



Carlos Anta Arias

arquitecto

2ª REVISIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE
LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE SOTO DE LA VEGA**

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SOTO DE LA VEGA

AUTOR
CARLOS ANTA ARIAS
arquitecto



Carlos Anta Arias

arquitecto

INDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETO
2. EQUIPO REDACTOR
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. RESUMEN EJECUTIVO
5. DOCUMENTACIÓN ANEXA:
 - A. HOJA Nº 53 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SOTO DE LA VEGA ESTADO ACTUAL
 - B. HOJA Nº 53 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SOTO DE LA VEGA MODIFICADA
 - C. HOJA Nº 93 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SOTO DE LA VEGA ESTADO ACTUAL
 - D. HOJA Nº 93 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE SOTO DE LA VEGA MODIFICADA

Carlos Anta Arias

arquitecto

MEMORIA VINCULANTE

El presente documento ha sido redactado por encargo de la corporación local del Excelentísimo Ayuntamiento de Soto de la Vega C.I.F. P2416900-E y domicilio en Plaza Mayor, 1 de Soto de la Vega (León)

1. OBJETO Y ANTECEDENTES

La presente documentación desarrolla la información necesaria para la solicitud de la Modificación Puntual del articulado de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de enero de 2003.

Modificación del Artículo 134

Las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega diferencian tres tipologías de Uso Residencial, Manzana Cerrada, Unifamiliar I y Unifamiliar II, teniendo definidas las características constructivas de los cerramientos de parcela, siendo éstas iguales para las tres tipologías.

Afecta al punto 6 del artículo 134 del articulado de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega. Se pretende con la misma, modificar las características constructivas de los cerramientos de parcela en la Zona de Uso Global RESIDENCIAL MANZANA CERRADA permitiendo el cierre opaco hasta 2 m de altura en los linderos laterales y posterior y obligando el cierre opaco a 2,4 m de altura en la alineación exterior o fachada.

Carlos Anta Arias

arquitecto

Modificación del Artículo 162

Las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega definen la parcela mínima necesaria para poder edificar en la Categoría de SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A) siendo ésta de 3.000 m².

Afecta al punto 4 del artículo 162 del articulado de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega. Se pretende modificar la superficie de la Parcela mínima de la categoría de SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A) pasando de 3.000 m² a 800 m².

2. EQUIPO REDACTOR

Carlos Anta Arias, arquitecto colegiado nº 3493 del Colegio Oficial de Arquitectos de León y con domicilio profesional en Calle Escultor Ribera, 16, 2ºB de 24750 La Bañeza (León).

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**Modificación del Artículo 134**

Las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega diferencian tres tipologías de Uso Residencial, Manzana Cerrada, Unifamiliar I y Unifamiliar II, teniendo definidas las características constructivas de los cerramientos de parcela, siendo éstas iguales para las tres tipologías definiéndolas de la forma siguiente:

"6. Cerramientos de parcela:

En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. La altura máxima de su parte opaca será de 1m, y no sobrepasarán los 2m. en ningún caso"

Carlos Anta Arias

arquitecto

Éstas características constructivas se consideran adecuadas para las tipologías de Uso Residencial Unifamiliar I y Unifamiliar II, pero no así para la tipología de Uso Residencial Manzana Cerrada.

La zona Residencial Manzana Cerrada se caracteriza por ser éstas, las áreas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población, con tipología edificatoria tradicional entre medianeras y con un desarrollo en planta baja muy significativo. Las alineaciones siguen la línea de fachada y las medianeras son tapadas, teniendo generalmente patios interiores.

Con esta tipología edificatoria tradicional se considera inapropiada la obligatoriedad de ejecutar los cerramientos en linderos laterales y posterior de forma semi-diáfana, por lo que se pretende permitir el cierre opaco hasta la altura máxima de cerramiento de 2 m.

Así mismo se considera igualmente inapropiada la obligatoriedad de ejecutar los cerramientos en alineación exterior o fachada de forma semi-diáfana ya que se entiende que lo que la norma pretende es generar alineaciones a fachada continuas y homogéneas, por lo que se pretende obligar el cierre opaco a 2,4 m de altura en la alineación exterior o fachada.

La modificación propuesta consiste en la modificación del punto 6 del artículo 134 de las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega, quedando de la forma siguiente:

"26. Cerramientos de parcela:

En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. En Alineación exterior serán opacas en toda su altura y su altura mínima será de 2,4 m. En linderos laterales y posterior su altura no sobrepasará los 2m. en ningún caso, pudiendo ser opaca en toda su altura."

El interés público y social de la modificación se justifica por sí misma al tener por objeto la adecuación de las Normas

Carlos Anta Arias

arquitecto

Urbanísticas a la tipología edificatoria tradicional existente en los núcleos urbanos del municipio.

La modificación planteada no afecta ni altera el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega,

Con la modificación planteada se consigue que las ordenanzas sean más acordes con el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas, realizando cerramientos más coherentes con dicho modelo.

Modificación del Artículo 162

Las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega definen la parcela mínima necesaria para poder edificar en la Categoría de SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A) siendo ésta de 3.000 m².

La actividad productiva predominante en el municipio se sitúa en el sector agrícola.

Una de las necesidades principales de este sector es la de disponer de espacios cerrados para alojar la maquinaria necesaria para llevar a cabo dicha actividad. La construcción de estas edificaciones dentro del casco urbano resulta dificultosa por la falta de espacio así como inadecuada ya que el uso característico del suelo en casco urbano es el residencial.

La localización más adecuada de estas edificaciones es en el suelo rústico periférico de los núcleos urbanos, ya que, además de ser uno de los usos permitidos "a) Agropecuario y las construcciones vinculadas con él" la proximidad al núcleo urbano redundará en el rendimiento de la actividad productiva. Así mismo las parcelas situadas en la periferia de los núcleos urbanos suelen ser de escasa cabida, haciéndolas inadecuadas para la actividad agrícola extensiva que predomina en la zona.

Carlos Anta Arias

arquitecto

Estas parcelas, generalmente excluidas de concentración parcelaria, tienen una superficie en muchos de los casos inferior a 3000 m² que es la superficie mínima de la parcela para poder edificar, con lo que nos encontramos con la situación de que las parcelas más adecuadas para edificar por su localización y uso, urbanísticamente no son aptas para ello.

Por lo que se pretende modificar la superficie de la parcela mínima de la categoría de SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A) pasando de 3.000 m² a 800 m².

La modificación propuesta consiste en la modificación del punto 4 del artículo 162 de las Normas Urbanísticas de Soto de la Vega, quedando de la forma siguiente:

"4. Parcela mínima: 800 m²"

La modificación propuesta no supone un aumento de edificabilidad ya que sigue situada en 0,25m²/m². Tampoco modifica el resto de condicionantes de la categoría.

El interés público y social de la modificación se justifica por sí misma al tener por objeto la adecuación de las Normas Urbanísticas a la tipología de parcela existente y a las necesidades del sector productivo predominante en el municipio.

La modificación planteada no afecta ni altera el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega,

Con la modificación planteada se consigue que las ordenanzas sean más acordes con el modelo territorial definido en las Normas Urbanísticas, permitiendo preservar las actividades tradicionales que en el suelo rústico se han venido desarrollando.

Carlos Anta Arias

arquitecto

4. RESUMEN EJECUTIVO

AMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERE LA VIGENTE

Modificación del Artículo 134

La modificación del Artículo 134 altera todo el suelo del Municipio de Soto de la Vega calificado como MANZANA CERRADA (SU/C/MC), definida en las Normas Urbanísticas de la forma siguiente:

- Zona residencial Manzana Cerrada, para las áreas más antiguas y consolidadas de los núcleos de población. Se trata de una tipología edificatoria tradicional entre medianerías y con un desarrollo en planta baja muy significativo.

Modificación del Artículo 162

La modificación del Artículo 162 altera todo el suelo del Municipio de Soto de la Vega calificado como SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A) definida en las Normas Urbanísticas de la forma siguiente:

- SR/EP/A Suelo Rústico / Especialmente Protegido / Agropecuario

Comprende todo el suelo rústico que tiene un especial valor en el sector agrícola y ganadero. Todo el suelo que se ha incluido en esta categoría está concentrado y dotado de un sistema de regadío con una estructura de la propiedad idónea para el aprovechamiento agrícola.

Carlos Anta Arias

arquitecto

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Modificación del Artículo 134

La modificación planteada no altera en ningún caso la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, ya que únicamente se modifican aspectos reglamentados en el articulado.

El suelo afectado por la modificación, calificado como MANZANA CERRADA (SU/C/MC), se encuentra grafiado en los planos de Ordenación General de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, numerados desde 02/25 a 13/25 ambos inclusive.

Modificación del Artículo 162

La modificación planteada no altera en ningún caso la documentación gráfica de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, ya que únicamente se modifican aspectos reglamentados en el articulado.

El suelo afectado por la modificación, calificado como SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A), se encuentra grafiado en el plano de Ordenación General del Territorio Clasificación y Usos del Suelo. Infraestructuras de las Normas Urbanísticas Municipales de Soto de la Vega, numerado 01/25.

Carlos Anta Arias

arquitecto

AMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**Modificación del Artículo 134**

Debido a que la modificación planteada no es compatible con la normativa actual, en lo que respecta a los cerramientos de parcela situados en alineación exterior, se deberá suspender el otorgamiento de licencias exclusivamente para estos cerramientos.

Dicha suspensión tendrá una duración máxima de 2 años.

Respecto al resto de alineaciones no se considera necesaria la suspensión de licencias ya que los cerramientos ejecutados según la normativa actual serían compatibles con la modificación.

Modificación del Artículo 162

No se considera necesaria la suspensión de licencias en lo que respecta a las solicitudes planteadas en SUELO RÚSTICO, ESPECIALMENTE PROTEGIDO, AGROPECUARIO (SR/EP/A), ya que cualquier actuación en este suelo ejecutada según la normativa actual será compatible con la modificación.

La Bañeza, 14 de agosto de 2010

Fdo. Carlos Anta Arias
arquitecto



Carlos Anta Arias

arquitecto

ANEXO A

HOJA Nº **53** DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE
SOTO DE LA VEGA **ESTADO ACTUAL**

Normas Urbanísticas de Soto de la Vega (León)**Normativa Urbanística****Art. 134. Condiciones estéticas**

1. Fachadas:
 - a) Color:
Según condiciones generales estéticas.
 - b) Materiales:
Según condiciones generales estéticas.
 - c) Cuerpos volados: Se permiten los cuerpos volados abiertos, que no sobresalgan más de 50 cm. de la fachada y cuya anchura no supere los 50 cm. en cada lateral del hueco en que se ubiquen.
 - d) Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones corridos.
2. Cubiertas:
 - a) Coloración y material:
Según condiciones generales estéticas.
 - b) Forma y elementos:
Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleros.
 - c) Huecos:
Los huecos permitidos serán del tipo lucernario. Están expresamente prohibidas las buhardillas.
3. Medianerías.
Se prohíbe abrir huecos en las medianerías.
Se tratarán como fachadas en cuanto a las condiciones generales estéticas.
4. Diseño de plantas bajas:
En edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.
5. Publicidad:
Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios que sobresalgan de la línea de fachada y aquellos no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.
6. Cerramientos de parcela:
En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. La altura máxima de su parte opaca será de 1m, y no sobrepasarán los 2m. en ningún caso



Carlos Anta Arias

arquitecto

ANEXO B

HOJA Nº **53** DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE
SOTO DE LA VEGA **MODIFICADA**

Normas Urbanísticas de Soto de la Vega (León)**Normativa Urbanística****Art. 134. Condiciones estéticas**

1. Fachadas:
 - a) Color:
Según condiciones generales estéticas
 - b) Materiales:
Según condiciones generales estéticas
 - c) Cuerpos volados: Se permiten los cuerpos volados abiertos, que no sobresalgan más de 50 cm. De la fachada y cuya anchura no supere los 50 cm. en cada lateral del hueco en que se ubiquen.
 - d) Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los balcones corridos.
2. Cubiertas:
 - a) Coloración y material:
Según condiciones generales estéticas.
 - b) Forma y elementos:
Los faldones tendrán una pendiente no superior a los 30º ó 57%; tendrán aleros.
 - c) Huecos:
Los huecos permitidos serán del tipo lucernario. Están expresamente prohibidas las buhardillas.
3. Medianerías.
Se prohíbe abrir huecos en las medianerías.
Se tratarán como fachadas en cuanto a las condiciones generales estéticas.
4. Diseño de plantas bajas:
En los edificios de nueva planta, la planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto; por ello en el Proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.
5. Publicidad:
Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios que sobresalgan de la línea de fachada y aquellos no sometidos a la autorización del Ayuntamiento.
6. Cerramientos de parcela:
En los cerramientos de parcela se cumplirán las mismas normas que las señaladas para las fachadas en cuanto a colores y materiales. En Alineación exterior serán opacas en toda su altura y su altura mínima será de 2,4 m. En linderos laterales y posterior su altura no sobrepasará los 2m. en ningún caso, pudiendo ser opaca en toda su altura.



Carlos Anta Arias

arquitecto

ANEXO C

HOJA Nº **93** DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE
SOTO DE LA VEGA **ESTADO ACTUAL**

Normas Urbanísticas de Soto de la Vega (León)**Normativa Urbanística****Art. 162. Normas de edificación**

1. Parcelaciones rústicas : Será la unidad mínima de cultivo.
(Decreto 76/1984 JCyL)
Regadio: 10.000m²
Secano: 40.000m².
2. Tipología
Construcciones directamente vinculadas a la explotación agropecuaria.
3. Alineaciones y retranqueos: 5 m.
4. Parcela mínima: 3.000m²
5. Ocupación máxima: 25%
6. Edificabilidad neta máxima: 0,25m²/m².
7. Número máximo de plantas: una planta (B).
8. Altura máxima a cornisa: 6m
9. Altura máxima de la edificación: 10m.
10. Sótanos y semisótanos: No se permiten.
11. Distancias al núcleo: Conforme a las normas generales de uso del suelo.

Art. 163. Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren.

Art. 164. Cerramientos de parcela

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas.



Carlos Anta Arias

arquitecto

ANEXO D

HOJA Nº **93** DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE
SOTO DE LA VEGA **MODIFICADA**

Normas Urbanísticas de Soto de la Vega (León)**Normativa Urbanística****Art. 162. Normas de edificación**

1. Parcelaciones rústicas: Será la unidad mínima de cultivo.
(Decreto 76/1984 JCyL)
Regadío: 10.000m²
Secano: 40.000m².
2. Tipología
Construcciones directamente vinculadas a la explotación agropecuaria.
3. Alineaciones y retranqueos: 5 m.
4. Parcela mínima: 800 m²
5. Ocupación máxima: 25%
6. Edificabilidad neta máxima: 0,25m²/m².
7. Número máximo de plantas: una planta (B).
8. Altura máxima a cornisa: 6m.
9. Altura máxima de la edificación: 10m.
10. Sótanos y semisótanos: No se permiten.
11. Distancias al núcleo: Conforme a las normas generales de uso del suelo.

Art. 163. Condiciones estéticas

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas y las específicas de la zona en que se encuentren.

Art. 164. Cerramientos de parcela

Se tendrán en cuenta las condiciones generales estéticas.