



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE LEÓN

Administración.—Excmo. Diputación (Intervención).
Teléfono 987 292 171.
Imprime.— Imprenta Provincial. Complejo San Cayetano.—Teléfono 987 225 263. Fax 987 225 264.—E-mail: dlimpre@argored.com

Lunes, 15 de diciembre de 2003
Núm. 286

Depósito legal LE-1-1958.
Franqueo concertado 24/5.
No se publica domingos ni días festivos.

SUSCRIPCIÓN Y FRANQUEO		
	Precio (€)	IVA (€)
Anual	47,00	1,88
Semestral	26,23	1,04
Trimestral	15,88	0,63
Franqueo por ejemplar	0,26	
Ejemplar ejercicio corriente	0,50	0,02
Ejemplar ejercicios anteriores	0,59	0,02

ADVERTENCIAS
1ª—Los señores Alcaldes y Secretarios municipales dispondrán que se fije un ejemplar de cada número de este BOLETÍN OFICIAL en el sitio de costumbre, tan pronto como se reciba, hasta la fijación del ejemplar siguiente.
2ª—Las inserciones reglamentarias en el BOLETÍN OFICIAL se enviarán a través de la Diputación Provincial.

INSERCIONES
0,80 € por línea de 85 mm, salvo bonificaciones en casos especiales para municipios.
Carácter de urgencia: Recargo 100%.

SUMARIO

Página

Página



Subdelegación del Gobierno —
Diputación Provincial —
Administración General del Estado —
Administraciones Autonómicas 1

Administración Local —
Administración de Justicia —
Anuncios Particulares —
Anuncios Urgentes —

Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de León en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2003, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo que, copiado literalmente, dice:

6.- REVISIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUSTO DE LA VEGA, PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE.

Visto el expediente correspondiente a la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, en el que constan los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Mediante escrito de 14 de enero de 2003, registrado de entrada el mismo día, el Alcalde del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, remite a la Comisión Territorial de Urbanismo tres ejemplares de la documentación técnica de la Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales de referencia, debidamente diligenciados, certificado del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 20 de noviembre de 2002 de aprobación provisional, así como copias del expediente administrativo, debidamente diligenciadas.

II.- La aprobación inicial del expediente, se produjo en el Pleno de la Corporación celebrado el 14 de agosto de 2001, exponiéndose el Avance del Plan al público, por plazo de dos meses, por anuncios en el *Boletín Oficial de Castilla y León* N° 243 de 19 de diciembre de 2000, *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA* N° 289 del mismo día, así como anuncio en el *Diario de León* del 7 de diciembre de 2000 y la aprobación inicial, mediante publicaciones en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA* de fecha 3 de septiembre de 2001, *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 31 de agosto de 2001 y en el periódico *Diario de León* del 24

de agosto de 2001, respectivamente, habiéndose presentado las doce alegaciones que constan en el expediente.

III.- En virtud del artículo 52.5 de la LUCyL y al haberse producido una alteración sustancial del texto aprobado inicialmente, se acordó por el Ayuntamiento, un nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes, con publicaciones en el *BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA* de fecha 22 de junio de 2002 y *Boletín Oficial de Castilla y León* de fecha 1 de julio de 2002, no constando en el expediente publicación alguna en uno de los periódicos de mayor tirada de la Provincia, aunque si consta en el certificado de fecha 13 de agosto de 2002, expedido por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, que dicha publicación se efectuó. Consta en el expediente la certificación del resultado de la información pública, de fecha 12 de agosto de 2002, no habiéndose presentado alegaciones.

IV.- El acuerdo de aprobación provisional, se adoptó por el Pleno del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, con el quórum necesario, en la sesión celebrada el 6 de junio de 2002, ratificándose dicho acuerdo a la vista de la ausencia de alegaciones, en sesión extraordinaria de fecha 13 de agosto de 2002.

V.- La tramitación del presente expediente se ajustó a la que se señala en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por lo que la Comisión Territorial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, emitió informe sobre la Revisión de referencia, en la sesión celebrada el 19 de diciembre de 2001, cuyo informe es vinculante en lo que afecte al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para la aprobación definitiva del presente expediente, en su caso, a tenor de lo que establece el artículo 54.2, en relación con el artículo 138.2.a) 2° de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Dicho acuerdo habrá de adoptarse antes de tres meses desde la entrada del documento completo. Si se observaren deficiencias, según su naturaleza y gravedad, se optará entre: a) Su directa subsanación, mediante la introducción de las correcciones, modificaciones o in-

novaciones necesarias, que se señalarán en el acuerdo de aprobación; b) La suspensión de la aprobación, para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias y eleve de nuevo el expediente, antes de tres meses desde la recepción del acuerdo; c) La suspensión parcial de la aprobación, cuando las deficiencias sólo afecten a una parte de las Normas, pudiendo aprobarse definitivamente el resto; en tal caso, se fijará un plazo para la nueva presentación de la parte no aprobada.

2.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

3.- Consta en el expediente que, de conformidad con lo que se establece en el artículo 52.4 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se solicitaron los informes preceptivos de los organismos correspondientes de la Administración del Estado, de la Junta de Castilla y León, de la Diputación Provincial y del Registro de la Propiedad, así como el de la Comisión Territorial de Urbanismo, habiéndose emitido los informes que constan en el expediente administrativo.

4.- Se remiten tres ejemplares debidamente diligenciados, que constan de la siguiente documentación:

4.1 Tomo correspondiente a la Ordenación, conteniendo la siguiente documentación:

a) Memoria Informativa conteniendo a su vez apartado correspondiente a las Normas Urbanísticas.

b) Planos de información según la siguiente relación:

- Plano 1-1. (E: 1/1.000): Estructura Urbana y Volumetría de San Justo de la Vega.

- Plano 1-1. (E: 1/1.000): Estructura Urbana y Volumetría de San Justo de la Vega.

- Plano 1-2 (E: 1/1.000): Estructura Urbana y Volumetría de San Román de la Vega.

- Plano 1-3 (E: 1/1.000): Estructura Urbana y Volumetría de Nistal.

- Plano 1-4 (E: 1/1.000): Estructura Urbana y Volumetría de Celada de la Vega.

- Plano 2-1-1 (E: 1/1.000): Alcantarillado San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 4. (E: 1/1.000): San Justo de la Vega Saneamiento.

- Plano 2-1. Hoja 5. (E: 1/1.000): San Justo de la Vega Saneamiento.

- Plano 2-1. Hoja 6. (E: 1/1.000): San Justo de la Vega Saneamiento.

- Plano 2-1-2 (E: 1/1.000): Alcantarillado San Román de la Vega.

- Plano 2-1-3 (E: 1/1.000): Alcantarillado Nistal.

- Plano 2-1-4 (E: 1/1.000): Alcantarillado Celada.

- Plano 2-2-1 (E: 1/1.000): Abastecimiento San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 4. (E: 1/1.000): Abastecimiento San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 5. (E: 1/1.000): Abastecimiento San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 6. (E: 1/1.000): Abastecimiento San Justo de la Vega.

- Plano 2-2-2 (E: 1/1.000): Abastecimiento San Román de la Vega.

- Plano 2-2-3 (E: 1/1.000): Abastecimiento Nistal.

- Plano 2-2-4 (E: 1/1.000): Abastecimiento Celada de la Vega.

- Plano 2-3-1 (E: 1/1.000): Alumbrado San Justo de la Vega.

- Plano 2-3-1. (E: 1/1.000): Alumbrado San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 4. (E: 1/1.000): Alumbrado San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 5. (E: 1/1.000): Alumbrado San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 6. (E: 1/1.000): Alumbrado San Justo de la Vega.

- Plano 2-3-2 (E: 1/1.000): Alumbrado San Román de la Vega.

- Plano 2-3-3 (E: 1/1.000): Alumbrado Nistal.

- Plano 2-3-4 (E: 1/1.000): Alumbrado Celada de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 1. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 2. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 3. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 4. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 5. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-1. Hoja 6. (E: 1/1.000): Pavimentación San Justo de la Vega.

- Plano 2-2. Hoja 1. (E: 1/1.000): Pavimentación San Román de la Vega.

- Plano 2-2. Hoja 2. (E: 1/1.000): Pavimentación San Román de la Vega.

- Plano 2-3. Hoja 1. (E: 1/1.000): Pavimentación Nistal.

- Plano 2-3. Hoja 2. (E: 1/1.000): Pavimentación Nistal.

- Plano 2-4. Hoja 1. (E: 1/1.000): Pavimentación Celada.

- Plano 2-4. Hoja 2. (E: 1/1.000): Pavimentación Celada.

4.2 Tomo correspondiente a la Ordenación, conteniendo la siguiente documentación:

Volumen I:

a) Memoria Justificativa y proceso de tramitación e información pública

Volumen II:

a) Memoria Complementaria de determinaciones

b) Normas urbanísticas reguladoras

c) Catálogo.

d) Planos de ordenación según la siguiente relación:

-Plano 1 (E: 1/25.000): Clasificación del suelo del Municipio

-Planos 2.1 Hoja 1 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.1 Hoja 2 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.1 Hoja 3 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.1 Hoja 4 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.1 Hoja 5 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.1 Hoja 6 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Justo de la Vega

-Planos 2.2 Hoja 1 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Román de la V. -Planos 2.2 Hoja 2 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano San Román de la V.

-Planos 2.3 Hoja 1 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano de Nistal

-Planos 2.3 Hoja 2 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano de Nistal

-Planos 2.4 Hoja 1 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano de Celada

-Planos 2.4 Hoja 2 (E: 1/1000): Ordenación núcleo urbano de Celada

La referida documentación se considera completa y suficiente de acuerdo con el artículo 51 de la LUCyL. No obstante, dado que en el volumen correspondiente a la Información se acompaña junto con la Memoria Informativa un compendio de Normas Urbanísticas Reguladoras debe considerarse que éstas quedan anuladas por las aportadas en el volumen correspondiente a la Información.

5.- En el expediente figuran los siguientes informes sectoriales:

5.1 Servicio Territorial de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio Cultural: Se informa favorablemente, no obstante se recogen de oficio los yacimientos arqueológicos relacionados en la nueva documentación aportada por Patrimonio.

5.2 Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento: El informe emitido hacía referencia a la ausencia de determinados aspectos de la Ley 25/88 de Carreteras en especial, las distancias de las líneas de edificación, servidumbre y de afección, así como al trazado de la Autopista León-Astorga, aspectos que quedan recogidos en la nueva documentación.

5.3 Servicio Territorial de Fomento, Carreteras: Al recogerse las determinaciones relativas a usos y zonas contempladas en la Ley 5/1988 de Carreteras, acotarse las zonas de infraestructura y reflejarse el trazado de la Autopista León-Astorga, se informa favorablemente.

5.4 Informe de la Diputación de León: El informe plantea una serie de determinaciones en cuanto al ancho de los tramos urbanos y las condiciones de urbanización. Aporta una relación de las carreteras y caminos vecinales pertenecientes a la Diputación indicando el ancho de las calzadas, y realiza una serie de recomendaciones respecto a la realización de los servicios urbanísticos por debajo de las aceras, determinación que se recoge de oficio en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas.

5.5 Informe de Confederación Hidrográfica del Duero: Se limita a hacer referencia a la necesidad de cumplir la normativa vigente de la Ley de Aguas de 2 de agosto y Reglamento Público Hidráulico.

5.6 Informe del Registro de la Propiedad de Astorga: Lo emite en sentido favorable.

5.7 Informe de RENFE: Se emite en sentido favorable

5.8 Informe del Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería: No se indica objeción alguna a las Normas Urbanísticas.

5.9 Informe de la Sección de Protección Ambiental del Servicio Territorial de Medio Ambiente: Se remite informe relativo a las vías Pecuarias existentes en el término municipal cuyo trazado se encuentra recogido en el Plano nº 1 correspondiente a la Clasificación del suelo del Término Municipal. No obstante los anchos correspondientes a la Cañada Real y el Cordel de León a Astorga, según el informe de Medio Ambiente, se recogen de oficio en el Plano nº 1 y en el Capítulo 10.2 "Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras", así como en el Capítulo I "Sistema General de Carreteras."

6.- De toda la documentación obrante en el expediente se deducen las siguientes consideraciones:

6.1.- Se suprime el uso de vivienda en el suelo clasificado por las Normas Urbanísticas como rústico de entorno urbano. No obstante, dado que la definición prevista en las Normas Urbanísticas plantea contradicciones con el concepto establecido para esta clase de suelo en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, se determina que el suelo rústico de entorno urbano, definido en las Normas Urbanísticas, tiene las limitaciones establecidas en el precitado texto legal, siendo por tanto autorizables únicamente usos agrícolas, y no así viviendas ni almacenes o usos industriales. Asimismo en dicho ámbito se establece una altura máxima de dos plantas, determinaciones todas ellas que se recogen de oficio.

6.2.- En las fichas de desarrollo del Suelo Urbanizable no Delimitado no se establece el porcentaje de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas con protección pública según se determina en la Ley 10/2002 de 10 de julio por la que se modifica la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y que para esta clase de suelo se establece en el 30% del aprovechamiento lucrativo de cada Sector. Análogamente, y en ausencia de determinación explícita del Aprovechamiento Medio en las fichas correspondientes al Suelo Urbanizable no Delimitado, se establece asimismo de oficio que la edificabilidad bruta señalada en las referidas fichas tiene el carácter de Aprovechamiento Medio Máximo.

6.3.- En cuanto a la zona delimitada como Suelo Urbano Industrial a ambos lados de la C.N. 120, se justifica su condición de Suelo urbano por disponer de todos los servicios urbanísticos.

7.- En consecuencia con lo expuesto, a la vista del cumplimiento de los parámetros exigidos por la normativa urbanística de aplicación y habiéndose introducido de oficio las determinaciones señaladas en los apartados 5.1, 5.4, 5.9 y 6.2 del presente Acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 54.2.a) de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, procede aprobar definitivamente la revisión de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de San Justo de la Vega.

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica, y de conformidad con ella, así como la Ley 6/98, de 23 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1992, en los preceptos no declarados anticonstitucionales por la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ni derogados por la citada Ley 6/98, la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Gestión Urbanística, en lo que resulte aplicable a tenor de lo dispuesto en el Decreto 223/99, de 5 de agosto, por el que se aprueba la tabla de preceptos de los Reglamentos urbanísticos que resultan aplicables en relación con la citada Ley 5/99 y demás disposiciones de aplicación, por unanimidad de sus miembros, la Comisión territorial de Urbanismo,

ACUERDA: APROBAR DEFINITIVAMENTE la Revisión de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de San Justo de la Vega, en los términos que constan en el presente Acuerdo.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento, de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación, según lo dispuesto en los artículos 107, 114 y siguientes de la vigente Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero en relación con lo establecido en el artículo 138.4 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

Lo que se hace público a los efectos prevenidos en el artículo 61.2 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

León, 3 de octubre de 2003.-La Jefe del Servicio Territorial, Ana Suárez Fidalgo.-La Secretaria de la Comisión, Beatriz González Barrio.

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

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS.

A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 43 Y 44 DE LA LEY 5/1999, DE 8 DE abril, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO.

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

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

Se clasifica el suelo en:

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

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

- Clasificación de todo el término municipal en todas o algunas de las clases y categorías de suelo definidas en los artículos 11 a 16, según las características del territorio.

- Previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.

- Catálogo de los elementos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan en cada caso.

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

Las Normas que se redactan incluirán también las siguientes determinaciones:

- Relación de los usos del suelo que se declaren fuera de ordenación.
- En suelo rústico, las normas de protección que procedan en cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones.
- En suelo urbanizable no delimitado, condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los

sectores, regular sus parámetros y determinar dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.

1.2.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACIÓN.

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

Como fines a alcanzar, señalamos los siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4º.- Proteger el medio natural.

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

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

5º.- Proteger el Patrimonio Histórico-Artístico.

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

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

1.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

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

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

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

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

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

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

1.4.- DETERMINACIONES FÍSICAS, INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIÓN.

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

1.4.1.- EDIFICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

1.4.2.- INFRAESTRUCTURAS.

El municipio es cruzado por su parte occidental por las carreteras, de titularidad estatal, N-VI (Madrid-La Coruña) en un tramo de 1,900 km, por la autovía del Noroeste A6 en un tramo de 2,100 km y por la N-120 en un tramo de 5,200 km y de 5 km la variante de ésta. Está en construcción la autopista de peaje León-Astorga.

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

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

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

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

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

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

Los depósitos reguladores están en aceptables condiciones.

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

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

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

- Celada	100 kVA
- Celada (Urbanización El Tomillar)	250 kVA
- Nistal 1	100 kVA
- Nistal 2	100 kVA
- Nistal 3	100 kVA
- San Justo de la Vega 1	250 kVA
- San Justo de la Vega 2	160 kVA
- San Justo de la Vega 1	100 kVA
- San Román de la Vega	250 kVA

- San Román de la Vega (Bº de Abajo)	50 kVA
- Viviendas AIPTESA	25 kVA
- Plásticos Noroeste	315 kVA
- Palcarsa SA	315 kVA
- Diputación de León	160 kVA
- Embutidos Quiñones	125 kVA
- Particulares	50, 25 y 30 kVA

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

El servicio puede considerarse bueno.

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

Todos los núcleos cuentan con servicio automático de teléfono.

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

1.4.3.- EQUIPAMIENTO.

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

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

1.4.4.- PROPIEDAD DEL SUELO.

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

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

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

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

1.4.5.- ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

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

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

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

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

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

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

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

1.5.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.5.1.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

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

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

1.5.2.- JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA.

1.5.2.1.- CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN.

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

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

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

En el Suelo Urbano Consolidado distinguimos los siguientes tipos:

- 1.- Suelo Urbano Casco Rural. (SUC).
- 2.- Suelo Urbano Residencial Extensivo. (SUCE).
- 2.- Suelo Urbano de Equipamiento. (SUEQ).
- 3.- Suelo Urbano-Espacio Libre Público. (SUELPL).
- 4.- Suelo Urbano Industrial. (SUI).

- En el Suelo Urbano casco rural, incluimos aquellas áreas que están consolidadas en su totalidad o en un gran porcentaje con edificaciones, aquellas que disponen de todos los servicios fundamentales y aquellas que, encontrándose entre las antedichas o zonas contiguas, y siendo de escasa superficie, se considera que pueden alcanzar tal aptitud fácilmente y mediante actuaciones aisladas descritas en el artículo 69 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Se incluyen áreas escasamente consolidadas, todas de pequeño tamaño por lo que no es precisa la redacción de planeamiento de desarrollo, teniendo en cuenta que son contiguas a otras consolidadas y es por ello que disponen de los servicios de abastecimiento de agua y alcantarillado muy próximos y los viales son generalmente prolongación de los existentes y por no estar justificadas las cesiones propias del suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que, como se indica en 1.7 de la presente memoria, los estándares de zonas verdes y equipamientos se cumplen holgadamente.

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

Así mismo se incluye un área en el extremo Este del núcleo de San Justo de la Vega, al Sur de la calle Real y Este del camino del ce-

menterio. Ésta dispone de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y se prevé el acceso rodado a través de una vía de servicio paralela a la actual carretera y con la rasante ajustada a las parcelas.

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

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

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

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

Se incluye una zona situada al Este del núcleo de San Justo de la Vega, en ambos márgenes de la calle Real, dado que dispone de todos los servicios fundamentales ejecutados durante las obras de ordenación de la travesía de la carretera N-120 por el Ministerio de Fomento, por ser de pequeño tamaño (por lo que no es justificable la necesidad de redacción de planeamiento de desarrollo), teniendo en cuenta que es contigua a otra consolidada y por no estar justificadas las cesiones propias del suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que, como se indica en 1.7 de la presente memoria, los estándares de zonas verdes y equipamientos se cumplen holgadamente. Para el acceso al área situada al Sur de la calle Real y Este del camino del cementerio, se prevé el acceso rodado a través de una vía de servicio paralela a la actual carretera y con la rasante ajustada a las parcelas. En esta área se respeta el ancho de calzada de 37,61 metros correspondiente al Cordel de León a Astorga.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

– SAUR: Al Norte de Celada, destinado a uso residencial.

1.5.2.2.-. USOS PERMITIDOS.

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

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

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

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

En el Suelo Industrial es necesaria una mayor especialización, por lo que se permiten únicamente el uso industrial, de almacenaje,

comercial y muy limitadamente el residencial, ligado a los usos específicos.

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

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

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

Cuadro de superficies de Suelo Urbano.

	SUC	SUCE	SUEQ	SUELP	SUI	TOTAL
CELADA	187.339 m²	63.237 m²	6.466 m²	9.787 m²	0 m²	266.829 m²
NISTAL	165.320 m²	0 m²	6.309 m²	14.730 m²	0 m²	186.359 m²
SAN JUSTO DE LA VEGA	435.642 m²	27.850 m²	19.437 m²	25.280 m²	127.357 m²	635.566 m²
SAN ROMÁN DE LA VEGA	380.206 m²	0 m²	8.570 m²	19.069 m²	0 m²	406.095 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	SUEQ (M²)	SUELP (M²)	HABIT.	ESTÁND. (M2/HAB)	ESTÁND. (M2/HAB)
CELADA	6.466	9.787	1.128	8,67	5,73
NISTAL	6.309	14.730	744	19,80	8,48
SAN JUSTO DE LA VEGA	19.437	25.280	2.085	12,12	9,32
SAN ROMÁN DE LA VEGA	8.570	19.069	1.710	11,15	5,01

(cumpliéndose los estándares legalmente establecidos)

2.- RESULTADO DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

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

Se compone de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

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

b) Normas Urbanísticas.

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

c) Planos de ordenación.

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

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

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

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

Publicado el anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 243 de fecha 19 de diciembre de 2000 y en periódicos de ámbito provincial de León. El expediente puede consultarse en el Ayuntamiento.

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

1.9.- PROPUESTAS DEL AYUNTAMIENTO.

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

1.10.- INFORME DE RENFE.

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

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

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

Publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA nº 202 de 3 de septiembre de 2001 y en los periódicos de ámbito provincial de León. El expediente puede consultarse en el Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

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

– Se adjunta y completa la documentación correspondiente a la Etapa de Información.

– Se recogen las dos vías pecuarias, Calzada Real Coruñesa y Cordel de León a Astorga, indicadas en el informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente. Se respetan y grafían los anchos en las zonas en que éstos son establecidos por la documentación citada.

– Se recogen las determinaciones y se delimita el ámbito del Camino de Santiago de conformidad con lo dispuesto en el Plan Regional.

– En cuanto a la altura máxima de la planta baja se establece en 3,50 metros medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del forjado, dado que ésta es la altura que se considera necesaria para el uso agropecuario, teniendo en cuenta la altura de la maquinaria agrícola actual.

– En lo relativo a la justificación de la inclusión en la ordenanza de SUCE-Suelo Urbano Residencial Extensivo de áreas de suelo en San Justo de la Vega y Celada, se justifica en el apartado 1.5.2.1 de la presente memoria, relativo a clasificación y delimitación del planeamiento propuesto. En este mismo apartado se justifica la existencia de suelo clasificado como Rústico de Entorno Urbano rodeado de Suelo Urbano y la clasificación como Suelo Urbano Industrial de la zona contigua a la carretera N-120 entre San Justo de la Vega y el límite Oeste del término municipal.

– En cuanto al Centro de Tratamiento de Residuos, en construcción, éste se clasifica como Sistema General.

MEMORIA COMPLEMENTARIA DE DETERMINACIONES

1.- NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACIÓN.

1.1.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, artículos 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.

1.2.- INTERPRETACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

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 artículo 99 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

1.3.- TRAMITACIÓN.

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

1.4.- NATURALEZA JURÍDICA.

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.

1.5.- ÁMBITO 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.- ÓRGANOS 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 artículo 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.- REVISIÓN.

(Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, artículo 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 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 artículo 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.

2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA GESTIÓN.

La dirección y el control de la actividad urbanística corresponde a la Comunidad Autónoma y a los municipios, según lo dispuesto en el artículo 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 artículo 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.- ÁMBITOS 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 artículo 69 o privada con la finalidad prevista en el apartado a) del mismo artículo, tal como se indica en el apartado b) del artículo 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 artículo 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 artículo 73 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

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.

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 artículo 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 artículo 89 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

2.3.1.- SISTEMA DE CONCIERTO.

2.3.1.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA.

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

2.3.2.2.- JUNTA DE COMPENSACIÓN

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

2.3.5.2.- CONCESIÓN.

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

2.3.5.3.- LIBERACIÓN.

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

2.3.5.4.- ESPECIALIDADES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

Según lo establecido en el artículo 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 pro-

cedimiento dispuesto en el artículo 94 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León; los convenios urbanísticos con la finalidad y normas señaladas en el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y los proyectos de urbanización, cuyo objeto se determina en el artículo 95 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y contenido en los artículos 69.1 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

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.

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. (Artículo 45 Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

Los estudios de detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo 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.

3.1.2.- CONTENIDO.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán la documentación fijada en el artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y artículo 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 artículo 55 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3.1.4.- FORMULACIÓN.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 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. (Artículo 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 artículo 51 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y artículos 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 pormenorizada 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 artículo 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 artículo 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. (Artículo 136.1 del Reglamento de Planeamiento).

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. (Artículo 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. (Artículo 47.3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León).

3.4.- PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

3.4.1.- OBJETO.

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

3.4.2.- CONTENIDO.

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

3.5.2.- CONTENIDO.

Según lo dispuesto en el artículo 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 artículo 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 artículo 75.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de las especialidades que se determinen para cada sistema de actuación.

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.

4.- ADQUISICIÓN DE LAS FACULTADES URBANÍSTICAS.**4.1.- FACULTADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.**

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

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 ÓRDENES DE EJECUCIÓN.**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 artículo 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.

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.

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.

5.2.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

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

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 justifican.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará al artículo 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 aquéllos, 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.

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 artículo 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 restantes 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, períodos 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 CONCESIÓN DE LICENCIAS.

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

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 artículo 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 artículos 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 artículo 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.

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 artículo 2 de la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León.
- 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; trasposos 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 al 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.

- 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 artículo 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 artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

5.5.- SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO RÚSTICO. TRAMITACIÓN.

Se llevará a cabo según lo establecido en los artículos 25 y 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Los usos permitidos (artículo 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 PRÓRROGA.

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.

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.- CÉDULA URBANÍSTICA, CONSULTA EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, ALINEACIÓN OFICIAL Y REPLANTEO DE LÍNEAS.

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 está 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.

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 el 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 habrá de efectuarse tanto al Ayuntamiento como a la Administración de la Comunidad Autónoma, conforme a las reglas señaladas en el artículo 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.

5.7.5.- REPLANTEO DE LÍNEAS.

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.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

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 Órdenes de Ejecución viene establecida en los artículos 106 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.9.- DECLARACIÓN DE RUINA.

El artículo 107 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León regula la declaración de ruina y el artículo 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 artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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 adecuamiento 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 albañiles.

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.

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.

6.3.- OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Las construcciones e instalaciones que, siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaren disconformes con las determinaciones de las Normas Urbanísticas, quedan calificadas 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 2 m 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 vallas 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., Óscar F. González Vega.

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

1.- TÍTULO I. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

Artículo 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 (artículo 10 de la LU).

- SUELO URBANO.
- SUELO URBANIZABLE.
- SUELO RÚSTICO.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.
- . 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 núcleos 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.

Artículo 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.
- SUELP Suelo Urbano Libre Público
- SUI Suelo Urbano Industrial.

. SUELO RÚSTICO:

- SUELO RÚSTICO COMÚN:
 - SREU De Entorno.
 - SRC Común.
- SUELO RÚSTICO PROTEGIDO:
 - SRPC Cauces, lagunas y vaguadas.
 - SRPI Infraestructuras.
 - SRPEP Ecológica - paisajística.
 - SRPA Agrícola.
 - SRPC-HA Cultural e Histórico-artística.

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

2.1.- CAPÍTULO I.- REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 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).

Artículo 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.

Artículo 8.- Adecuación de usos.

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

– 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 Renfe.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Otros Organismos competentes.
- 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

– 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.

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.

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 incluibles 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.- CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 16.- Actividades extractivas y movimiento de tierras.

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 (BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA de 13 de julio de 1991) y al Decreto 329/1.991 (BOCy L de 21 de noviembre de 1991) de la Junta de Castilla y León sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras.

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 mampostería, jardinería, arbolado, etc.

Artículo 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 180/1993 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.

Prevía 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 20/1986 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 la 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 de noviembre de 1987 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

3.- TÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

3.1.- CAPÍTULO I. NORMATIVA COMÚN A LOS DIVERSOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 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.

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 O 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 cumbre:

Es la distancia entre la rasante o cota O 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.

–. Buhardilla:

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

–. 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 las 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, entendiendo 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.

–. 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.

–. 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 viales 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.

–. 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.- SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

Artículo 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.

Artículo 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:

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 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.

Artículo 25.-. Oficinas.

Se considera de aplicación lo señalado en la normativa del artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 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 artículo 5 del Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

Artículo 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 destinan 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.

Artículo 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.- SECCIÓN II. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMETRÍA.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 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 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.

Artículo 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.

Artículo 36.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta. Las pendientes no serán superiores a 30° 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.

Artículo 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.

Artículo 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 artículo 67.

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

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 artículo 6 del Reglamento del Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 practicable 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 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.

Artículo 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.

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

Artículo 48.- Señalización de fincas.

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

Artículo 49.- Cartería.

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

Artículo 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.

Artículo 51.- Conductos de ventilación.

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

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

Artículo 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.

Artículo 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-1975), o cualquier otra norma básica de obligado cumplimiento que la sustituya.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 58.- Tendederos.

Todas las 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

3.1.6.- SECCIÓN VI. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Artículo 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 a las mismas.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

. CARPINTERÍAS:

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

. RELACIÓN HUECO-MACIZO:

Hueco < macizo.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

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

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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

4.- TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

4.1.- CAPÍTULO I. SISTEMA DE COMUNICACIONES.

4.1.1.- SECCIÓN I. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS.

Artículo 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.

Artículo 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 Barrios.

. 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.

Artículo 76.- Zonificación funcional.

El suelo afectado por las carreteras queda sujeto al cumplimiento de lo establecido en la Ley 25/1988 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 2/1990 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 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.

-. 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; BOE 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.

Artículo 77.- Condiciones de uso.

-. Zona de dominio público.

-. Usos condicionados:

- A la autorización del organismo titular de la carretera.

- 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

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 retanquear la edificación cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

Artículo 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.

– 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.

– 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.

Artículo 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 PARÁMETROS 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	

4.1.2.- SECCIÓN II. SISTEMA GENERAL DE FERROCARRILES.

Artículo 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.

Artículo 84.- Delimitación.

– Sistemas generales.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 (artículo 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).

4.2.- CAPÍTULO II. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Artículo 88.- Definición.

Se refiere a aquellos espacios 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 escena urbana, bien sea como parques, jardines, zonas de juegos infantiles, espacios de ocio y recreo al aire libre, etc.

Artículo 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.- Ocuparán los jardines o zonas verdes, al menos el 10 % de la zona ordenada.

Artículo 90.- Condiciones de uso.

– Usos recomendados.

– Jardín, parques y juegos infantiles.

– Campos y pistas de deporte al aire libre.

– Usos prohibidos

– Los demás.

Artículo 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 5 m a la cumbrera.

– Ocupación máxima.

– 5 %, con un máximo de 25 m².

Artículo 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.- CAPÍTULO III. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 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).

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

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 adecuadas 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 cabezas, 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 em-

plazada 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 849/1986 MOP.T) 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 noviembre 1987 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.

- artículo 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.

- artículo 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 artículo 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 des-

montes 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 fuegos 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.

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.

-. 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 M.I.B.T 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 lámparas 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.

Artículo 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.

Artículo 102.- Condiciones de edificación.

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

Artículo 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.- TÍTULO V. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO CASCO RURAL (SUC).

Artículo 104.- Definición.

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

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

Artículo 105.- Delimitación.

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

Artículo 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.

Artículo 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 cumbrera.

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 cumbrera.

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 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.

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

Artículo 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.

Artículo 109.- Delimitación.

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

Artículo 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.

Artículo 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 ml 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.

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

Artículo 112.- Definición.

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

Artículo 113.- Delimitación.

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

Artículo 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.

Artículo 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 cumbre, 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.

Artículo 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.

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

Artículo 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.

Artículo 118.- Delimitación.

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

Artículo 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.

Artículo 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 cumbrera, 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.

Artículo 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.

9.- TÍTULO IX. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN.**9.1.- CAP. I. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO DE ENTORNO, (SREU).***Artículo 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.

Artículo 123.- Delimitación.

Se incluyen diversas zonas en el perímetro del Suelo Urbano señaladas en los planos de ordenación y usos del suelo.

Artículo 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, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que haya de emplazarse en este tipo de suelo.

- Usos prohibidos.

Los demás.

Artículo 125.- Condiciones de edificación.

- Tipo de edificación: Aislada.

- Parcela mínima: La parcela mínima será de 1000 m².

- Fachada mínima: 15 m.

- 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 cumbrera, 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.

Artículo 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 COMÚN, (SRC).*Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

- 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.

Artículo 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 POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

Artículo 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.

Artículo 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 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.

10.- TÍTULO X. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

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

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el Reglamento Público Hidráulico (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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Recreativo extensivo.

-. Usos condicionados

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

-. Usos prohibidos

Los demás.

-. Zona de policía.

-. Usos admisibles

Conservación y regeneración de la naturaleza.

Aprovechamiento forestal extractivo.

Ganadería extensiva.

Agricultura tradicional.

Recreo extensivo.

-. Usos condicionados

Edificaciones para uso de agricultura y ganadería.

Edificación residencial.

Edificación para equipamientos.

Edificación industrial.

Aprovechamientos extractivos.

-. Usos prohibidos

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

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

calidad de las aguas en relación con los usos posteriores con su función ecológica.

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

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

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

Artículo 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 planos de ordenación.

Las rasantes de adecuación a lo señalado por la Confederación Hidrográfica y Ayuntamiento, a fin de evitar inundaciones, corrimientos, etc.

Artículo 138.- Condiciones estéticas.

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

10.2.- CAPÍTULO II. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. INFRAESTRUCTURAS (SRPI)

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 142.- Condiciones de volumetría.

Las edificaciones se ajustarán a las condiciones específicas según la zona en que se encuentren.

Artículo 143.- Condiciones estéticas.

Se ajustarán a las condiciones específicas de la zona en que se encuentren.

10.3.- CAPÍTULO III. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. ECOLÓGICA - PAISAJÍSTICA (SRPEP)

Artículo 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 autóctonas y aquellas zonas de interés paisajístico que se pretenden proteger de actuaciones agresivas ambientalmente.

Artículo 145.- Delimitación.

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

Artículo 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.

-. Usos prohibidos

Los demás.

Artículo 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.

Artículo 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.

10.4.- CAPÍTULO IV. SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN. AGRÍCOLA (SRPA).

Artículo 149.- Definición.

Se incluyen aquellas zonas de la vega, destinadas al cultivo agrícola de regadío.

Artículo 150.- Delimitación.

Se determinan en el plano de calificación y usos del suelo.

Artículo 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.

Artículo 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.

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 cornisa será de 7 metros y 10 metros a la cumbra.

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.

Artículo 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.

10.5.- CAP.V.- SUELO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICA (SRPC - HA)

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

11.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 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 artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como en el artículo 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Conforme el artículo 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 artículo 16.2 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones y en el artículo 19.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 158.- Delimitación.

Se delimitan tres áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado:

SAUI-1.- Tras las Cuestas.

SAUI-2.- Arrotes.

SAUR.- Valderulla

Artículo 159.- Régimen de suelo urbanizable.

Los artículos 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 artículos 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.

Artículo 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 los establecido en el artículo 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 artículo 148 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 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 artículos 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 artículos 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 artículos 93 y 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 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 lo 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 artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 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 re-parcelación.

Artículo 164.- Condiciones particulares de desarrollo.

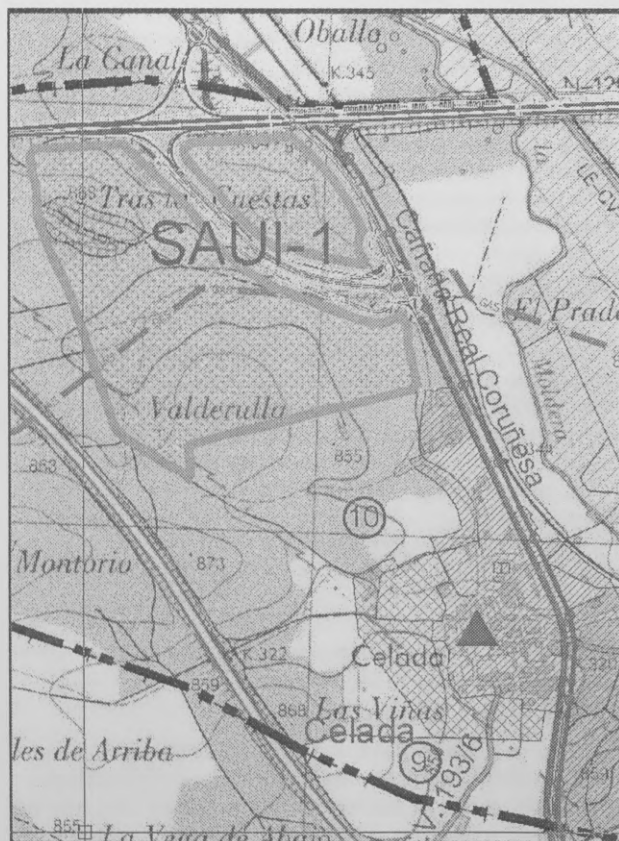
Se recogen seguidamente fichas de las tres áreas de suelo urbanizable en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo de las áreas de suelo urbanizable establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

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.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SAUI -1)

NOMBRE: Tras Las Cuestas.

LOCALIZACIÓN:



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN: Situado al Norte de Celada, entre la autovía A-6, carretera N-VI y enlace de la Autopista Astorga – León a éstas.

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: 42,52 ha.

EDIFICABILIDAD TOTAL: 191.340 m².

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 0 Ud.

DENSIDAD: 0 viv/ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,45.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO

USOS: Industrial

M² CONSTRUIDOS: 191.340 m².

Nº VIVIENDAS: 0.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

TITULARIDAD PÚBLICA: según legislación urbanística vigente.

CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (artículo 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.

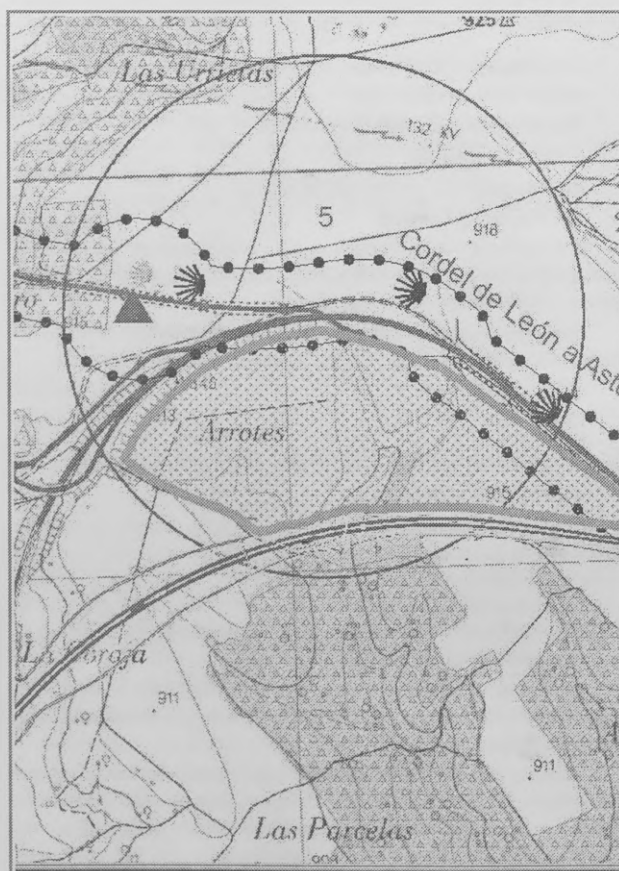
5. Conexiones exteriores y sistemas generales.

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.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (SAUI -2)

NOMBRE: Arrotes

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 (artículo 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.

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 Artículo 110.
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS: Según legislación urbanística vigente.
CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (artículo 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.

12.- TÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO - ARTÍSTICO.

Artículo 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 74 bis 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 nº 25 de la calle Viento esquina a c/ Hospital de San Justo de la Vega.

Este catálogo podrá ser ampliado con posteriores aportaciones, incorporándose nuevos elementos de manera autónoma de las Normas Urbanísticas. Si 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 ampliación del edificio en superficie o altura, manteniendo los elementos o fachadas de interés de la edificación existente y cuidando el diseño de las partes nuevas a fin de obtener una analogía formal.

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 (artículo 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 inter-

venciones 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.

Las excavaciones arqueológicas deberán ajustarse al Decreto 37/85 de la Junta de Castilla y León (30 de abril de 1985).

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.

Cautelariamente, 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., Óscar F. González Vega

8050

4.184,80 euros

IMPRENTA PROVINCIAL

LEÓN 2003

