
Agricultura tradicional.
Recreo extensivo.

- Usos condicionados

Aprovechamiento forestal productivo.
Actividades industriales vinculadas al medio (molinos, piscifactorías, minicentrales eléctricas, etc.).
Hostelería vinculada al medio existente (molinos).

- Usos prohibidos

Los demás.

- Zona de afección

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.
Agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal, no admitiéndose edificaciones auxiliares.

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



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Recreativo extensivo.

- Usos condicionados

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

- Usos prohibidos

Los demás.

- Zona de policía.

- Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

- Usos condicionados

Edificaciones para uso de agricultura y ganadería.

Edificación residencial.

Edificación para equipamientos.

Edificación industrial.

Aprovechamientos extractivos.

- Usos prohibidos

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

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante

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

09 MAR 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o introduzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores con su función ecológica.

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

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

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

Art.137.- Condiciones de volumetría.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones determinadas para la zona en que se ubiquen.

En zonas de suelo urbano y apto para urbanizar se respetarán las alineaciones señaladas en los plano de ordenación.

Las rasantes de adecuarán a lo señalado por la Confederación Hidrográfica y Ayuntamiento, a fin de evitar inundaciones, corrimientos, etc.

Art.138.- Condiciones estéticas.

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

CONFIRMO que el presente documento fue aprobado por el Pleno de la Comisión de León Guatepeque el

03 MAR. 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

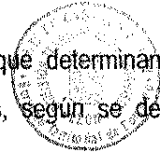


**10.2.- CAPÍTULO II. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION.
INFRAESTRUCTURAS (SRPI)**

CERTIFICADO: Que el presente documento fue admitido a trámite en sesión de la Comisión Intersectorial de Urbanismo de León, Coahuila de Zaragoza.

03 MAR. 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art.139.- Definición.

Se incluyen las infraestructuras del territorio que determinan, en Suelo Rústico, una afección cautelar de protección sobre sus espacios colindantes, según se determina en la legislación sectorial específica aplicable a cada caso.

Art.140.- Delimitación.

Se aplicarán a las carreteras, ferrocarril, caminos rurales, tendidos de energía eléctrica, canalizaciones de abastecimiento de aguas, colectores de aguas residuales, gasoductos, vías pecuarias y cuando existan, oleoductos, navegación aérea, etc.

Art.141.- Condiciones de uso.

Se cumplirán las condiciones señaladas en el Capítulo I del Título IV - Sistema de comunicaciones- y las específicas de la zona del territorio sobre las que se superpongan.

Art.142.- Condiciones de volumetría.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas según la zona en que se encuentren.

Art.143.- Condiciones estéticas.

Se ajustarán a las condiciones específicas de la zona en que se encuentren.

10.3.- CAPÍTULO III. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION. ECOLOGICA – PAISAJÍSTICA (SRPEP)

Art.144.- Definición.

Se incluyen aquellas zonas cuyos ecosistemas tienen un notable valor natural, por lo que es deseable preservar la desaparición de algún tipo de vegetación o especies arbóreas autóctona y aquellas zonas de interés paisajístico que se pretenden proteger de actuaciones agresivas ambientalente.

Art.145.- Delimitación.

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

Art.146.- Condiciones de uso.

- Uso recomendado.

Mantenimiento de su estado natural.

- Usos admisibles

Regeneración del ecosistema y del paisaje.

Ganadería extensiva.

Recreo extensivo.

Actividades cinegéticas.

- Usos Condicionados

Edificaciones e instalaciones relacionadas con la actividad forestal o cinegética.

Aprovechamiento forestal autorizado por administración competente.

Líneas eléctricas.

Repetidores de señales.

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

CERTIFICO. Que el presente documento fue otorgado en la ciudad de León en posesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León a las 10:00 horas del día 03 de Mayo del 2014.

03 Mayo 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



- Usos prohibidos

Los demás.

Art.147.- Condiciones de volumetría.

Se permiten únicamente construcciones relacionadas con la actividad forestal, cinegética, de apoyo a las telecomunicaciones, de vigilancia y aquellas de utilidad pública o interés social que necesariamente hayan de emplazarse en estas zonas.

Las edificaciones serán de planta baja con una altura máxima a cara inferior de alero de 3 metros y 5 metros a la cumbre.

La superficie máxima construida será de 30 metros cuadrados.

Art.148.- Condiciones estéticas.

Los materiales a emplear tendrán una textura y colores que queden adecuadamente integrados en el paisaje. El emplazamiento y volúmenes de las edificaciones se ejecutarán de manera que no alteren o interrumpen la línea del horizonte al ser contemplada desde carreteras, caminos, equipamientos o espacios libres.

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

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

03 MAR 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



10.4.- CAPÍTULO IV. SUELO RUSTICO DE ESPECIAL PROTECCION. AGRICOLA (SRPA).

Art.149.- Definición.

Se incluyen aquellas zonas de la vega, destinadas al cultivo agrícola de regadío.

Art.150.- Delimitación.

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

Art.151.- Condiciones de uso.

- Uso recomendado.

Agrarios de carácter productivo.

- Usos Condicionados.

Aquellos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca según Normas y Planes del Ministerio de Agricultura.

Líneas eléctricas.

Actividades cinegéticas.

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

Construcciones vinculadas a actividades agrícolas o ganaderas.

- Usos prohibidos

Los demás.

Art.152.- Condiciones de volumetría.

Se permiten únicamente construcciones relacionadas con la actividad agraria, y aquellas de interés social que necesariamente hayan de emplazarse en estas zonas.

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

03 Incl. 2005

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



La superficie mínima de la parcela será de 2.500 metros cuadrados, con fachada mínima a camino rural o vía pública de 20 metros.

El tipo de edificación será aislada, con separación mínima a linderos de 10 metros.

La ocupación máxima será del 10 % y la edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².

La altura máxima a comisa será de 7 metros y 10 metros a la cumbre.

Las edificaciones destinadas a usos ganaderos distarán un mínimo de 100 m. del suelo urbano y cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la legislación sectorial aplicable, a excepción de las explotaciones de ganado porcino que distarán un mínimo de 1.000 metros al suelo urbano.

Art.153.- Condiciones estéticas.

Los materiales a emplear tendrán una textura y colores que queden adecuadamente integrados en el paisaje. Los huecos de fachada no podrán asimilarse a los propios para vivienda, por lo que, además del hueco de entrada, podrán dejarse otros huecos cuya parte inferior diste un mínimo de 2,50 metros del suelo.

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

03 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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

Art.154.- Definición.

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

Art.155.- Delimitación.

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

Art.156.- Condiciones de uso.

- Uso recomendado.

Mantenimiento de su estado natural.

- Usos Admisibles.

Regeneración del ecosistema y paisaje.

- Usos condicionados.

Uso agrícola y aprovechamiento forestal manteniendo las especies autóctonas y sin realizar trabajos de reforestación que supongan movimientos de tierras apreciables.

Sistemas de comunicaciones, de infraestructuras y servicios urbanos.

- Usos prohibidos

Los demás.

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

03 de Mayo de 2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Art.157.- Definición.

Terrenos delimitados como tales en el plano general de ordenación urbana del municipio por no reunir las condiciones precisas para su consideración como urbano o rústico, conforme al criterio establecido en el art. 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como en el art. 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Conforme el art. 14 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las presentes normas diferencian dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbanizable Delimitado: aquel cuya sectorización viene prefijada en las Normas Urbanísticas y cuya transformación en suelo urbano se considera adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico. No hay terreno calificado como tal en las presentes normas.
- Suelo Urbanizable no delimitado: el resto del suelo urbanizable, donde el ejercicio de los derechos de los propietarios habrán de ajustarse a las reglas básicas previstas en el art. 16.2 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones y en el art. 19.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art.158.- Delimitación.

Se delimitan tres áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado:

- SAUI-1.- Tras las Cuestas.
- SAUI-2.- Arrotos.
- SAUR.- Valderulla

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

08 MAR 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Art.159.- Régimen de suelo urbanizable.

Los arts. 15 a 18 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, establecen el régimen de derechos y deberes de los propietarios en Suelo Urbanizable.

Los arts. 19 y 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establecen las reglas particulares que han de regir la aplicación de dicho régimen general.

Art.160.-. Desarrollo.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable no Delimitado establecido en las presentes Normas Urbanísticas, requiere la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente a los sectores delimitados en las presentes Normas.

Conforme a lo establecido en el art. 44.2.f de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas Urbanísticas establecen tres áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado cuyos ámbitos se definen al objeto de establecer los criterios de sectorización, condiciones de planes parciales, parámetros de aprovechamiento y de cesiones, conexiones exteriores, etc.

El desarrollo de las áreas urbanizables se realizará por sectores delimitados a propuesta de los propietarios, cumpliendo las condiciones particulares establecidas. La propuesta de delimitación vendrá incluida en la documentación del plan parcial que los propietarios tienen derecho a promover para el desarrollo urbanístico de sus propiedades, sin perjuicio de la posible verificación previa de la viabilidad de la propuesta, conforme a lo dispuesto en el art. 148 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Art.161.-. Gestión.

Cada sector se desarrollará mediante actuaciones integradas, sobre cada una de las unidades de actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina el plan parcial correspondiente. Todo ello conforme a lo dispuesto en los arts. 72 y 73 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada unidad de actuación por el correspondiente proyecto de actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los arts. 78 a 92 de la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de ocupación directa y de convenios urbanísticos previstos en los arts. 93 y 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

CERTIFICO, que el presente documento
ha sido aprobado en sesión
de la Comisión Territorial de Urbanismo
de León Celebrada el

8 MAR 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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

03 de Abril. 2004

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Art.162.- Dotaciones urbanísticas.

Antes de la aprobación de la plan parcial sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en estas normas, con la condición de que se formule y tramite un plan especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

La ejecución de obras de urbanización requiere, además de la aprobación del plan parcial, la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, el cual deberá ajustarse a las previsiones del plan parcial que desarrolla y abarcará la totalidad del sector.

El contenido y tramitación de los proyectos de urbanización se corresponderá con los dispuesto 3.2 y 3.6 de las presentes normas.

La ejecución de sistemas generales incluidos o asignados a un sector podrá llevarse a cabo mediante la inclusión en las previsiones del plan parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un plan especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se redacta plan parcial como plan especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en los arts. 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art.163.- Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en Suelo Urbanizable hasta no haber obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado el proyecto de compensación o reparcelación.

Art.164.- Condiciones particulares de desarrollo.

Se recogen seguidamente fichas de las tres áreas de suelo urbanizable en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo de las áreas de suelo urbanizable establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

En estas fichas se recogen las determinaciones relativas a esta categoría de suelo a que hace referencia al artículo 44.2-f de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD PÚBLICA: según legislación urbanística vigente.

CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (Art. 44.2-f Ley Urbanismo de Castilla y León)

1. Superficie mínima de cada sector: 5 Ha.
2. 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).
3. El aprovechamiento bruto de cada sector será de 0,45 m² c/ m² s.
4. Las cesiones para usos públicos serán establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales.

Conexiones con las redes de saneamiento y abastecimiento de Celada, incluidos los refuerzos o ampliaciones que fuesen necesarios, así como los tratamientos especiales de residuos derivados de la actividad industrial.

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

03 MAR. 2010

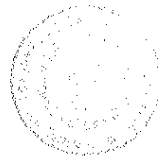
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



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

03 MAR. 2010

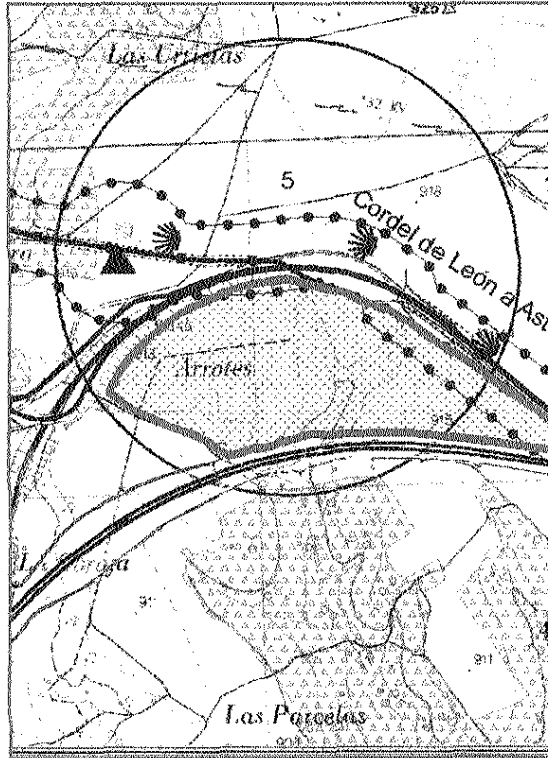
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SAUI -2)

NOMBRE: Arrotos

LOCALIZACIÓN:



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN: Situado al Este de San Justo de la Vega, entre la N-120 y la autopista Astorga - León.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: a determinar en el Proyecto de Actuación de cada sector.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: privada o pública.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL → 38,07 ha.
EDIFICABILIDAD TOTAL → 17.315 m².
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS → 0 Ud.
DENSIDAD → 0 viv/ha.
EDIFICABILIDAD BRUTA → 0,45.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS → Industrial
M² CONSTRUIDOS → 17.315 m².
Nº VIVIENDAS → 0.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD PÚBLICA: según legislación urbanística vigente.

CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (Art. 44.2-f Ley Urbanismo de Castilla y León)

1. Superficie mínima de cada sector: 5 Ha.
2. 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).
3. El aprovechamiento bruto de cada sector será de 0,4 m² c/ m² s.
4. Las cesiones para usos públicos serán establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales.

Dotación de abastecimiento de agua y evacuación de forma autónoma. Conexión a N-120 en zona contigua a SAUI.

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

03 MAR. 2015

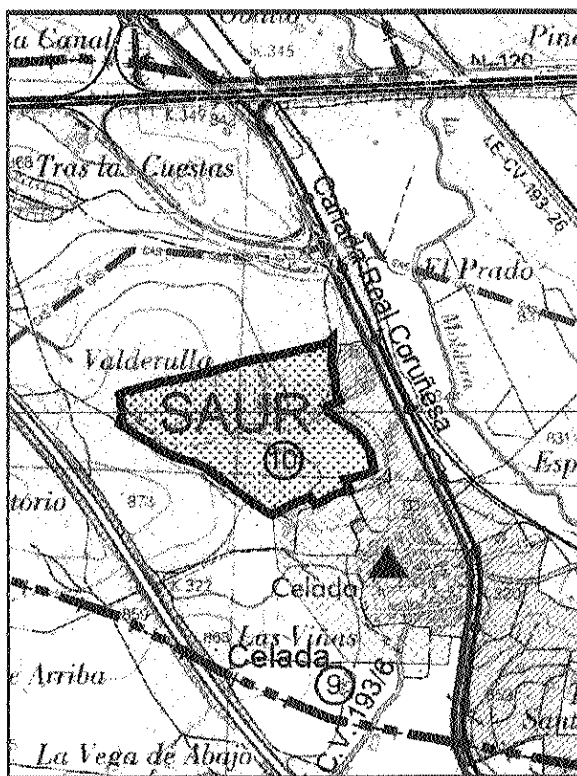
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SAUR)

NOMBRE: Valderrulla.

LOCALIZACIÓN:



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN: Situado al Norte del núcleo de Celada.

GESTIÓN DEL SUELO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: a determinar en el Proyecto de Actuación de cada sector.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: privada o pública.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

SUPERFICIE TOTAL → 16,67 ha.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS → 440 Ud.

EDIFICABILIDAD TOTAL → 66.680 m².

EDIFICABILIDAD BRUTA → 0,40 m²/m².

USOS → Residencial con las condiciones de uso establecidas en el art. 110.

ASIGNACIÓN DE

APROVECHAMIENTOS → Según legislación urbanística vigente.

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

03 MAR. 2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (Art. 44.2-f Ley Urbanismo de Castilla y León)

1. Superficie mínima de cada sector: 3 Ha.
2. Superficie máxima de cada sector: la totalidad del ámbito (no podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos pertenecientes al Suelo Urbanizable y que aún estén pendientes de desarrollo, representen una superficie inferior a 2 Ha).
3. El aprovechamiento bruto de cada sector será de 0,4 m² c/ m² s.
4. Las cesiones para usos públicos serán establecidas en el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación urbanística vigente.
5. Conexiones exteriores y sistemas generales.
Conexiones con las redes de abastecimiento y saneamiento de Celada, incluidos los refuerzos o ampliaciones que fuesen necesarios.

Por el Excmo. Redactor,
El Intendente de Urbanismo, C. y P.

Oscar F. Gonzalez Vega

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

03 MAR. 2024

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



12.- TÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO - ARTÍSTICO.

Art.165.-. Protección del patrimonio catalogado.

Se incluyen aquellas edificaciones y elementos de especial interés que por sus valores históricos, arqueológicos, culturales, artísticos, etnográficos, tradicionales, etc, merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en su caso, procedan.

Quedan catalogados El Camino de Santiago y La Calzada de la Plata y los elementos arquitectónicos y arqueológicos siguientes:

- 1.- Torre de la Iglesia de San Justo de la Vega.
- 2.- Iglesia de Nistal.
- 3.- Iglesia de Celada.
- 4.- Iglesia de San Román de la Vega.
- 5.- Ermita de Santa Marina de Celada
- 6.- Crucero de Santo Toribio.
- 7.-Yacimientos arqueológicos relacionados en el catálogo
- 8.- Puente sobre el río Tuerto en N-120.
- 9.- Vivienda en nº 45-47 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 10.- Viviendas en nº 50-52 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 11.- Vivienda en nº 57 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 12.- Viviendas en nº 65-67 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 13.- Vivienda en nº 74bis de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 14.-Viviendas en nº 77 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 15.- Vivienda en nº 75 de la calle Real de San Justo de la Vega.
- 16.- Vivienda en nº25 de la calle Viento esquina a c/Hospital de San Justo de la Vega.

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,



Este catálogo podrá ser ampliado con posteriores aportaciones, incorporándose nuevos elementos de manera autónoma de las Normas Urbanísticas . Si el el catálogo del Plan Regional Territorial del Camino de Santiago, en su aprobación definitiva, recogiese nuevos elementos catalogados, éstos se entenderían automáticamente incluidos en el presente catálogo.

Sobre las Iglesias, Crucero y Puente se establece un nivel de protección: Integral.

Sobre los yacimientos arqueológicos se establece un nivel de protección: Integral.

Sobre las viviendas se establece un nivel de protección: ambiental.

Sobre los edificios, instalaciones y construcciones catalogados sólo podrán realizarse obras de restauración, mantenimiento y reformas, previa autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio.

(La protección integral conlleva la prohibición del derribo del elemento, tanto del exterior como del interior. Se permiten solamente las obras de restauración o mantenimiento que procedan y las imprescindibles para mejorar las condiciones de habitabilidad de la misma).

Sobre los edificios catalogados con protección ambiental podrán realizarse obras de restauración o mantenimiento de conformidad con lo dispuesto en al

La solicitud de licencia para realizar cualquier actuación sobre uno de estos elementos, deberá ser informada previamente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, sin cuyo informe favorable no podrá ser concedida la licencia.

La protección del Patrimonio Edificado implica no sólo la consideración del bien a mantener en sí, sino la adecuación no negativa del entorno.

A efectos de protección de dicho entorno del Patrimonio Edificado, se define en principio un área de influencia de la magnitud que se describe a continuación, sin perjuicio de la aplicación de las Normas de Aplicación Directa (Art. 98.2 del Reglamento de Planeamiento).

- Edificios aislados.- Edificación en que se encuentren ubicados.

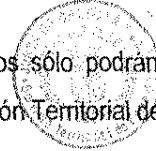
- Edificios no aislados.- 50 m. de distancia a contar desde sus fachadas en todas direcciones. En este área las edificaciones e intervenciones de todo tipo adoptarán la tipología y utilizarán los materiales característicos de la zona, acordes con los elementos protegidos próximos.

Los yacimientos arqueológicos catalogados quedan protegidos conforme a la establecido en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

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.



Las excavaciones arqueológicas deberán ajustarse al Decreto 37/85 de la Junta de Castilla y León (30 de Abril de 1.985).

La Junta de Castilla y León ha declarado Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico el Camino de Santiago y la Calzada de la Plata, estableciendo el ámbito de afección.

El municipio de San Justo de la Vega está atravesado por ambos. Los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias, tanto a escala de término municipal como a escala de núcleo, recogen su trazado y zona de protección. Estando en trámite la redacción del Plan Especial del Camino de Santiago, lo que se llevará a efecto para la Calzada de la Plata, las presentes normas remiten la regulación específica de la protección dentro de este ámbito a la normativa de dichos Planes Especiales.

Cautelarmente, hasta que se produzcan las aprobaciones definitivas de ambos planes y dado que estas Normas Urbanísticas no contienen determinaciones suficientes para suplir la figura del Plan Especial, los expedientes relativos a cualquier actuación que requiera licencia dentro de los ámbitos de protección definidos, deberán de seguir la tramitación habitual de autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

León, octubre de 2002

Por el Equipo Redactor

El Ingeniero de Caminos, C. y P.

Oscar F. González Vega

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

03 Oct. 2002

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



12.1.- CATÁLOGO DE YACIMIÉNTOS ARQUEOLÓGICOS

1. **Nombre del yacimiento:**

Localidad: San Justo de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-001

Coordenadas

Longitud: 2-19-50

Latitud: 42-27-10

Descripción general: Hacha de bronce de apéndices laterales 201 mm longitud y 64 mm anchura máxima

2. **Nombre del yacimiento:** La Iglesia Vieja

Localidad: San Román de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-002

Coordenadas

Longitud: 02-20-30

Latitud: 42-28-10

Descripción general: Lugar llamado Iglesia Vieja, a 500 m al Oeste del pueblo, en la ribera del Tuerto.

En él se encuentran restos de paredes y teja curva

3. **Nombre del yacimiento:** El Cementerio

Localidad: Nistal

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-003

Coordenadas

Longitud: 02-19-30

Latitud: 42-25-30

Descripción general: Al Norte del pueblo de Nistal, en una pequeña elevación próxima al cementerio, aparecen restos de una construcción antigua.

Se percibe estructura rectangular que ocupa una pequeña extensión restos romanos como téglulas y ladrillos.

(marcado al lado cementerio)

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.



4. **Nombre del yacimiento: El Monte**

Localidad: Nistal

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-004

Coordenadas

Longitud: 02-17-15

Latitud: 42-26-20

Descripción general: Sobre segunda terraza del río Tuerto, en su margen izquierda y al Noroeste del monte de encinas, sin llegar a superar la cárcava que lo divide al Sur, y entre el frente de la terraza y la vaguada paralela, se recogió la industria en superficie, con una dispersión grande.

Elaborada sobre cuarcita de grano grueso, de tonos claros y con abundantes placas.

Se recogieron 30 piezas: 16 núcleos (alguno "fresco"); 9 lascas (1 "fresco"); 2 cantos trabajados; 2 bifaces, una parcial y una sobre placa; 1 "Bec" y un Hendedor de tipo "0"

5. **Nombre del yacimiento: El Crucero – Los Paleiros - Arrotos**

Localidad: San Justo de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-004

Coordenadas

Longitud: 02-18-43

Latitud: 42-27-10

Descripción general: Situado en la superficie de la terraza 2ª de la margen izquierda del río Tuerto. Extendiéndose por gran parte de los términos de San Justo de la Vega, San Román de la Vega, Nistal y Estébanez de la Calzada.

Materiales: Cuchillo de dorso sobre lasca
Útil sobre placa
Dos cantos trabajados
Tres núcleos y dos lascas
Todo ello fabricado en cuarcita

CERTIFICADO: 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.



6. **Nombre del yacimiento:**

Localidad: San Justo de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-005

Coordenadas

Longitud: 02-19-50

Latitud: 42-27-10

Descripción general: Inscripción Funeraria. Iglesia Parroquial de San Justo de la Vega. Sillar de granito de forma alargada 0,39 x 0,64 x 0,56.

Depositado en museo de los Caminos de Astorga.

7. **Nombre del yacimiento:**

Localidad: San Justo de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: 24-148-0003-03

Coordenadas

Longitud: 6-0-29

Latitud: 42-26-29

Descripción general: Extensión 3,5 Has

Se han localizado de forma muy dispersa escasos restos de materiales de cerámica común y en mayor cantidad restos constructivos, entre los que destacan fragmentos de téglulas con pestaña cuadrada e ímbrices con marcas de dados, un fragmento de quiciadera de esquistos y varios mampuestos también de esquisto y un fragmento de opus signium, no se aprecian evidencias de estructuras en superficie. La naturaleza de los hallazgos hace pensar que se trata de un asentamiento rural de cierta entidad de la zona Suburbana de Astorga.

8. **Nombre del yacimiento: Fonviella – Fuente del Canto**

Localidad: San Román de la Vega

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-008

Coordenadas

Longitud: 02-20-39

Latitud: 42-29-03

Descripción general: Varios fragmentos de cerámica común romana, lisa y de cocción oxidante. Varios fragmentos de dolía junto a materiales de construcción: téglulas, ladrillos y teja curva

CERTIFICADO: 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,



[Handwritten signature]

9. **Nombre del yacimiento: Yacimiento Las Hiruelas**

Localidad: Celada

CLAVE IDENTIFICACIÓN: CL-LE-148-009

Coordenadas

Longitud: 02-20-39

Latitud: 42-25-32

Descripción general: Situado en zona llana de terreno arcilloso a la derecha del camino de Cuevas y corre paralelo a N-VI. El pago donde se asienta se denomina las Hiruelas o las Viñas y está próximo al pueblo de Celada. No se aprecian restos arquitectónicos.

Varios fragmentos de cerámica moderna y abundantes resto de teja Curva.

10. Nombre del yacimiento: Teso la Ventana

Localidad: Celada

CLAVE IDENTIFICACIÓN: 24-148-0001-02

Coordenadas

Longitud: 6-01-56

Latitud: 42-25-52

Descripción general: yacimiento situado a unos 750 al Norte de Celada sobre plataforma amesetada de una colina que cae hacia el río Jerga, que discurre al Este del enclave Dentro del área del yacimiento se han documentado restos constructivos (tejas, tégulas, esquistos de pizarra), escorias y material cerámico de distintos tipos. La dispersión del material es bastante regular, sin que se haya observado ningún área de concentración, la zona de localización del yacimiento se encuentra afectada por la repoblación de pinos.

(el orden de numeración se corresponde con la señalada en el plano de Ordenación General del Municipio)

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

03 MAR. 2010

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



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

03 de Mayo de 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

12.2.- CATÁLOGO DE ARQUITECTURA

IGLESIA DE S. XVIII
SAN JUSTO DE LA VEGA



Descripción general: Espadaña mampostería 4 cuerpos. El bajo llega a cumbra iglesia y otro de pequeña dimensión, ciegos, otros dos huecos de campanas rematados con frontón triangular. Adosada escalera de acceso al cuerpo de campanas.
Protección integral de la espadaña



[Handwritten signature]
ALZADO DE LA COMISIÓN.

**CRUCERO SANTO TORIBIO S. XV - XX
SAN JUSTO DE LA VEGA**



Descripción general: Gótico Antiguo crucero sillería con imagen labrada y basamento de piedra escalonado en cuatro niveles. Recientemente restaurado.
Protección integral

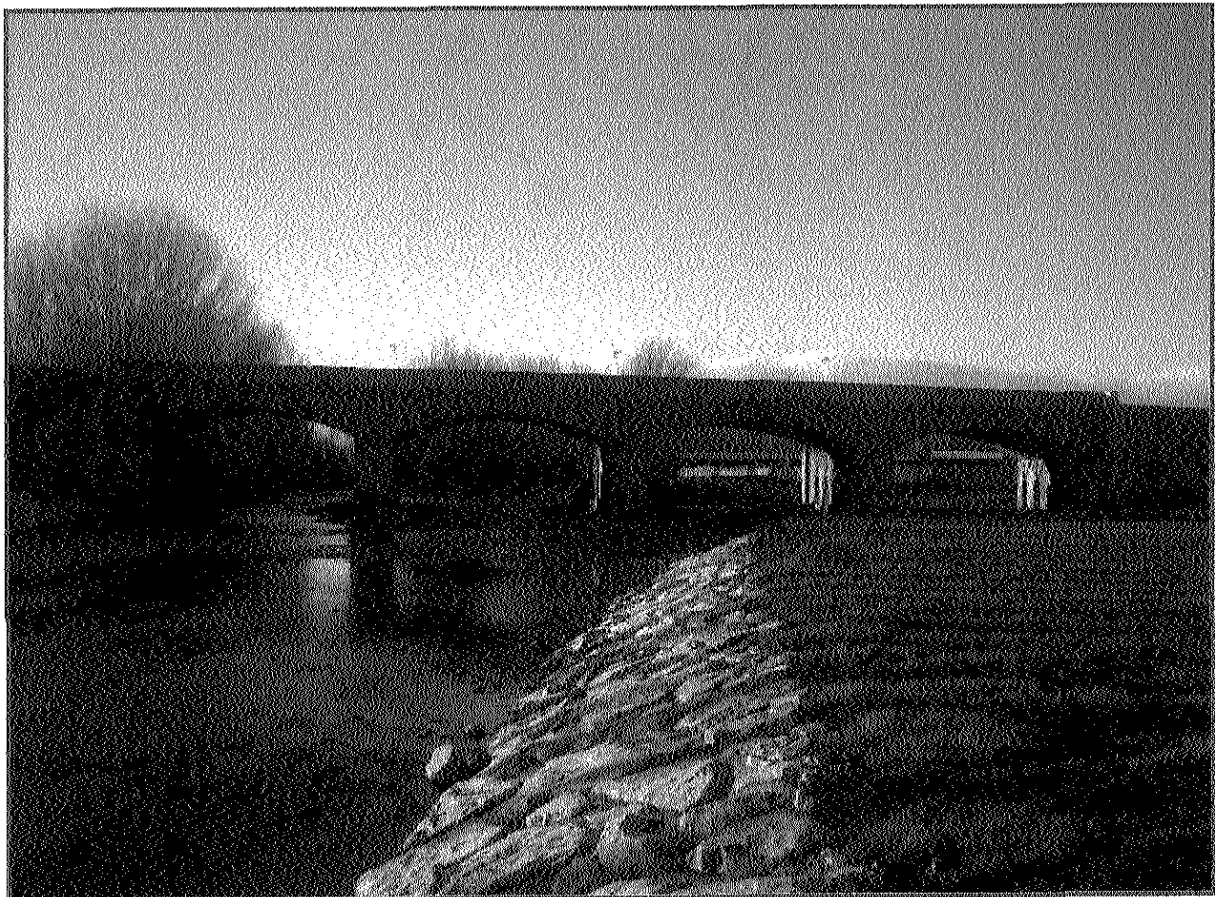
CERTIFICO: Que el presente documento fue aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 MAR 2007

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



**PUENTE SOBRE RÍO TUERTO EN N-120 (1862)
SAN JUSTO DE LA VEGA**



Descripción general: Fábrica de sillería con cuatro bóvedas escarzanas sobre pilas con tajamares semicilíndricos adosados aguas arriba y abajo y con sombreretes semicónicos sobre imposta saliente que marca el arranque de los arcos.

"Catálogos de puentes anteriores a 1936. Biblioteca CEHOPU, 1988".

Protección integral

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

03 MAR 2000

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

IGLESIA
CELADA



Descripción general: Construida en el S. XVIII. Dispone de una nave de planta rectangular a la que se ha adosado la sacristía y el porche. La torre espadaña se levanta a sus pies.

Muros de mampostería con pilastras y contrafuertes.

Protección integral

(Se propone el cambio de cubrición de pizarra – teja)

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

03/10/2011

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



IGLESIA

SAN ROMÁN DE LA VEGA



Descripción general: Construida en el S. XVIII.

Nave central con 2 capillas laterales, formando planta de cruz latina, a la que se han adosado diversas dependencias (sacristía, porche, etc).

Cuenta con torre espadaña a los pies muros de mampostería.

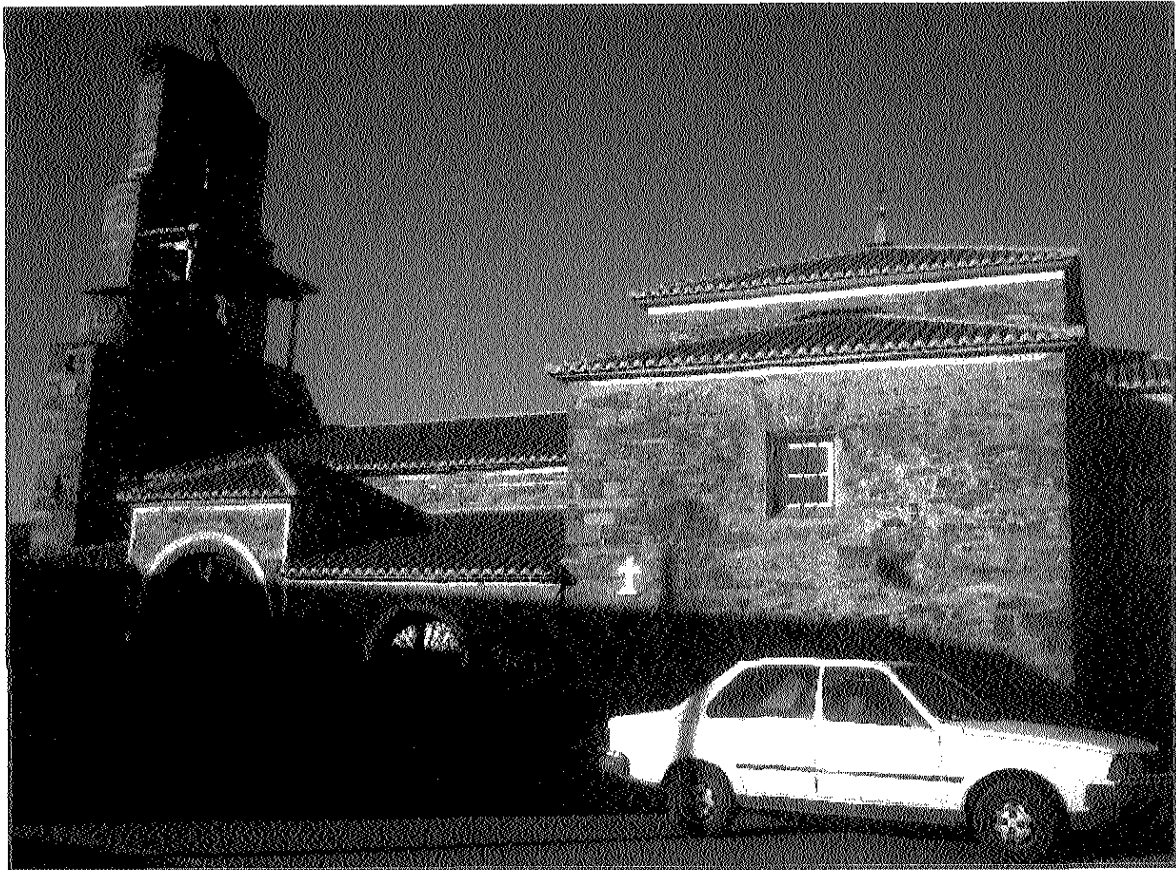
Protección integral

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
CONSEJO REGULADOR DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO
GO. León, Galatariaga, 11

03/04/2003

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

IGLESIA
NISTAL



Descripción general: Construida en el S.XVIII.

Nave central y 2 capillas laterales, formando planta de cruz latina.

Se ha adosado porche cerrado.

Torre espadaña levantada a los pies.

Muros de mampostería.

Protección integral.

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

VIVIENDA
SAN JUSTO DE LA VEGA

03 MAR 2014

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Nombre: Vivienda
Núcleo: San Justo de la Vega
Localización: C/ Real nº 45 y 47
Época: Fechada en 1856
Tipología: Popular
Estado de conservación: Deficiente parcial

Descripción: Edificio representativo de la antigua tipología tradicional del núcleo. Dos alturas, con fachada a la que se abren los huecos de viviendas en planta baja y altillo así como el acceso a la vivienda y en un lateral el portón de acceso al zaguán y patio y sobre él el "boquero" del pajar. Se cubre a dos aguas con teja árabe, prolongada sobre alero de madera. Al exterior se muestra enfoscada en cemento gris.

03 MAR. 2009

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.

VIVIENDAS EN HILERA
SAN JUSTO DE LA VEGA



Nombre: Viviendas en hilera
Núcleo: San Justo de la Vega
Localización: C/ Real, nº 52 y 50
Época: Siglo XX, primer tercio
Tipología: Ecléctica
Uso: Vivienda

Estado de conservación: Bien

Nivel de Protección: Ambiental.

Descripción: Edificio de dos alturas con fachadas chapadas en piedra rejuntada y recercado de huecos en ladrillo visto. Los huecos tienen proporciones verticales, alternándose en primera planta los balcones enrasados y un mirador, en un caso, y un balcón sobre peana de piedra y balcón enrasado en otro. Poseen acceso diferenciado a vivienda y portón, en uno de los casos cambiada la original carpintería por chapa metálica forrada en plástico marrón. Cubierta a dos aguas de teja árabe.

VIVIENDA
SAN JUSTO DE LA VEGA

Nombre: Viviendas
Núcleo: San Justo de la Vega
Localización: C/ Real, nº 57
Época: Siglo XX, primer tercio
Tipología: Ecléctica
Uso: Vacante

Estado de conservación: Bien

Nivel de Protección: Ambiental.

Descripción: Edificio en esquina, de dos plantas. Estrecha fachada principal, de composición simétrica, en planta baja puerta de acceso y ventana y sobre ella balcón volado con rejería. Se presenta encalada en blanco, marcándose los recercados de huecos y zócalo en color ocre a modo de despieces. Cubierta a tres aguas de teja árabe, sobre ménsulas de fábricas decoradas.

CERTIFICO: Que el presente documento
fue aprobado por la Comisión de Urbanismo
de la Corporación Municipal de San Justo de la Vega
de León celebrada el

09 MAR 2007

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



VIVIENDA
SAN JUSTO DE LA VEGA

CERTIFICO: Que el presente documento
tiene carácter de *certificado* en nombre
de la Comisión Provincial de Urbanismo
de León (León, España).

U. S. M. L. S. J.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN.



Nombre: Conjunto de viviendas en hilera.

Núcleo: San Justo de la Vega

Localización: C/ Real, nº 65 y 67

Época: Siglo XX, primer tercio

Tipología: Ecléctica

Uso: Vivienda

Estado de conservación: Bien

Nivel de Protección: Ambiental.

Descripción: Edificio de dos alturas. Fachadas de composición simétrica, chapada en piedra rejunxada y recercado de huecos en ladrillo visto. Los huecos tienen proporciones verticales, con balcones en primera planta sobre peanas con ménsulas. Cubierta a dos aguas de teja árabe.

VIVIENDA
SAN JUSTO DE LA VEGA



COMITADO: Que el presente documento
fue aprobado en la sesión de la Comisión
de Ordenación Territorial y Urbanismo
de León convocada en
09 de Mayo de 2014.
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,

Nombre: Vivienda
Núcleo: San Justo de la Vega
Localización: C/ Real nº 74 bis
Época: Siglo XX principios
Tipología: Ecléctico, influencia inicios
Movimiento Moderno
Uso: Vacante

Estado de conservación: Bien parcial

Nivel de Protección: Ambiental

Descripción: Edificio de dos plantas más cuerpo de buhardilla sobre cubierta, rematado con frontón triangular. La fachada se compone con portón de acceso y sobre él mirador acristalado sobre peana apoyada sobre ménsulas, en cuyos entrepaños se abren sendos óculos de traza oval. Junto a estos huecos se sitúa en planta baja ventana y sobre ella balcón con barandilla volada, asimismo sobre peana y ménsulas

decoradas. Las barandillas con motivos modernistas. Al exterior su fábrica se muestra revestida con revoco ocre e imitación de despiece.

**CONJUNTO DE DOS VIVIENDAS
SAN JUSTO DE LA VEGA**

CERTIFICO: Que el presente documento
de la Dirección Territorial de Urbanismo
de León celebrada el

03 de mayo de 2011
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Nombre: Conjunto de dos viviendas
Núcleo: San Justo de la Vega
Localización: C/ Real nº 77
Época: Siglo XX - primer tercio
Tipología: Arquitectura de ladrillo, ecléctica
Uso: Vivienda

Estado de conservación: Bien

Nivel de Protección: Ambiental

Descripción: Edificio de dos plantas. Fachada de composición simétrica, con hueco de acceso centrado y sobre el balcón volado sobre peana apoyada en ménsulas y, a los lados, pareja de huecos de ventanas. En una de las viviendas el acceso es un amplio portón. La fachada se encuentra revestida y pintada de blanco, y el zócalo en crema. Los huecos se recercan con ladrillo visto, arcos vahidos puesto el ladrillo a sardinel, con

clave central decorada, todo ello pintado en rojo y las claves en blanco. Cubierta a dos aguas de teja árabe, cornisa realizada en ladrillo puesto en diente de sierra.

VIVIENDA
SAN JUSTO DE LA VEGA

El presente documento fue aprobado según se ha indicado en la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de León celebrada el

03 de Mayo de 2015

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Nombre: Vivienda

Núcleo: San Justo de la Vega

Localización: C/ Real nº 79

Época: Siglo XX - primer tercio

Tipología: Ecléctica, influencia inicios
Movimiento Moderno

Uso: Vivienda

Estado de conservación: Bien

Nivel de Protección: Ambiental

Descripción: Edificio de dos plantas. Fachada de composición muy ordenada. Huecos de composición vertical, decorados los dinteles y laterales con revoco con motivos de influencia modernista y ladrillo visto,

